

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

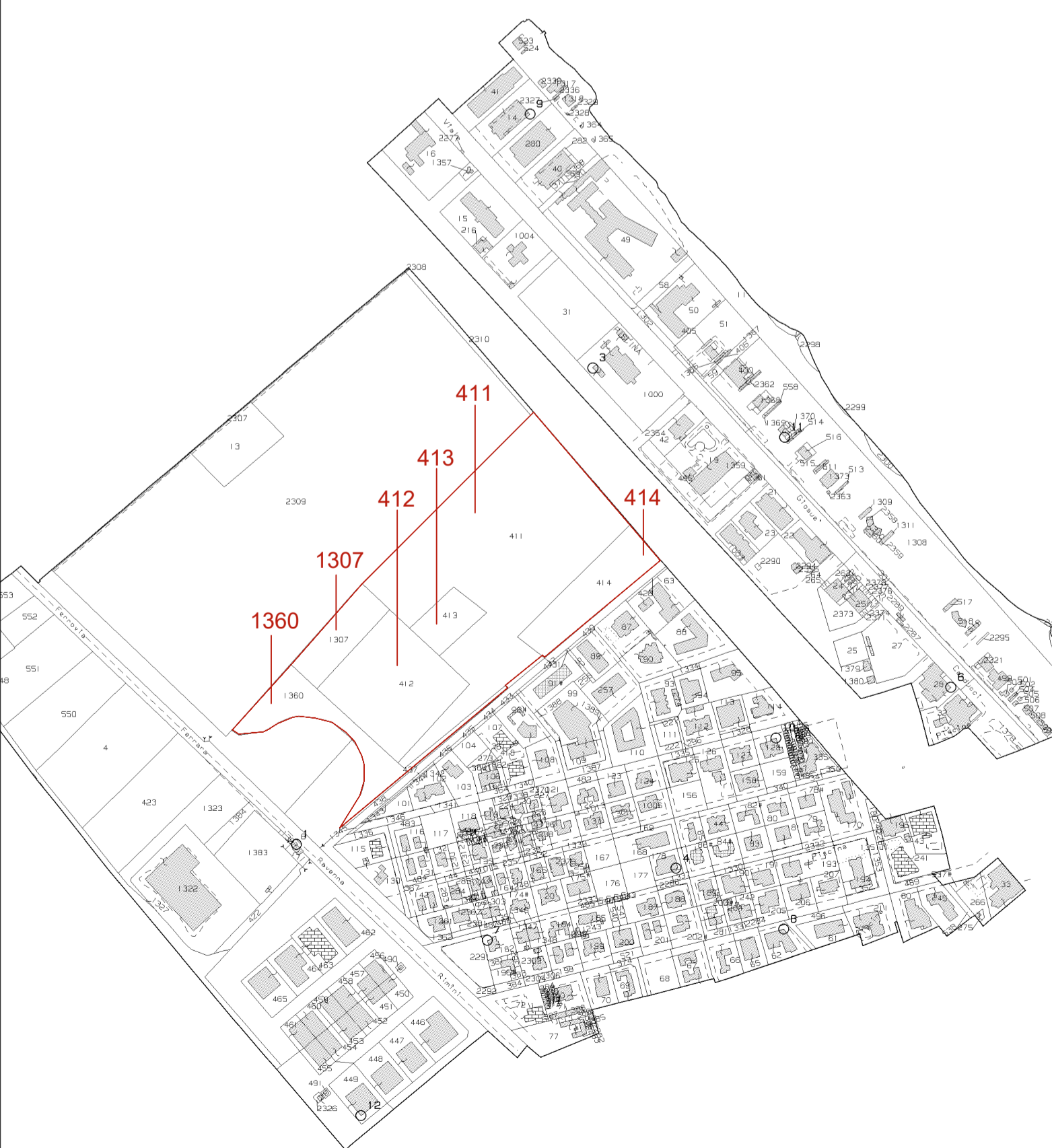
Proprietà:  
PARCO LEVANTE SRL  
C.F. 03560920401  
con sede a Cesena (FC)  
in via Gennaro Biguzzi n. 20

