

Il sottoscritto Giovanni Lucchi architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 233, con studio professionale a Cesenatico in via G. Bruno n. 7, **in qualità di tecnico incaricato** dalla Società Parco Levante SRL (*costituita da LF sas, Terme di Cervia, Gesturist, A e P Proposte*) avente sede in Cesena in via Gennaro Biguzzi n° 20 (C.F. 03560920401) **in merito fattibilità di un accordo operativo, a norma dell'art. 38 della L.R. 24/2017, sull'area in Cesenatico proprietà della società relaziona quanto segue.**

■ Il terreno di proprietà della Società Parco Levante SRL, senza fabbricati soprastanti è sito in Cesenatico (FC) località Valverde, confinante con Viale dei Mille, via Dante Alighieri, lo svincolo con la Statale Adriatica, ed il Parco Pubblico di Levante ed è censito al N.C.T. del Comune di Cesenatico **al foglio 31, particelle 411,412,413,414,1307,1360, della superficie complessiva di mq 65 525,00 catastali.**

Lo strumento urbanistico comunale (PUG) approvato con D.C.C. 45/2022 classifica l'area come "*agricoltura urbana*" potenzialmente oggetto di trasformazione urbana per mezzo di accordo operativo.

L'accordo operativo proposto preliminare ha come punti prioritari la cessione del 50% della superficie territoriale, per realizzare dotazioni urbane (parcheggi, verde, altre dotazioni) a fronte di un insediamento nell'altro 50% di strutture turistico-ricettive, in particolare:

- *ricettivo alberghiero;*
- *ricettivo extra alberghiero;*
- *spazi a ristorante;*
- *"Salus per Aquam"; SPA con piscina termale e piscina per nuoto;*
- *Sala congressi;*
- *Commerciale di superficie inferiore a 250 mq **ad uso esclusivo** del complesso;*

Su questa base di **Lay-out imprenditoriale** è stata redatta proposta progettuale preliminare o di massima di accordo operativo secondo il dettato della L.R. 24/2017, **che ha quali caratteri fondamentali la consistenza delle aree pubbliche,**

delle aree private, delle quantità edificatorie, delle funzioni e delle dotazioni territoriali consistente.

■ L'area si configura di forma pressoché rettangolare ed attualmente compare come un grande vuoto urbano facente parte del telaio paesaggistico ambientale della città.

Visivamente e percettivamente, ad oggi, la sua identità si unisce al parco di levante senza soluzione di continuità se non una recinzione metallica che definisce il confine di proprietà a sud-ovest.

Tuttavia l'area è interclusa nel telaio consolidato della città e a nord, nord-est confina con la Dei Mille ove sono presenti delle strutture facenti parte città della Città Colonie di Levante, a est e sud-est con un denso tessuto costruito turistico alberghiero e residenziale. I restanti confini sono con il Parco di Levante.

La posizione a poche centinaia di metri dal lungomare e dallo svincolo della Statale Adriatica rende l'area particolarmente accessibile alla viabilità principale, ma anche a quella secondaria, ovvero bici, pedoni e micro mobilità elettrica: i lati est e nord dell'area, ovvero l'intera via Dante Alighieri e viale dei Mille sono costeggiati da un ciclovia già realizzata e molti collegamenti sono in previsione nei prossimi anni, sia con il mare che con il Parco che con l'entroterra, potenziando quella che è già oggi la rete.

Attualmente l'area è destinata ad uso di "risultato" quale parcheggio temporaneo estivo, area per spettacoli viaggianti.

La società Parco Levante srl nel tempo ha ottenuto una concessione mineraria per lo sfruttamento dell'acqua termale del sottosuolo. La concessione è in essere.

■ Questa analisi del contesto ha permesso di mettere a fuoco una forte necessità di dialogo tra due tessuti profondamente diversi e quindi di far assumere al progetto un carattere di mediazione che attenuasse l'attuale forte cesura esistente sia in termini di percezione che di disegno del territorio urbanizzato tra Levante e Valverde.

Per tale ragione, il progetto è sviluppato nella zona nord dell'area, mentre si è preferito destinare a dotazioni territoriali il resto.

