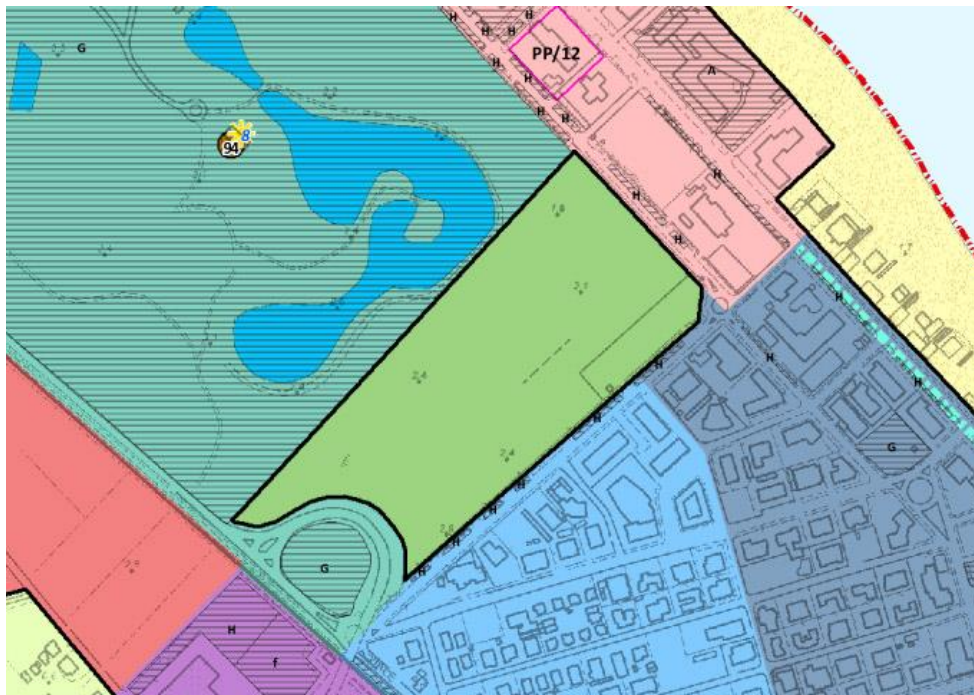


Il Comune di Cesenatico ai sensi della L.R. 24/2017, ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022 il Piano Urbanistico Generale (PUG), che entrerà in vigore dalla data dell'avvenuto avviso di pubblicazione sul BURERT prevista per il 9 novembre 2022.

Il terreno sito in località Valverde, denominato Parco Levante, senza fabbricato alcuno, sito in Cesenatico (FC) località Valverde, posto tra il viale dei Mille e via Dante Alighieri, distinto attualmente 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 c.a., classificato nel nuovo strumento urbanistico (P.U.G.) come zona "Agricoltura Urbana", area trasformabile mediante "Accordo Operativo", strumento previsto dall'art. 38 dalla Legge Regionale 24/2017.

Per effetto della legge succitata l'area ha perso le potenzialità edificatorie che il precedente strumento urbanistico PRG 98' gli riconosceva, l'area in oggetto raffigurata con campitura verde e bordo nero è esclusa dalla perimetrazione del territorio urbanizzato ed è attualmente ascrivibile ad "Agricoltura Urbana" poiché area permeabile assoggettata a piano particolareggiato mai convenzionato; tuttavia in quanto "vuoto urbano", è individuata quale area preferenziale all'utilizzo della capacità insediativa del PUG;

Stralcio P.U.G.



Le norme tecniche del PUG descrivono queste aree all'art. 8.3.1.

Art. 8.3.1 Agricoltura urbana

STRATEGIE

1. Le aree di agricoltura urbana sono aree permeabili, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, intercluse nel tessuto consolidato, per le quali la LR 24/2017 prevede la prioritaria destinazione a dotazioni ecologiche e ambientali. Potranno contribuire ad accrescere la qualità insediativa con la realizzazione di dotazioni territoriali.

REGOLE

2. È ammessa l'utilizzazione agricola dei suoli, non sono ammessi interventi edilizi, fatta salva la manutenzione ordinaria di manufatti presenti.

In queste aree è possibile intervenire solo ed esclusivamente attraverso un Accordo Operativo erodendo il 3% così come previsto ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, ovvero secondo le modalità dell'articolato sottoesposto:

TITOLO II CITTÀ DA URBANIZZARE

Art. 6.2 Individuazione delle nuove urbanizzazioni

REGOLE

1. La Tavola di orientamento alle trasformazioni che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050, allegata alla VAS/Valsat, individua in modo ideogrammatico gli areali che potrebbero essere messi in gioco da nuove urbanizzazioni, articolandoli in 5 livelli. Sarà compito dell'Accordo operativo, del PUA di iniziativa privata o dell'accordo di programma perimetrare, secondo i criteri e le priorità indicate nella Strategia, quelli proposti per l'intervento.
2. In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.
3. Gli interventi di nuova urbanizzazione sono soggetti a VAS/Valsat.

Art. 6.2.1 Condizioni di intervento

STRATEGIE

1. la Strategia stabilisce, per le aree di nuova urbanizzazione, i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
 - a. le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
 - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
 - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
 - d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
2. Le quantità edificatorie sono definite negli strumenti di attuazione di cui all'art. 6.2.3, seguendo le regole indicate agli artt. 2.1, 2.2 e 2.3. Una **quota non inferiore al 50% dei terreni oggetto di trasformazione, liberata dall'edificabilità, è ceduta al Comune**, in parte attrezzata con le dotazioni territoriali nella Parte VII delle presenti Norme.

Art. 6.2.2 Funzioni ammesse

REGOLE

1. Nelle aree di nuova urbanizzazione sono ammesse, con le limitazioni di cui al successivo comma, le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, con le limitazioni indicate al successivo comma
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b3 campeggi e villaggi turistici;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci;
	c11 attività di ricerca
d	funzioni direzionali
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone,
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);

2. Sono interventi che possono consumare suolo, ovvero utilizzare il 3%²
 - a. le opere pubbliche;
 - b. le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente;
 - c. gli insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;
 - d. i nuovi insediamenti residenziali limitatamente alle quote necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
 - e. gli interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.
3. Sono interventi che non consumano suolo: ovvero che non erodono il 3%³

- a. le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
- b. gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
- c. i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
- d. i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della legge 124/1015, art. 7 (e DPR 194/2016);
- e. i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- f. i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
- g. interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

Art. 6.2.3 Strumenti di attuazione

REGOLE

1. Gli interventi del presente Titolo sono soggetti a:
 - Accordo operativo
 - PUA di iniziativa pubblica
 - Accordo di programma

L'Accordo Operativo è uno strumento negoziale disciplinato dall'art. 38 della L.R. 24/2017 che permette l'eventuale trasformazione dell'area solo ad avvenuto accordo, accordo che, nel rispetto delle condizioni tecniche su esposte deve avere la volontà di entrambi le parti per essere avviato.

Trovato l'equilibrio negoziale, l'accordo operativo dovrà essere sottoposto al giudizio del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) che lo esamina esprimendosi nel merito, prima dell'approvazione finale del Consiglio Comunale.

Alla luce di quanto esposto risulta impossibile attribuire ora, eventuali capacità edificatorie all'area.

\

Il tecnico
Geom. Paolo Bernardini