

Progetto preliminare per urbanizzazione di un'area sita in Cesenatico località Valverde al fine di insediare strutture turistiche tramite accordo operativo come previsto dall'art. 38 L.R. 24/2017

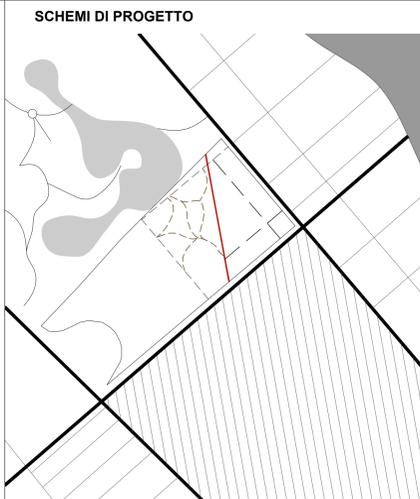
Proprietà:  
PARCO LEVANTE SRL  
C.F. 03560920401  
con sede a Cesena (FC)  
in via Gennaro Biguzzi n. 20

**Progettista**  
architetto giovanni lucchi  
collab. architetto chiara magnani

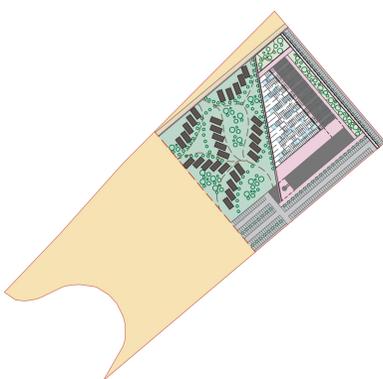
**Tav. I**  
PROGETTO

**Data**  
22/08/2024

Estratto di mappa  
scala 1:2000

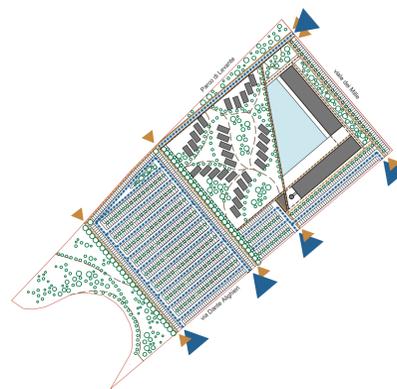


Schema del Tema compositivo



- Terme e Terme Hotel
- piscina termale e solarium
- aree pavimentate pedonali
- verde - giardini
- verde - parco bungalow
- bungalow
- parcheggi
- area destinata a dotazioni territoriali

Schema funzionale



- carrabili
- pedonali e ciclabili ad uso pubblico
- pedonali e ciclabili ad uso del Terme Hotel e del parco termale
- pedonali e ciclabili - verde

Schema dei percorsi e delle dotazioni territoriali

**DATI GENERALI INTERVENTO**

Superficie Territoriale ( STER)	65 525 mq
Superficie Totale di progetto (ST)	18 927 mq
Area per dotazioni territoriali	32 762,50 mq

**TERME HOTEL**

PT tot spazi collettivi (ristorante, spa, hall, reception, comm. interno)	1985 mq
P1-P5 tot camere / n. camere	7 980 mq/160
Superficie Totale Terme Hotel	9 965 mq

**TERME**

PT tot spazi collettivi (ristorante, spa, hall, reception, comm. interno)	1 026 mq
P1 tot spa (spa, percorso wellness, trattamenti)	2 470 mq
P2 tot centro congressi	786 mq
Superficie Totale Terme	4 282 mq

**PARCO TERMALE**

piscina termale + solarium	3 645 mq
n. bungalow /n. persone	60/180 p.
ST bungalow	4 680 mq

**PARCHEGGI Pr1**

Il n. minimo previsti dalla legge Tognoli

Pa mq / p.a.	1 538 mq / 67
Pb mq / p.a.	2 527 mq / 96
Pc mq / p.a.	2 390 mq / 95
TOT mq / p.a.	6 455 mq / 258