Gli accessi carrabili di progetto previsti sono quattro lungo via Dante Alighieri, come quelli pedonali e ciclabili, mentre solo uno è l'accesso sia carrabile che pedonale/ciclabile da Viale dei Mille più a carattere di servizio; inoltre due sono gli accessi pedonali /ciclabili previsti che collegano i percorsi già presenti all'interno del parco di Levante con quelli del nuovo insediamento, che permettono di attraversarlo e di collegarsi con i due assi viari principali.

■ L'area di progetto, in termini di strutture turistico-ricettive prevede la realizzazione di un edificio a " L " composto da due ali parallele agli assi viari principali, ossia viale dei Mille e via Dante Alighieri, che formano una corte a forma di trapezio rettangolo definita fisicamente su due lati dalle due ali dell'edificio e sugli altri due da percorsi pedonali con filari alberati a costituire un filtro tra la piscina ed il parco bungalow.

Gli edifici ricettivi si compongono quindi di due tipologie:

- la " Spa " con annesso l' Hotel per un'esperienza classica completa di tutti i comfort e all'interno di una struttura dotata di tutti i servizi;

La " SPA " nel parco termale ha una previsione di uso per utenti interni alla struttura ed esterni alla struttura;

- il ricettivo con tipologia a Bungalow per un'esperienza più a contatto con la natura in linea con le richieste del mercato attuale;

Da valutare la possibilità in convenzione urbanistica della possibilità di contratti in multiproprietà, come stabiliti decreto legislativo 79/2011.

Per quanto in termini compositivi il segno che demarca la divisione dall'area Terme al Parco Bungalow sia forte e derivi da un'analisi a monte del contesto, a livello percettivo e di progetto è inteso come naturale e complanare collegamento tra solarium e parco, senza soluzione di continuità, a rimarcare il concetto che la piscina termale ed il solarium sono il cuore di questo nuovo polo ricettivo della città. In merito all'edificio a " L " l'ala parallela al viale dei Mille, composta da tre piani fuori terra, ospita le funzioni prettamente connesse alle terme: al piano terra una grande hall con reception con ristoro e l'ingresso alla SPA vera e propria con relativi servizi (spogliatoi, docce, servizi igienici, etc). Al piano primo si prosegue con il percorso wellness (saune, massaggi e trattamenti, bagni turchi, piscine, etc) fino al

piano terzo, che ospita **un centro congressi per circa 600 posti ampliabile a 1000 posti in un ampia terrazza coperta quale " Roof Garden "**.

L'ala parallela a via Dante Alighieri, composta da sette piani fuori terra, ospita invece gli spazi ricettivi del Terme Hotel: hall e reception al piano terra, punto di ristoro e area commerciale interna, camere per il pernottamento ai restanti piani. Sempre quest'ala ha una porzione più piccola di un solo piano fuori terra adiacente alla hall con funzione di reception per l'accesso al Parco Bungalow.

L'edificio a L architettonicamente è caratterizzato da una grande copertura sopraelevate che funge da alto portico, che sostiene una grande tettoia solare geometrica regolare composta da pannelli fotovoltaici che funge da dispositivo sia passivo che attivo: offre riparo proteggendo dal sole e dalle intemperie piscina e solarium e allo stesso tempo contribuisce a soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio e del suo contesto urbano.

La **superficie totale** (ST) del Terme Hotel è di 9965 mq, 4282 mq per le Terme e parco termale (piscina termale con solarium esterna e bungalow) di 4680 mq, per un **totale di 18927 mq come illustrato nelle tavole di progetto.**

Il numero di parcheggi pertinenziali **Pr1** da realizzare in base alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 " Tognoli " equivale a 6455 mq circa, per un totale di **258 p.a.** calcolati sull'unità di 25 mq per ogni posto auto.

A confronto, le quantità previste dalle norme di PUG calcolate sulla base della tabella all'art. 7.6.1 è di 230 p.a., ovvero:

-160 p.a. per le funzio.ni b1 (alberghi, centri benessere) dove il numero di posti auto corrisponde al numero delle camere;

- 1656 mq per funzioni b2 e b3 (spazi congressuali-campeggi) nella quantità di 1 mq / 3,3 mq ST.

