

COMUNE DI RUSSI  
PROVINCIA DI RAVENNA

**Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017**

**REALIZZAZIONE DI NUOVA ROTATORIA SULLA SP 253 – SAN VITALE  
E DI TRATTI STRADALI DI VIABILITA' COMUNALE PER IL COLLEGAMENTO CON  
LA VIA DEI MESTIERI E LA VIA FAENTINA  
LOCALITA' GODO**

**PROGETTO IN VARIANTE al PRG 95**

**RELAZIONE URBANISTICA  
E  
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE  
OSSERVAZIONI**

Responsabile:  
Arch. Marina Doni

## **INDICE**

- 1. Premessa**
- 2. La proposta di Variante**
- 3. Proposta di controdeduzione alle osservazioni presentate**
  - a. Osservazione Randi Omero**
  - b. Osservazione EPI s.r.l.**

## 1. Premessa

Il progetto prevede la realizzazione, all'interno del territorio del Comune di Russi in località Godo, di una nuova rotatoria denominata "Monaldina" sulla Strada Provinciale n.253 San Vitale, con la contestuale realizzazione di due bretelle stradali di innesto alla viabilità comunale.

I nuovi tratti stradali, rispettivamente a Nord e Sud della SP 253, consentono di far fluire in sicurezza il traffico dei mezzi che interessa a Nord l'area artigianale denominata "Monaldina Artigianale" di recente insediamento e a sud l'area di Godo, ove è collocata una grossa azienda alimentare.



## 2. Inquadramento urbanistico e proposta di Variante



### Strumento di pianificazione generale vigente: PRG'95

Il PRG'95 vigente riporta nelle Tavole n. 2, 3, 6 e 7 l'area interessata dall'intervento:

il tracciato stradale ricade in Zona F2.2: zone destinate alla viabilità veicolare comprensive di carreggiata, fasce di pertinenza e relative fasce di rispetto strada statale, provinciale e comunale e come tale è regolamentata dall'Art. IX.3 delle NTA;

parte del tracciato ricade inoltre in area perimetrata di un comparto urbanistico, soggetto a pianificazione attuativa di iniziativa privata, interessando in maniera residuale aree destinate a

Zona D7.1: zone terziarie di nuovo impianto, regolamentata dall'Art. VII.12 delle NTA

Zona H1.4: zone a verde di filtro privato, regolamentata dall'Art. XI.5 delle NTA

Nella logica pianificatoria quindi la realizzazione dell'opera stradale che congiunge la nuova rotonda con la via Faentina e con l'abitato di Godo è in capo al soggetto attuatore del Comparto urbanistico denominato "Monaldina Sud - Commerciale", normato al comma 3 dell'art. XVI.3 delle NTA del PRG, ed attuabile mediante approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata. Su tale area nel 2003 era stato approvato e convenzionato un PPIP, la cui efficacia risulta attualmente decaduta per decorrenza dei termini di legge.

Attualmente, ai sensi della nuova LR 24/2017, le aree di espansione non convenzionate possono essere attuate sulla base di specifico Accordo pubblico-privato, a valle dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale o ai sensi dell'Art. 4, della medesima legge regionale, possono trovare attuazione i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, adottati entro il 31 dicembre 2021 (quattro anni dalla data di entrata in vigore della medesima legge) e a condizione che la stipula della relativa

convenzione urbanistica avvenga entro il termine perentorio del 31 dicembre 2022. *La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi;*

Inoltre la rotatoria e la viabilità comunale posta a Nord della SP 253 sono state inserite, riportando tracciati e relative fasce di rispetto stradali, nel PRG da più di 5 anni, per cui i vincoli espropriativi hanno perso efficacia ai sensi dell'art. 13 della LR 37/2002.

Si rileva infine che l'intervento ricade all'interno di un'area che la Tavola 2 del PTCP di Ravenna "Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali" identifica come zona di cui all'art. 3.20c "paleodossi di modesta rilevanza" e si da atto che, nelle more di un adeguamento dello strumento di pianificazione che verificherà la rilevanza percettiva e/o storico-testimoniale della porzione di paleodosso non compromesso dalle urbanizzazioni e quindi ridefinirà l'individuazione cartografica su cui varranno a fronte dell'effettiva rilevanza le tutele definite dalla normativa del PTCP, la rilevanza percettiva del paleodosso, che contiene gran parte del territorio urbanizzato comunale, è stata compromessa già da molti decenni e che l'attuale intervento non implica alcuna modifica allo stato attuale, configurandosi come una circoscritta situazione puntuale, essendo il contesto in oggetto fortemente urbanizzato e l'area interessata dal progetto di infrastrutturazione di ridotta dimensione.