**PARCHEGGI Pr1**

Quantità previste dalle Norme del PUG calcolate sulla base della tabella all'art. 7.6.1 e di 230 p.a.

b1 alberghi, centri benessere	n. p.a. / n. cam.	160 p.a.
b2-b3 spazi congressuali-campeggi	1 mq/3,3 St	1656 mq*
		786 mq+4680 mq = 5466 / 3,3 mq*

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

indice perequativo	65.525 x 0,25 = 16.381	DOTAZIONI	P1 5%	= 819,06 mq
			P2 70%	= 11.456,88 mq
			V 20%	= 3.276,25 mq
			AD 15%	= 2.457,19 mq
				<b>18.019,38 mq</b>

indice di operatività	65.633 x 0,039 = 2.560	DOTAZIONI	P1 5%	2 = 255,97 mq
			P2 70%	2 = 3.583,56 mq
			V 20%	2 = 1.023,87 mq
			AD 15%	2 = 767,91 mq
				<b>5.631,31 mq</b>

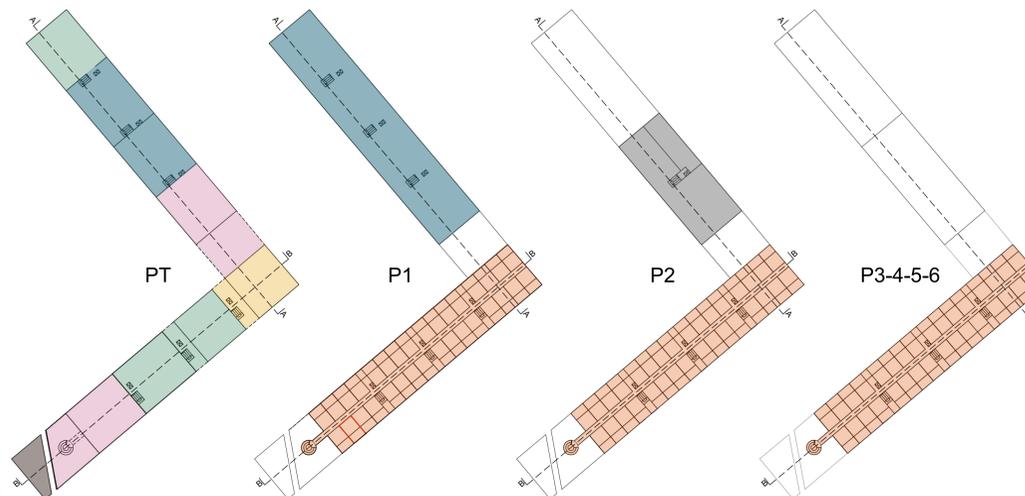
**Totale 23.650,69**

**CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

Contributo straordinario (LR 24/17 art.8 e art 16 c.4 Dpr 380)			
valore ante	65.525	x	48,00 = 3.145.200,00
valore post	32.762,50	x	141,00 = 4.619.512,50
	1.474.312,50	x	50% = <b>737.156,25</b>

- reception bungalow
- hall e reception
- ristorante
- commerciale interno
- camere
- spa/percorso wellness
- sala congressi

Schema funzionale delle piante di Terme e Terme Hotel  
scala 1:1000



Planimetria stato di fatto  
scala 1:2000



Fotoinserimento  
scala 1:2000

- S/P/C soggiorno/pranzo/a.c. 15,10 mq
- B bagno 4,30 mq
- D disimpegno 3,60 mq
- L1 camera da letto singola 10,80 mq
- L2 camera da letto doppia 15,10 mq
- P portico 12,00 mq
- Lg loggia 12,00 mq

ST cad. alloggio 78 mq

Bungalow tipo  
scala 1:200

- S/P/C soggiorno/pranzo/a.c. 15,10 mq
- B bagno 5,50 mq
- D disimpegno 4,70 mq
- L2 camera da letto doppia 16,15 mq
- Lg loggia 8,30 mq

ST cad. alloggio 41 mq

Camera tipo  
scala 1:200

