

# COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Via Fabbrica Valle – Sestri Levante

## ELABORATO DI SINTESI

Considerazioni di raffronto tra la variante proposta ed il progetto approvato

**PROGETTO DI VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 05.11.2009 n.ro 160**  
**Realizzazione complesso turistico alberghiero in Via Fabbrica e Valle, N.C.T. foglio**  
**20 mappali 219, 252, 253, 275, 483.**

**Richiedenti: Andrea CAFFARATA cod.fisc. CFF NDR 77A22 I693B**  
**Alessandro CAFFARATA cod.fisc. CFF LSN 70R04 I693C**

Progettisti:

arch. Elisabetta Carozzo

.....

arch. Felice Pelle

.....

La presente relazione ha per oggetto l'analisi urbanistica della variante proposta per l'edificazione di un complesso turistico-ricettivo di tipo alberghiero con correlati servizi ed opere di urbanizzazione in località Fossalupara, via Fabbrica e Valle.

Si premette che:

- il presente progetto si pone come variante riduttiva, da un punto di vista delle volumetrie da edificare, del progetto approvato, che già a costituito variante al PUC di Sestri Levante, riclassificando l'area interessata in Ambito di Riqualificazione Turistico-ricettiva di tipo alberghiero AR(TA/4) e che è parte integrante dell'atto di Convenzione urbanistica (ex art. 44-49 L.U.R. n. 36/97 e s.m. e i.) del 16 ottobre 2008 Rep.n. 57869 registrato a Chiavari il 29/10/2008
- la struttura tipologica ed edilizia del progetto approvato, costituita da accorpamento di volumi di ispirazione rurale e ben inserita nel contesto paesistico, viene sostanzialmente rispettata, inoltre la riduzione dei volumi e l'eliminazione dei locali interrati migliora la salvaguardia dell'area e anche la progettazione del verde rispetta il progetto approvato con un approfondimento del progetto agronomico, che valorizza le aree circostanti l'edificato
- è già stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica per la presente proposta progettuale, in quanto l'area è vincolata ai sensi del D.M. del 12 luglio 1964 (Collina di S. Anna)

Il presente documento intende sintetizzare puntualmente il raffronto col progetto approvato, soprattutto in merito alle opere di urbanizzazione, alla dimostrazione della conformità agli standard urbanistici ed agli impegni oggetto della predetta convenzione.

#### VOLUMI DA REALIZZARSI

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di una volumetria complessiva fuori terra pari a 3.762 mc e di una volumetria interrata (posti auto) pari a 1.163 mc.

Il progetto attuale prevede la realizzazione di una volumetria complessiva pari a 2.954 mc, senza realizzazione di locali interrati.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il progetto attuale non modifica in alcun modo le opere di urbanizzazione primaria oggetto dell'art. 2 della citata Convenzione urbanistica, consistenti in:

1. realizzazione di tutte le opere ed impianti di adduzione delle reti comunali, comprese reti bianche e nere oggetto di apposita progettazione a cura dell'ing. Papini, e della cabina ENEL, manufatto già inserito nel progetto approvato e ripreso senza modifiche (vedi tav. 11).
2. realizzazione di parcheggio pubblico a raso lungo via Fabbrica e Valle ospitante n. 18 posti auto, comprensivo di canalizzazione per la raccolta delle acque, di impianto di illuminazione ed irrigazione e di allargamento della viabilità pubblica (vedi tav. 13)
3. realizzazione di accesso carrabile al lotto di proprietà esattamente identico a quello progettato nel progetto approvato (vedi tav. 12)
4. cessione dell'area prospiciente al lotto oggetto di intervento, a partire dalla diramazione viaria in corrispondenza del ponte sul Gromolo, come meglio rappresentato e quantificato nella tav. 20 (conforme alle tav. 24 e 25 del progetto approvato, che costituiscono parte integrante della Convenzione). Come concordato con il Comune nell'atto suddetto, i richiedenti si riservano relativamente a tale area il diritto di passaggio ai fini dell'accesso all'area oggetto di interventi.

## STANDARD URBANISTICI

All'art. 4 dell'atto di convenzione è stabilito che, non raggiungendo il parcheggio pubblico la superficie necessaria per gli standard urbanistici dovuti (ossia di almeno 18 mq per ogni 80 mc di nuova edificazione), i richiedenti si siano impegnati a monetizzare la differenza dovuta nella somma di 40.000,00 euro.

L'attuale progetto, fortemente in riduzione da un punto di vista delle volumetrie da edificare, prevede la possibilità di una riconsiderazione di tale impegno.

Nel progetto approvato, a fronte di una ingente volumetria prevista, la superficie da sistemare come standard urbanistici corrispondeva a 864 mq.

Nell'attuale progettazione gli standard urbanistici corrispondono a 664,65 mq, pertanto l'area ceduta e quantificata nella tav. 20 allegata, esattamente corrispondente a quella concordata in Convenzione e pari a 688,45 mq, è più che soddisfacente. Non dovrebbe quindi occorrere la predetta monetizzazione.

## SISTEMAZIONI ESTERNE

Per quanto concerne le sistemazioni private esterne, si evidenzia che l'area di proprietà del proponente ha complessivamente superficie pari a 29.680 mq, di questa:

1. 420 mq sono destinati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali (superficie maggiore a 1/10 della superficie di riferimento e, pertanto, la parte eccedente viene considerata nella quantificazione dei costi di costruzione e nell'autodeterminazione degli oneri allegata)
2. 60 mq sono destinati alla realizzazione di una piscina, già prevista nel progetto approvato, ma in altra posizione rispetto al fabbricato (anche tale superficie è stata pertinentemente segnalata nell'autodeterminazione degli oneri)
3. 402 mq è la superficie coperta (corrispondente a 827 mq di superficie lorda disposta su fabbricati accorpati di varia altezza e fino a tre piani fuori terra)
4. 1.050 mq è adibita a viabilità e servizi interni all'area privata
5. la rimanente parte è destinata alla realizzazione di giardino, parco e valorizzazione delle aree verdi