#### Proposta di Variante al PRG'95

La Variante proposta all'interno del Procedimento Unico di approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica (committente il Comune di Russi) di "Realizzazione di nuova rotatoria "Monaldina" sulla S.P. 253 San Vitale con prolungamento di via dei Mestieri e collegamento con via Faentina di Godo", ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 prevede

- scorporo delle opere infrastrutturali (strada e fognatura) dal Comparto Urbanistico "Monaldina Commerciale" assoggettato a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione delle opere con iniziativa pubblica e individuazione del tracciato dell'opera pubblica;
- riconferma dei tracciati dell'opera stradale consistente nella rotatoria e nel tratto di viabilità comunale posta a Nord della SP 253 nel PRG, ai sensi dell'art. 13 della LR 37/2002

ed è stata osservata dai due soggetti proprietari delle aree da assoggettare a procedura di esproprio.

### **3. Proposta di controdeduzione alle osservazioni presentate**

In sede di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, sono pervenute le seguenti osservazioni alla proposta di variante:

- a. Osservazione Prot. 7974/2020 del 08.07.2020 presentata dalla Ditta individuale Randi Omero con sede legale in Russi, località Godo, via Faentina nord, n. 319, in qualità di proprietaria dell'area identificata al Foglio 50 mapp. 69 del Catasto terreni del Comune di Russi, in parte identificata nel PRG'95 vigente quale *Zona F2.2: zone destinate alla viabilità veicolare comprensive di carreggiata, fasce di pertinenza e relative fasce di rispetto stradale*, su cui la Variante proposta dal progetto pubblicato prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per l'attuazione dell'opera pubblica

richiesta contenuta nell'osservazione:

è relativa alla questione espropriativa ed al valore economico ad essa collegato. La parte ha presentato osservazione al fine di arrivare ad un accordo bonario. Non contiene alcuna richiesta di modifica del tracciato dell'infrastruttura stradale e non si pone in contrasto con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio definito dalla Variante al PRG in esame;

proposta tecnica di controdeduzione:

**si suggerisce di prendere atto** che l'osservazione inerisce esclusivamente la questione espropriativa ed il valore economico ad essa collegato ed è stata presentata al fine di arrivare ad un accordo bonario e non pone alcun pregiudizio o modifica alla Variante al PRG in esame.

- b. Osservazione Prot. 7655/2020 del 30.06.2020 presentata dalla Società EPI s.r.l. con sede in Ravenna, via Argirocastro, n. 15, in qualità di proprietaria dell'area identificata al Foglio 50 mapp. 167, 249, 251 e 260 del Catasto terreni del Comune di Russi e sotto il profilo urbanistico quale Comparto "Monaldina Commerciale", in cui la Variante proposta dal progetto pubblicato prevede lo scorporo delle opere infrastrutturali (strada e fognatura) e la contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per l'attuazione delle opere con iniziativa pubblica;

richiesta contenuta nell'osservazione:

con l'osservazione viene *richiesto di eliminare il previsto scorporo dal perimetro le opere infrastrutturali (strada e fognatura) dall'Ex Comparto Urbanistico "Monaldina Commerciale" assoggettato a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ponendo la realizzazione delle stesse a carico del Soggetto attuatore del futuro intervento "Socio assistenziale", a scorporo di Oneri di urbanizzazione, nelle tempistiche e modalità esecutive da concordarsi*" e congiuntamente presentata una proposta che, abbandonando la possibilità di insediamento commerciale prevista dal PRG95 vigente, prevede un'attuazione, di iniziativa privata, del comparto legata alla realizzazione di servizi "socio- assistenziali" per la terza età;

la succitata proposta di sviluppo urbanistico presuppone una Variante al PRG vigente consistente nella modifica di sottozona:

da D7.1: *direzionale, commerciale, pubblici esercizi, attività ricreative, ricettive, artigianato di servizio* a zona mista D7.1: *direzionale, commerciale, pubblici esercizi, attività ricreative, ricettive, artigianato di servizio* e D7.2: *servizi privati di interesse pubblico, con la limitazione del 25% per la quota destinata alla sottozona D7.1, senza aumento dell'indice di Utilizzazione territoriale*

proposta tecnica di controdeduzione:

dando atto che l'Amministrazione Comunale, con il progetto pubblicato di rotatoria e collegamento stradale tra la San Vitale e la Faentina, intende perseguire i seguenti obiettivi:

