

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 / delegato** 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 60 % della superficie territoriale, per realizzare dotazioni urbane (parcheggi, verde, altre dotazioni) a fronte di un insediamento nell'altro 40% 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 separata solo da 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 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 evidenziato la necessità di un dialogo tra due tessuti urbani profondamente diversi portando all'assunzione di un progetto che attenuasse l'attuale frattura esistente sia in termini di percezione che di disegno del territorio fra Cesenatico, intesa come paese centro, e Valverde località turistica.

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 al complesso turistico sono previsti lungo la via Dante per accesso ai parcheggi privati dell'insediamento.

Sempre dalla via Dante si accede anche ai parcheggi pubblici.

Questo permette di transitare dalla S.S. Adriatica tramite il sovra passo di Valverde sulla via Dante senza intasare il lungo mare.

Sono previsti inoltre percorsi ciclopedonali sia dalla via Dei Mille che dalla Via Dante per l'accesso alle aree pubbliche, quali il verde e i parcheggi pubblici di nuova realizzazione, inoltre i percorsi come progettati permetteranno l'accesso al parco di levante.

■ 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

dove è collocata la grande piscina in parte termale in parte per il nuoto.

La piscina è schermata con una struttura in elevazione in acciaio a sostenere degli elementi frangisole che non creano una copertura.

La piscina e il complesso che formano una figura a trapezio sono delimitati nel lato obliquo " del trapezio " da un percorso pedonale con filari di alberi a costituire un filtro tra la piscina ed il " parco bungalow ".

Nel corpo a " L " saranno insediate:

l' Hotel (a 4S – stelle) per un'esperienza classica completa di tutti i comfort per una vacanza attiva (palestra / animazione bambini / officina e deposito biciclette)

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

- Un ristorante ad uso interno alla struttura ed esterno alla stessa.

- Una sala convegni, con un roof garden di servizio, per una stima di massima di 600 persone sedute.

Il ricettivo con tipologia a Bungalow posto oltre il viale alberato, per un'esperienza più a contatto con la natura in linea con le richieste del mercato attuale;

Nella composizione architettonica il segno obliquo costituito dal viale alberato che è divisione dell'area Terme / Hotel / Ristorante al " Parco Bungalow " è forte e deriva da un'analisi a monte del contesto; a livello percettivo e di progetto è inteso come naturale e complanare collegamento tra piscina - solarium e parco con i bungalow, 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 (**un unico shop di servizio inferiore ai 250 mq**) camere per il pernottamento ai restanti piani.

Sempre quest'ala ha un corpo architettonico terminale ad un solo livello fuori terra adiacente alla hall con funzione di reception per l'accesso al Parco Bungalow.

■ La **superficie totale** (ST)

- Terme Hotel è di 9.965 mq,
- Ala edificio termale mq 4.275
- Piscina termale e solarium 3.645 (**non costituisce ST**) *

* gli spazi sono parzialmente schermati con dei frangisole che non creano una copertura.

- Numero 60 bungalow per mq 4680

Per una ST di mq 18.920

Si ha un indice di $18.920 / 65.525 = 0.289$ Indice (arrotondato) territoriale "it"

L'indice comporta una dotazione territoriale per l'indice perequativo di 0.25 in rapporto a $65.525 \times 0.25 = 16.381$ Mq di ST *

L'indice comporta una dotazione territoriale per l'indice di operatività superiore allo 0,25 in rapporto a $65.525 \times 0.039 = 2.555$ Mq di ST *

* La differenza sul totale della ST ($16.381+2.555 = 18.936$) è dovuta all'arrotondamento 0.039 al posto di 0.0387294926, resta che la ST di calcolo delle dotazioni è superiore a favore di sicurezza.

■ Il numero di parcheggi pertinenziali **Pr1** in base alla tabella di PUG 7.6.1 per le funzioni b1 – b2 – b3 per un numero di posti auto pari a:

b1 160 camere x 25 = 4.000 Mq

b2 – b3 1mq / 3.3 di ST $4.275 + 4.680 = 8.955 / 3,3 = 2.714$ Mq

Totale $4.000 + 2.714 = 6.714$ mq / 25 = **269 posti auto**

(nelle tavole grafiche sono stati riportati i calcoli per le relative funzioni).

■ Il calcolo delle **dotazioni territoriali**, da realizzare e da cedere al Comune di Cesenatico nell'area di cui alla quota del **60%** della superficie territoriale, 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.

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 mq così suddivisi:

- P1 = 819 mq

- P2 = 11.467 mq

- V = 3.276 mq

- AD = 2.457 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 5.623 mq così suddivisi:

- P1 = 256 mq

- P2 = 3.578 mq

- V = 1.022 mq
- AD = 767 mq

Il totale delle dotazioni territoriali previste così calcolate ammonta a **23.642 mq.**
così suddiviso:

- **Parcheggi Pubblici = 16.120 Mq**
- **Verde Pubblico = 4.298 Mq**
- **Altre Dotazioni = 3.224 Mq**

Il progetto prevede la cessione di un area di mq 39.315 progettata a verde pubblico e parcheggi pubblici che **copre la quota minima richiesta di 23.642 MQ**

■ Trattandosi di nuovi insediamenti ricadente al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dal Piano Urbanistico Generale (PUG) è dovuto un contributo straordinario ai sensi della L.R. 24/2017 art. 8 e art. 16 c.4.

Da precisare che alla progettazione definitiva, propedeutica all'accordo operativo sarà da valutare il contributo straordinario in base ai valori immobiliari al momento.

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.

L'area a parcheggio pubblico sarà totalmente permeabile **con un sistema di pavimentazione tipo " Green Parking "** e tutto il parcheggio sarà piantumato con **un progetto particolareggiato 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 a favore di una cessione del 60% dell'area complessiva.

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 19 / 11/2024

In fede
Arch. Giovanni Lucchi