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

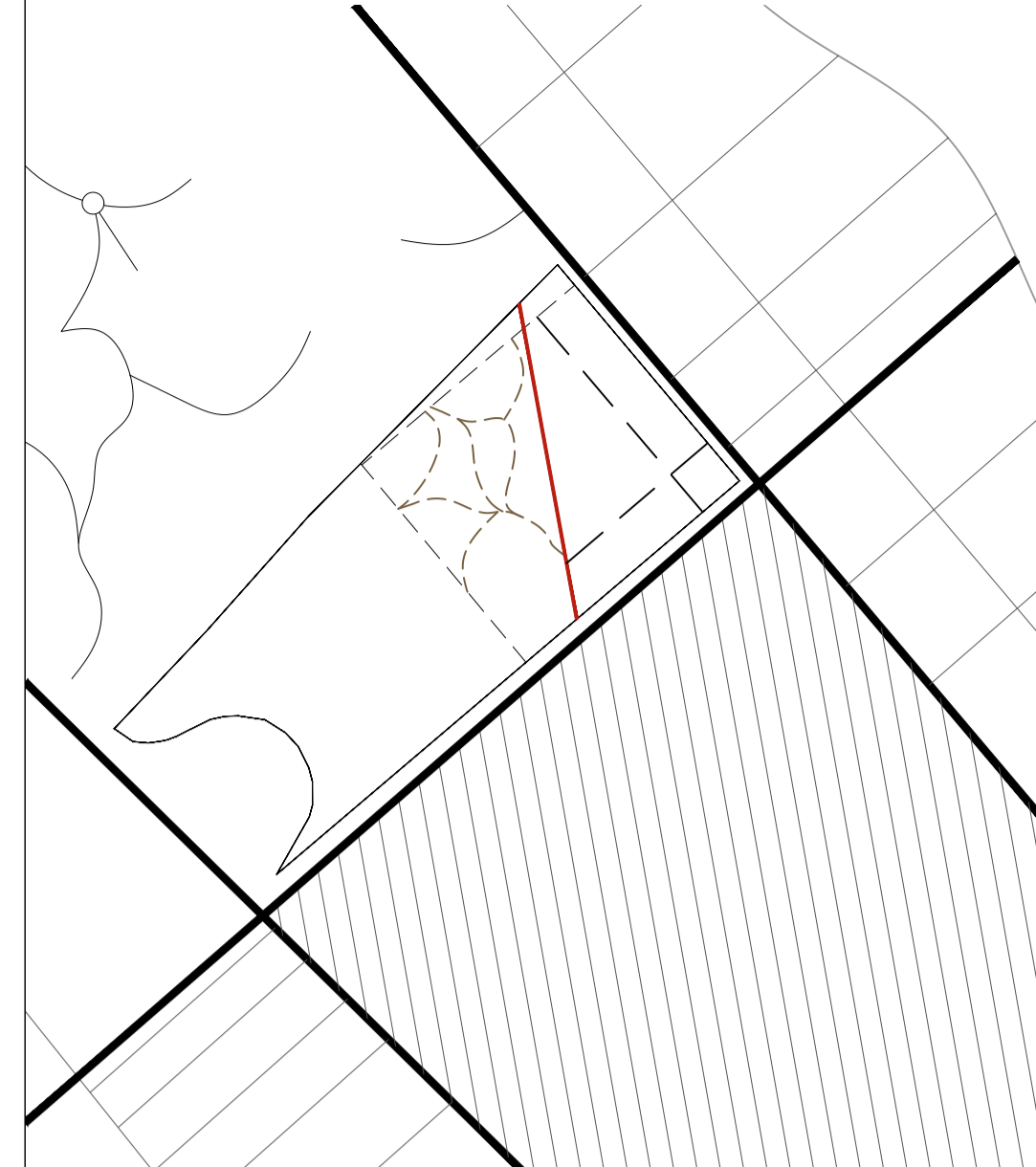
**Tav. 3**  
PROGETTO

**Data**  
19/11/2024

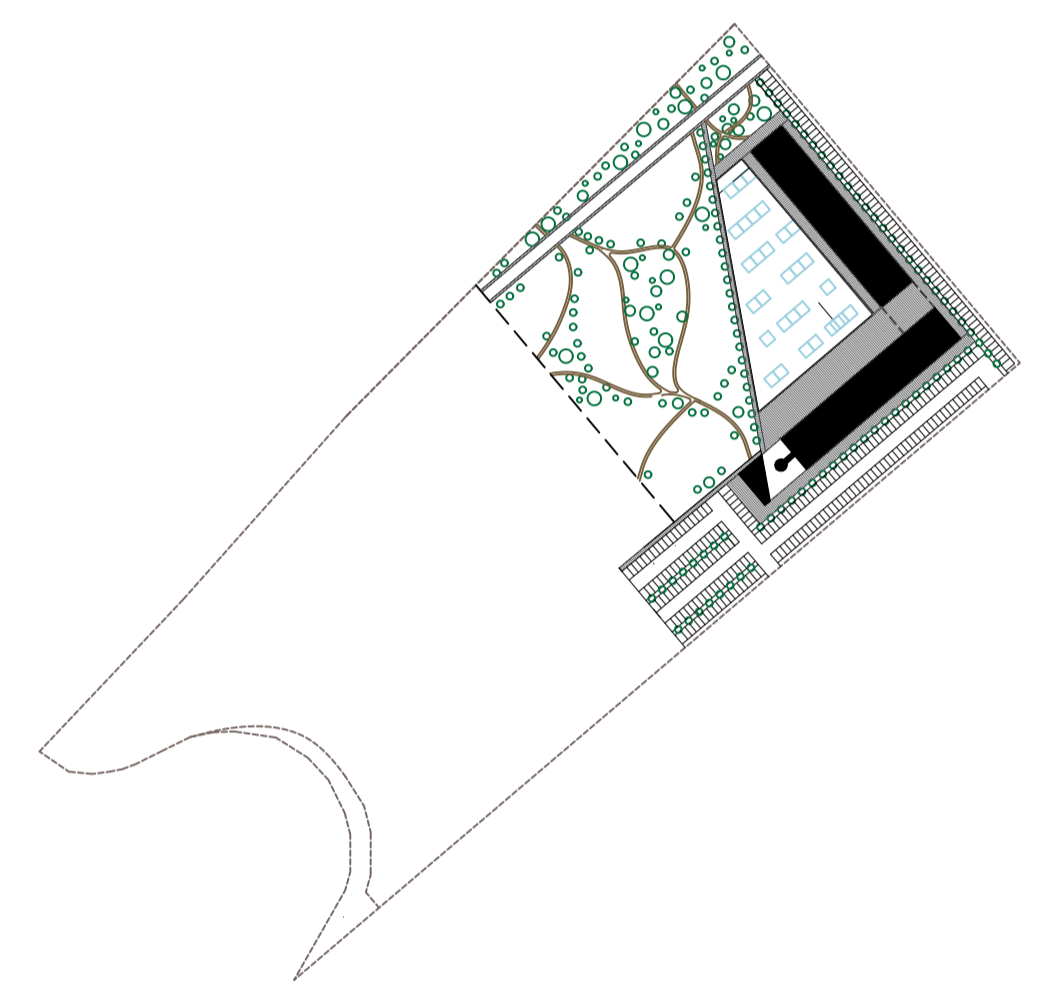
Estratto di mappa  
scala 1:2000



**SCHEMI DI PROGETTO**

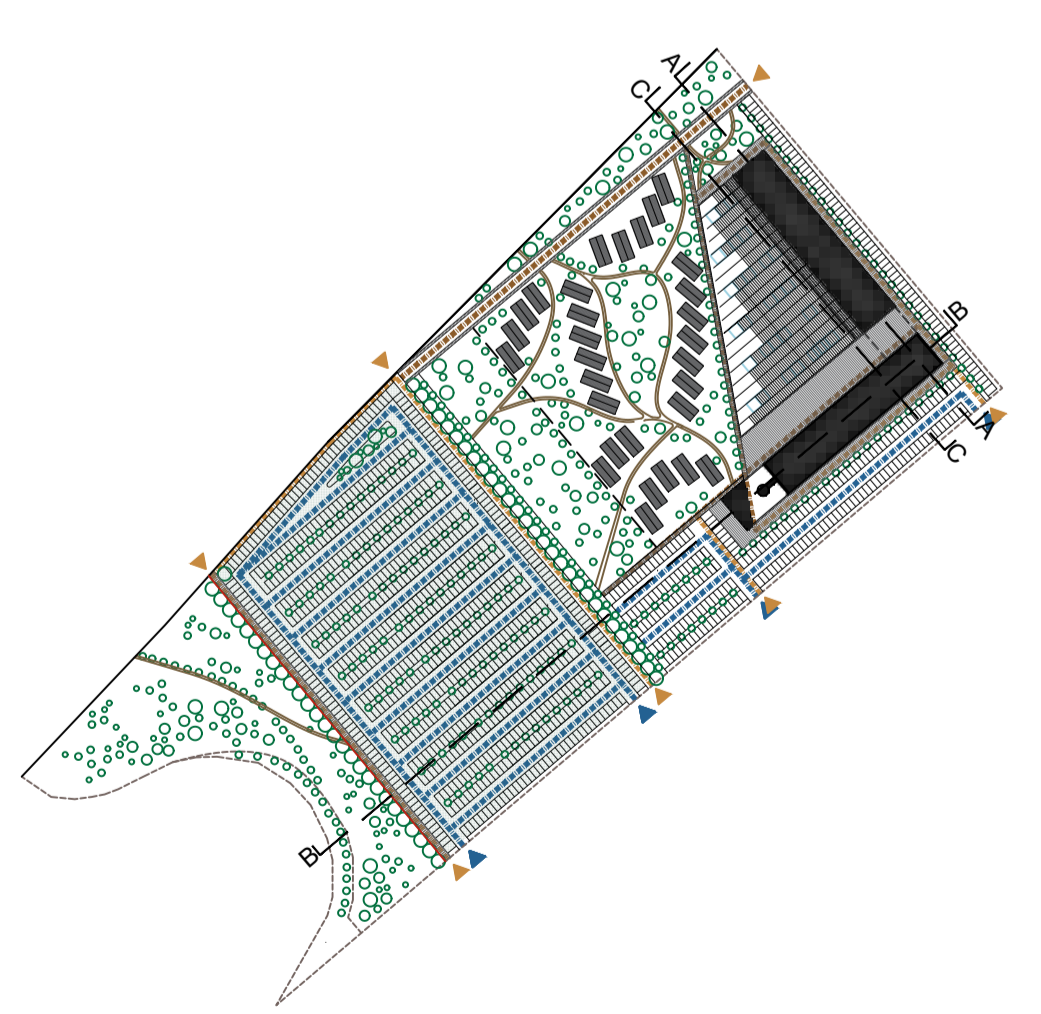


Schema del Tema compositivo



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

**Schema funzionale**



- carrabili
- pedonali e ciclabili ad uso pubblico
- pedonali e ciclabili ad uso dell' 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)	18 920 mq
Area per dotazioni territoriali da cedere	39 315 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 Hotel	9 965 mq

**TERME**

PT tot spazi collettivi (ristorante, spa, hall, reception, comm. interno)	1 873 mq
P1 tot spa (spa, percorso wellness, ambulatori e trattamenti)	1616.00 mq
P2 tot centro congressi	786 mq
Superficie Totale Terme	4 275.00 mq

**PARCO TERMALE**

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

**PARCHEGGI Pr1**

Quantità previste dalle Norme del PUG calcolato sulla base della tabella all'art. 7.6.1