1. accrescimento della sicurezza stradale sia sulla Strada Provinciale che all'interno del centro abitato di Godo
2. sostenibilità ambientale dell'intervento, in risposta alle esigenze della comunità ed in grado di generare crescita, innovazione e vivibilità anche grazie al coinvolgimento di realtà sociali e cittadinanza
3. realizzazione dell'opera entro il secondo semestre 2021, così come definito nel progetto

**si suggerisce di esprimere parere favorevole** all'accoglimento dell'osservazione in quanto:

la proposta della Società EPI è orientata alla qualificazione del territorio dal punto di vista sociale ed economico sia per l'attrattività che per le opportunità di sviluppo in essa contenute ed inoltre consente la realizzazione della rotatoria e del collegamento stradale tra la San Vitale e la Faentina, con il conseguimento di seguenti obiettivi:

1. completamento delle opere di urbanizzazione primaria principali previste per l'intero ambito produttivo collocato al confine con Ravenna, così come previsto nello strumento di pianificazione generale dell'Ente
2. accrescimento della sicurezza stradale sia sulla Strada Provinciale che all'interno del centro abitato di Godo
3. sostenibilità ambientale dell'intervento, in risposta alle esigenze della comunità ed in grado di generare crescita, innovazione e vivibilità anche grazie al coinvolgimento di realtà sociali e cittadinanza
4. realizzazione dell'opera entro il secondo semestre 2021

ed alla luce di quanto contenuto nel "Accordo preliminare, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990, per l'attuazione in Variante al PRG95 vigente del Comparto denominato "Monaldina sud" con allegato il progetto di massima, proposto dalla parte privata, approvato con Delibera di Giunta Comunale del 03/06/2021, che contiene le modalità e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali nonché i contenuti e modalità attuative dell'intervento di iniziativa privata che confluiranno nel Piano urbanistico in Variante al PRG e nella relativa Convenzione (l'Accordo è infatti preliminare all'avvio di uno specifico Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, finalizzato alla approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in Variante al PRG).

La controdeduzione delle osservazioni così come sopra formulate comporta quindi la seguente modifica della Variante presentata in avvio del Procedimento Unico ex art. 53 della LR 24/2017:

DA PROPOSTA DI:

- scorporo delle opere infrastrutturali (strada e fognatura) dal Comparto Urbanistico "Monaldina Commerciale" assoggettato a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione delle opere con iniziativa pubblica e individuazione del tracciato dell'opera pubblica;
- riconferma dei tracciati dell'opera stradale consistente nella rotatoria e nel tratto di viabilità comunale posta a Nord della SP 253 nel PRG, ai sensi dell'art. 13 della LR 37/2002

A PROPOSTA DI:

- riconferma ed apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per il tracciato dell'opera infrastrutturale esterna al Comparto Monaldina Sud (rotatoria e tratto di viabilità comunale posta a Nord della SP 253), ai sensi dell'art. 13 della LR 37/2002
- conferma dell'impianto del comparto urbanistico Monaldina Nord con presa d'atto dell'Accordo finalizzato alla attuazione del medesimo in Variante al PRG.

La conclusione del Procedimento Unico ex art. 53 della LR 24/2017, che avverrà a seguito della conclusione dei lavori della Conferenza dei Servizi (la cui prima riunione si è conclusa con una richiesta di integrazioni di carattere tecnico), sarà quindi conformata, nella determina di conclusione del Procedimento Unico di approvazione del progetto definitivo dei lavori per la realizzazione di nuova rotatoria sulla SP 253 San Vitale con prolungamento di via dei Mestieri e collegamento con la via Faentina in Variante al PRG vigente comportante dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, alla pronuncia dell'organo consiliare, titolare degli strumenti di pianificazione, in merito alle osservazioni presentate e controdedotte ed alla Variante al PRG (modificata).