



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 299 del 27/11/2024

OGGETTO: VALUTAZIONE PREVENTIVA DI ACCORDO PRELIMINARE, AI SENSI DELL'ART. 38 BIS DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, AVENTE AD OGGETTO LA RIQUALIFICAZIONE DI UN AREA POSTA IN CESENATICO, LOCALITÀ VALVERDE, VIALE DEI MILLE ANGOLO VIA DANTE

L'anno 2024 il giorno 27 del mese di Novembre alle ore 09:00, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti assessori, l'assessore Morara Gaia partecipa alla seduta di Giunta Comunale in videoconferenza:

N°	Nome	Qualifica	Presente	Assente
<u>1</u>	GOZZOLI MATTEO	SINDACO	X	
<u>2</u>	FANTOZZI LORENA	VICE SINDACO	X	
<u>3</u>	AGOSTINI JACOPO	ASSESSORE	X	
<u>4</u>	GASPERINI MAURO	ASSESSORE	X	
<u>5</u>	MORARA GAIA	ASSESSORE	X	
<u>6</u>	PEDULLI EMANUELA	ASSESSORE	X	

Assiste alla seduta il Segretario Dott.ssa Natascia Salsi il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente, Matteo Gozzoli, Sindaco, invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'argomento, in particolare

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 13.10.2022 è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG);



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- la L.R. n. 24 del 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", e successive modifiche, in vigore dal 1° gennaio 2018, ha modificato il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale e introdotto nuovi strumenti con i quali i Comuni attuano le previsioni del proprio piano urbanistico generale (PUG), tra i quali, in particolare, gli Accordi operativi di cui all'art. 38, stipulati tra il Comune ed i soggetti privati proponenti l'intervento attuativo;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 30.01.2023 è stato approvato il documento recante le linee guida per Accordi Operativi;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 13/10/2022 è stato approvato il Regolamento Edilizio, successivamente modificato con D.C.C. n. 34 del 22/06/2023 e n. 28 del 25.06.2024 la quale introduce all'art. 38 bis la "Valutazione preventiva di accordi preliminari";

CONSIDERATO che:

- in data in data 27.08.2024, con prot. n. 40641, la società "PARCO LEVANTE SRL" con sede in Cesena in via Gennaro Biguzzi n° 20, codice fiscale 03560920401", ha presentato attraverso il suo tecnico Giovanni Lucchi architetto, con studio in Cesenatico in via Giordano Bruno n° 7, una proposta progettuale sul terreno di proprietà della Società Parco Levante SRL sito in Cesenatico (FC) località Valverde, confinante con Viale dei Mille, via Dante Alighieri, lo svincolo con la Statale Adriatica SS 16, 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 catastali;
- in data 23/09/24 con nota prot 44531 è stata inviata comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90;
- in data 26/09/2024 con nota prot 45219 sono stati richiesti chiarimenti ed integrazioni;
- successivamente con prot. n. 58116 del 17/11/2024 e n. 58651 del 21/11/2024 sono state presentate dall'arch. Giovanni Lucchi le integrazioni richieste;

VISTO e riportato integralmente l'art. 38 bis del R.E.:

Art. 38 bis *Valutazione preventiva di accordi preliminari:*

In caso di interventi complessi, il soggetto attuatore che intenda proporsi per la futura richiesta di un Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 può presentare all'Ufficio di Piano uno studio funzionale all'approvazione di un "accordo preliminare" in forma sintetica ed esaustiva. L'accordo preliminare è funzionale ad individuare l'iter procedimentale dell'Accordo Operativo e a verificarne la conformità alle Strategie del PUG. La Valutazione Preventiva dell'Accordo Preliminare non è impegnativa né vincolante per l'Amministrazione.

Entro 60 gg dalla presentazione dell'accordo preliminare l'Ufficio di Piano formula una valutazione preventiva da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale in ordine a:

- *coerenza della proposta di accordo operativo alla Strategia del Piano;*



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- *assenza di incompatibilità ambientali;*
- *idoneità delle dotazioni territoriali previste.*

CONSIDERATO che:

- l'art. 38 della L.R. 24/2017 disciplina gli Accordi Operativi, attribuendo ad essi i valori e gli effetti dei piani urbanistici attuativi, definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula e il loro iter amministrativo;

- gli Accordi Operativi attuano le previsioni del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione, sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione;

VISTA la valutazione preventiva della proposta di Accordo Preliminare di cui al prot. 59598 del 26.11.2024, redatta dall'Ufficio di Piano, necessaria a verificare la coerenza della proposta con il PUG nonché a individuare l'iter procedimentale dell'Accordo stesso, dalla quale si evince, in sintesi, che:

- la proposta progettuale prevede funzioni principali (ricettivo, direzionale termale) coerenti con la Norma e la Strategia del PUG;

- l'intervento proposto ricade in "Agricoltura Urbana" e prevede la prioritaria destinazione a dotazioni ecologiche ed ambientali; tali aree potranno contribuire ad accrescere la qualità insediativa con la realizzazione di dotazioni territoriali oltre ad ampie dotazioni a parcheggio green e verde pubblico, in zona strategica adiacente al Parco di Levante;

- a fronte dei 65.525 mq. di superficie territoriale il 60% pari 39.315 mq. verrà ceduto al Comune, in parte attrezzato con dotazioni pubbliche a cura del soggetto attuatore e in parte residuale sarà ceduta libera;

- in seguito alla proposta definitiva l'Amministrazione potrà valutare anche una diversa modulazione delle dotazioni pubbliche, ferma restando la quantità complessiva delle stesse;

- la proposta progettuale è in linea con la necessità di dotare la zona di un grande parcheggio scambiatore, come previsto dalla strategia del PUG e dal PUMS in corso di redazione;

CONSIDERATO inoltre che:

- nella medesima area in data 17.01.2005 ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 e art. 40 L.R. 20/2000 veniva approvato l'accordo di programma per l'utilizzo dell'ambito di riqualificazione dell'immagine turistica posto in Via dei Mille ang. Via Dante a Valverde di Cesenatico;

- nella medesima area in data 21.12.2009 la Soc. Parco Levante sottoscriveva, in forma preliminare, con l'Amministrazione Comunale un accordo di Programma integrativo che prevedeva un potenziamento e redistribuzione delle superfici e dei blocchi previsti in precedenza, che tuttavia non si è mai concluso;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore 4 – Sviluppo del Territorio;

DATO atto che la presente deliberazione non comporta effetti diretti ed indiretti né sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'Ente per cui non è necessario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 così come modificato dal D.L. del 10/10/2012, il parere di regolarità contabile;

VISTO il parere espresso dal dirigente del competente settore in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 così come modificato dal D.L. del 10/10/2012;

CON votazione unanime favorevole degli Assessori presenti e votanti

DELIBERA

- 1) Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) Di esprimere parere favorevole relativamente alla Proposta di Accordo Preliminare nelle more delle considerazioni e prescrizioni contenute nella Valutazione preventiva dell'Ufficio di Piano di cui al prot. 59598/2024;
- 3) Di precisare che, in fase di presentazione della proposta di accordo operativo vera e propria, il progetto dovrà prestare particolare attenzione e cura alla tutela paesaggistica ed ambientale, minimizzando gli impatti e prevedendo idonee misure di mitigazione;
- 4) Di dare mandato all'Ufficio di Piano di informare il soggetto proponente della valutazione favorevole;

INOLTRE, in relazione all'urgenza per l'esigenza di procedere quanto prima, con voto unanime, palese,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto

Sindaco
Matteo Gozzoli

Segretario
Natascia Salsi

(atto sottoscritto digitalmente)