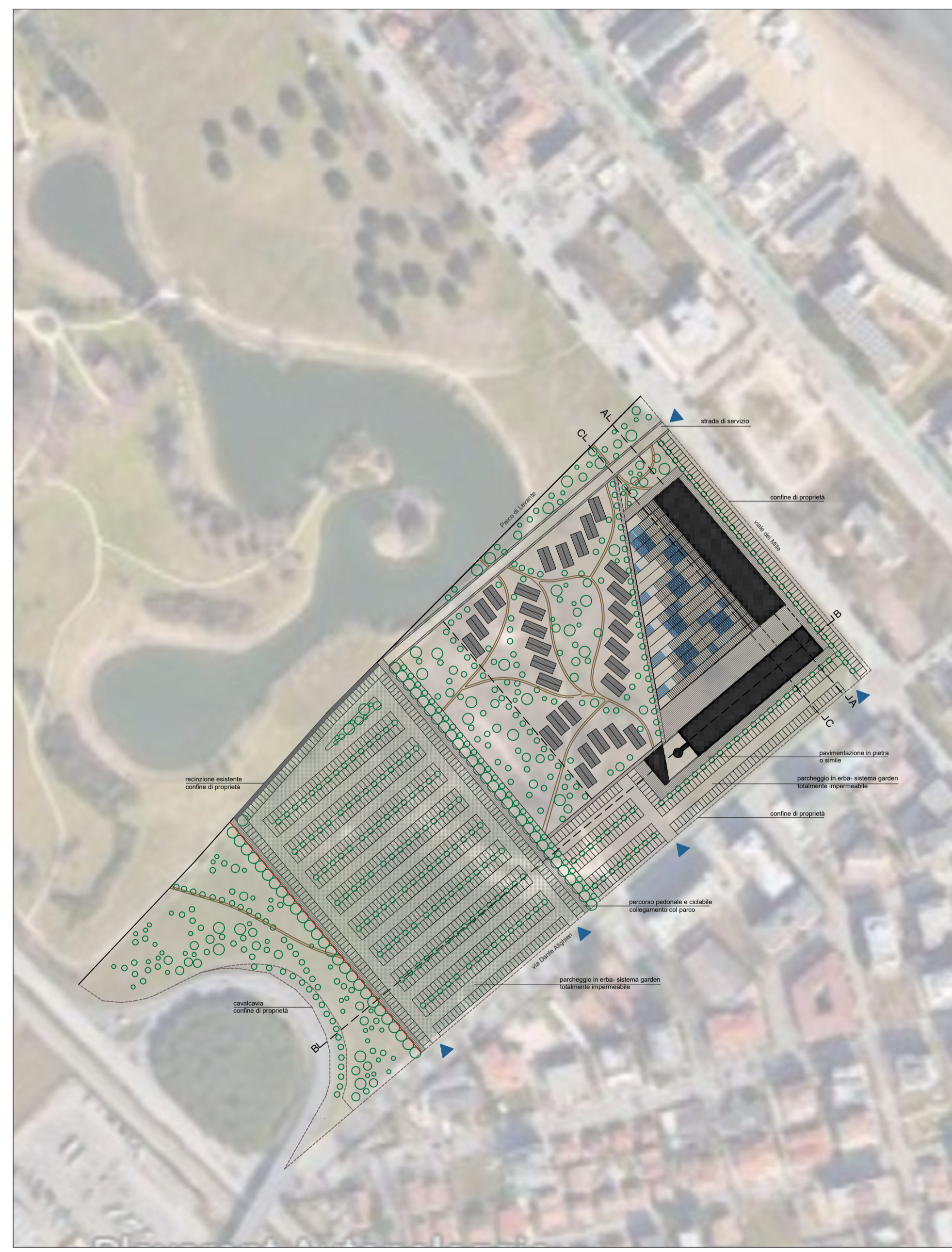
b1 alberghi, centri benessere	n. p.a./ n. cam.	160 p.a.	4000 mq
b2-b3	1 mq/3,3 St		2714.00 mq*
spazi congressuali-campaggi	4680.00 mq + 4275.00 mq =		8955.00 / 3,3 mq*
<b>Totale</b>			<b>6714.00 mq</b>
b1-b2-b3	2714.00 mq + 4000.00 mq =		6714.00 / 25 = 269 posti auto

**TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE**

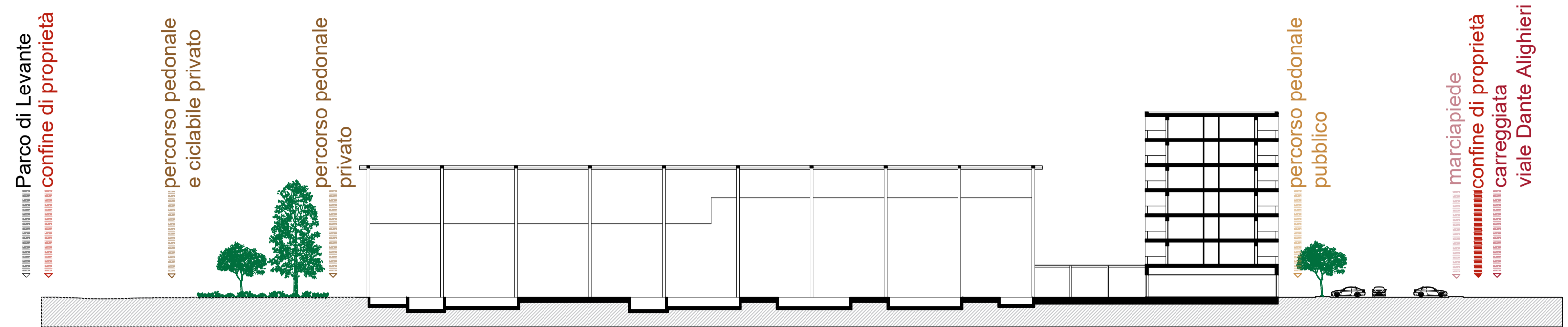
Parcheggi pubblici	16120 mq
Verde pubblico	4298 mq
Altre dotazioni	3224 mq
<b>totale dotazioni</b>	<b>23642 mq</b>

