

Studio tecnico  
**Ing. Costante Ricci**

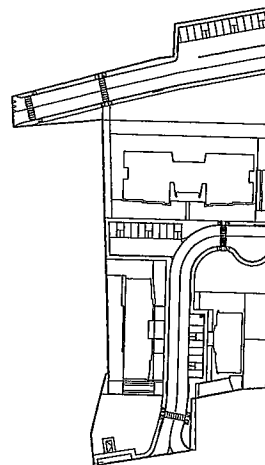
Viale G. Marconi 438, Cesena 47521  
Telefono e fax: **0547 646280** E-mail: [info@riccicostante.it](mailto:info@riccicostante.it)  
P. IVA 00155050404 Codice Fiscale RCCCTN41D11C573N

**Progetto**

**PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO (PUA)**

**- Variante -**

Area di riqualificazione urbana di  
connessione dei margini urbani  
Calisese - Via Malanotte comp. Ovest  
08 / 10 AT2



**Proprietà**

La Calisese Immobiliare S.R.L.

Santerini Gaetano di  
Santerini Maria & C. s.a.s.

**Progettisti**

Dott. Ing. Costante Ricci

Dott. Arch. Stefano Ricci

Tavola

**24**

**Relazione illustrativa**

Data Dicembre 2013

Scala metrica 1 : 500

N° progetto 614

Licenza d'uso: Autocad LT 2005 342-49487796 - Autocad LT 2002 640-00970344

PROPRIETA' RISERVATA : questo disegno non potrà essere riprodotto o reso noto a terzi senza la nostra autorizzazione; in caso contrario si agirà in termini di legge

**COMMITTENTE: LA CALISESE IMMOBILIARE SRL**

**SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA E C SAS**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **Descrizione della variante**

Il progetto è una variante del PUA dell'area di riqualificazione urbana di connessione dei margini urbani comparto Ovest 08/10 AT2 che è stato approvato in data 13/09/2011 deliberazione N° 322.

La variante si è resa necessaria dopo che una modifica della scheda di comparto ha cambiato la S.U.L. ammissibile. Il progetto approvato, infatti, si basa sulla precedente scheda 08/10 AT2-AT5 che prevedeva un indice di utilizzazione territoriale di 0,5 per la parte AT2 e 0,15 per la parte AT5, e quindi una S.U.L. massima di 3.608 mq. A seguito di una variante del P.R.G. la scheda è stata modificata, e la parte AT5 cancellata, così che l'indice 0,5 della AT2 è stato esteso a tutta la superficie territoriale del comparto. La S.U.L. massima ora consentita è 4.108 mq e questa variante, che ne prevede 3.943 mq, permette di recuperarne la maggior parte.

Inoltre, con la variante è stato inserito il perimetro di massimo ingombro e modificate le norme del PUA per consentire in fase di permesso di costruire una maggiore flessibilità nelle tipologie edilizie.

La variante conserva l'impianto stradale, la posizione dei lotti e gran parte degli spazi pubblici del progetto approvato. Le modifiche interessano il lotto N°2 (in precedenza lotto N°4) che aumenta la sua superficie in seguito all'aumento di S.U.L., e il lotto N° 3 che accorpa i precedenti lotti N° 2 e N° 3. Questa suddivisione dei lotti permette di assegnare al lotto N° 3 tutta la S.U.L. che spetta a una delle due proprietà che partecipano alla realizzazione del comparto Ovest 08/10 AT2. Il lotto N°1 è invariato.

E' prevista una nuova area verde attrezzata nello spazio compreso tra il lotto N° 3 e la nuova strada di lottizzazione, per compensare l'eliminazione dell'area verde attrezzata che nel progetto precedente era compresa nello spazio tra i lotti N° 1 e N° 4.

Le due aree di parcheggio pubblico P2, accessibili dalla nuova strada di lottizzazione che si innesta in via Malanotte, sono leggermente modificate e aumentano la loro superficie totale per garantire gli standard necessari all'incremento della S.U.L.. L'area di parcheggio P2 lungo il confine nord del comparto è invariata.

Le tipologie e le finiture degli edifici sono invariate: sono previsti tre condomini con unità abitative di diversa metratura, e un'altezza di quattro piani. L'attività commerciale, che il progetto precedente prevedeva in uno dei condomini, è stata eliminata.

Cesena, Dicembre 2013

I PROGETTISTI

ING. COSTANTE RICCI

ARCH. STEFANO RICCI