■ Il calcolo delle **dotazioni territoriali** da cedere al Comune di Cesenatico nella quantità del **50%** della superficie è stato fatto sulla base di quanto disposto dal PUG all'art. 2.3, avendo come dato di partenza una superficie territoriale (STER) di 65. 525 mq ed un'area di realizzazione della dotazioni P1, P2, V e AD di 32 762 mq.

In seguito a varie interlocuzioni con gli Uffici comunali calcolato l'ammontare totale delle dotazioni viene calcolato sull'intera area con indice perequativo 0,25 (così come interpretato dai suddetti uffici) è di 18.019,38 mq così suddivisi:

- P1 = 819,06 mq
- P2 = 11.466,88 mq
- V = 3.276,25 mq
- AD = 2.457,19 mq

A tale somma va aggiunta la quantità di dotazioni calcolate con indice di operatività 0,039, sulla medesima intera superficie dell'area, raddoppiato, ovvero di 5631,31 mq così suddivisi:

- P1 = 255,97 mq
- P2 = 3.583,56 mq
- V = 1.023,87 mq
- AD = 767,91 mq

Il totale delle dotazioni territoriali previste così calcolate ammonta a **23.650,69 mq.**

Trattandosi di nuovi insediamenti ricadente al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dal Piano Urbanistico Generale (PUG) è stato eseguito e riportato nell'elaborato grafico di progetto anche il calcolo del **contributo straordinario*** ai sensi della L.R. 24/17 art. 8 e art. 16 c.4. Dpr 380 nella misura di **737156,25 euro.**

* Pari al 50 % della plusvalenza dell'area dovuta alla trasformazione urbana calcolata in base ai valori OMI.

Le dotazioni previste nel progetto preliminare sono parcheggi pubblici e verde pubblico. **La quota delle AD è riversata nel verde pubblico.**

Al progetto definitivo propedeutico alla convenzione l'amministrazione potrà valutare altre formule di uso delle dotazioni.

La quota delle dotazioni è di grande valore numerico visto lo standard previsto dal PUG pari a 22.061 mq di parcheggi.

L'area a parcheggio sarà totalmente permeabile **con un sistema di pavimentazione tipo " Green Parking "** e tutto il parcheggio sarà piantumato con un **progetto specifico del verde.**

Il parcheggio sarà illuminato e nel progetto definitivo ed esecutivo sarà da valutarsi la copertura di una parte degli stralli con pergole fotovoltaiche per l'autonomia energetica.

La " cerniera " fra parcheggio e area dell'intervento turistico è costituita da un viale alberato ciclopedonale che collega la città turistica costruita con il parco di Levante, il viale alberato ciclopedonale andrà anche a confluire con altro viale ciclopedonale che porta al viale Dei Mille.

Il verde sito verso la via Bramante (con il sovra passo) nel progetto definitivo ed esecutivo sarà da progettarsi nel dettaglio **come estensione del parco di Levante.**

■ In rapporto alla fattibilità geologica, pur non avendo eseguito sondaggi recenti, da sondaggi geologici pregressi risulta che nell'area ove si realizzerà l'intervento **nel caso che l'area sia aggiudicata all'asta e via sia interesse ad un accordo** è presente un livello di sabbie marine, sede di una falda di acqua dolce, sospesa sopra le acque salate , in diretto collegamento con il mare.

Il progetto preliminare non prevede piani interrati e gli scavi di rilievo saranno solo per realizzare la grande piscina termale.

A tal fine nella progettazione esecutiva saranno previsti sistemi di ritenuta composti da diaframmi fino alla profondità ove sono le argille, posando dei piezometri per il monitoraggio della falda.

■ PTCP

L'intervento di cui alla proposta preliminare non è in contrasto con gli obiettivi dell'art. 14 PTCP in quanto rientra negli obiettivi di cui al comma 2 e il comma 3 punto " d " che prevede per la aree libere superiori agli 8000 mq di superficie territoriale la possibilità di nuove costruzioni.

L'area è già stata oggetto di un precedente progetto di sviluppo urbanistico a fini turistici e ricettivi nell'anno 2010 con un " Accordo di Programma a norma dell'art. 40 della L.R 20 / 2000 ".

Le condizioni ad oggi in rapporto alla pianificazione sovracomunale non sono modificate visto che PTCP e Piano Paesistico non hanno subito varianti sostanziali.

Cesenatico 26/ 08/2024

In fede
Arch. Giovanni Lucchi