**DOTAZIONI TERRITORIALI**  
(UT 18920 / 65525 = 0.289)

indice perequativo	65.525 x 0,25 = 16.381	DOTAZIONI	P1 5%	=	819,00 mq
			P2 70%	=	11.467,00 mq
			V 20%	=	3.276,00 mq
			AD 15%	=	2.457,00 mq
					<b>18.019,00 mq</b>
indice di operatività	65.525 x 0,039 = 2.555	DOTAZIONI	P1 5%	2 =	256,00 mq
			P2 70%	2 =	3.578,00 mq
			V 20%	2 =	1.022,00 mq
			AD 15%	2 =	767,00 mq
					<b>5.623,00 mq</b>
<b>Totale</b>					<b>23.642,00</b>



Fotoinserimento  
scala 1:2000



Sezione C  
scala 1:500



Immagine di riferimento della copertura  
(immagine dello studio OBR, Michelin HQ & RDI New Delhi)

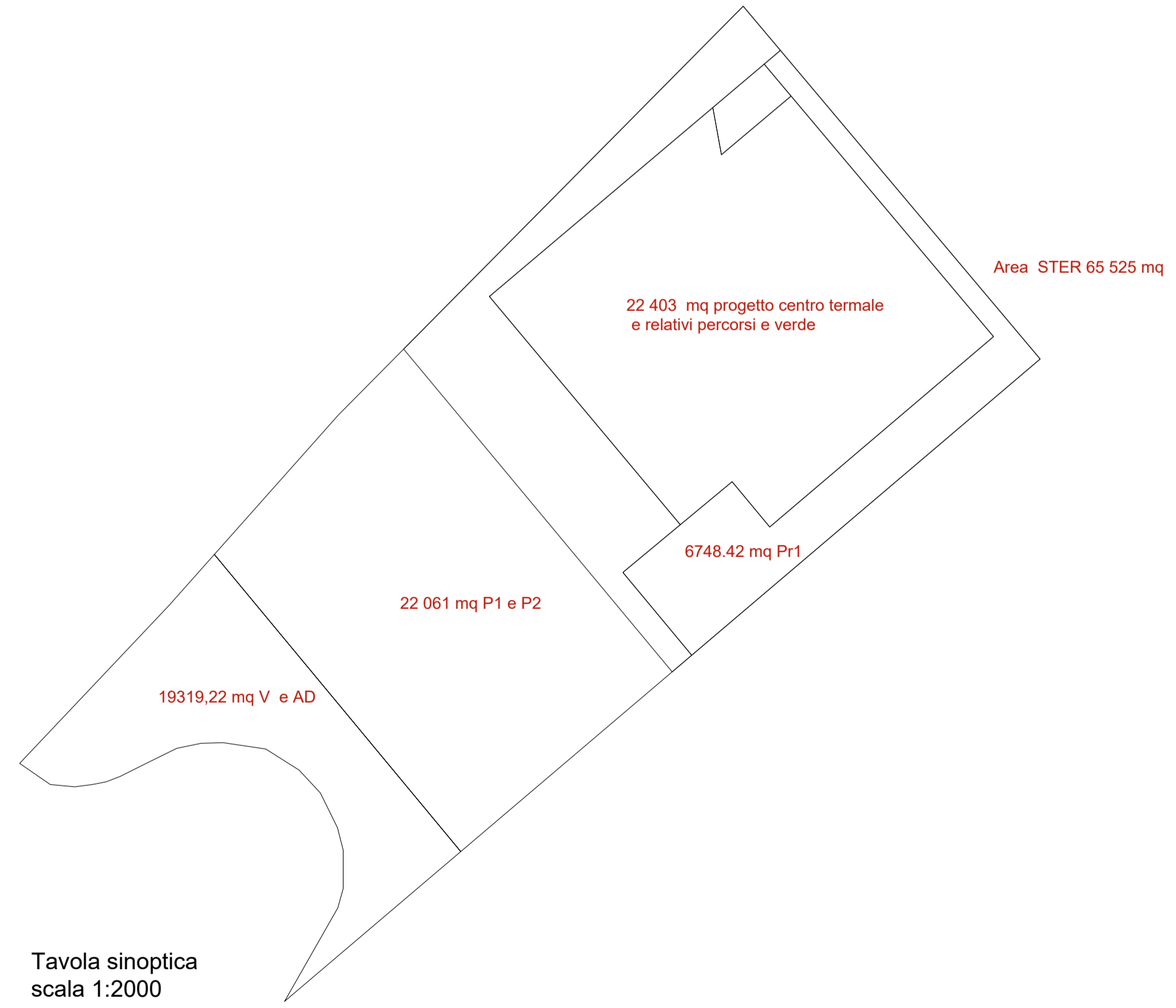


Tavola sinoptica  
scala 1:2000