



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

Proponente: DONI MARINA
Relatore : PALLI VALENTINA

PROPOSTA di deliberazione del CONSIGLIO N° 17 del 07/04/2023

OGGETTO:	PRG95 VIGENTE: INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI SOTTOZONA E3.3 AI SENSI DELL'ART. VIII.4 COMMA 5 DELLE NTA
-----------------	---

Premesso che:

il Comune di Russi è dotato di Piano Regolatore Generale adottato in data 25/01/1996 con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 ed approvato in data 30/04/2007 con Delibera Provinciale n. 453, attualmente vigente;

in data 29/12/2022 la Giunta comunale con Delibera n. 195 ha assunto la proposta di PUG, ai sensi dell'art. 45 della LR 24/2017, nella cui strategia sono contemplati obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del territorio rurale attraverso azioni che riguardino il recupero del patrimonio edilizio nel territorio rurale e di qualificazione delle imprese mediante azioni di incentivazione all'insediamento ed allo sviluppo delle attività ricettive e turistiche attraverso il recupero del patrimonio esistente;

la proposta assunta non comporta gli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 comma 2 della legge sopra richiamata, che decorrerà dalla data di adozione del PUG in Consiglio Comunale così come previsto dal suddetto articolo e pertanto fino all'adozione del PUG mantiene vigenza l'applicazione della disciplina urbanistica del PRG'95;

visto:

l'istanza di Permesso di costruire in deroga alla normativa del PRG95, n. 499/2020 e successiva integrazione n. 741/2021, presentata dal sig. Pavone Danilo in qualità di legale rappresentante della MADRARA11 S.N.C. di Danilo Pavone e Daniele Antonio Vertemati, con sede in Russi, via Madrara 11, con cui veniva richiesti circa 30 mq di nuova Superficie edificabile eccedente il massimo consentito (recupero delle superfici esistenti) per la realizzazione di servizi all'attività e la possibilità di realizzare una serra da destinare a vivaio;

valutato che tale richiesta è stata presentata in relazione ad un articolato progetto di sviluppo dell'attività, che prende avvio nel 2014 con la creazione di un polo di attrazione culturale ed enogastronomico, alla cui base vi è la ricerca continua di interazioni e approfondimenti che passano attraverso il cibo, il vino e la musica, si allarga nel 2017 con la realizzazione di Shop di M11, attività commerciale innovativa finanziata dal Por Fers 2014-2020, che si propone oltre che come spazio commerciale di prodotti enogastronomici, libri e oggetti di design anche come centro di ricerca, selezione ed esposizione di giovani artisti locali, nel 2020 si arricchisce con la dotazione di un servizio estivo di piscina sia per i clienti del ristorante che per organizzare ulteriori attività (corsi di ginnastica dolce, Tai-chi, yoga, pilates, eventi privati e aperitivi/cene a bordo piscina) di indubbia attrattività e per cui vi è la necessità di completare i servizi e che si vuole completare, nell'area limitrofa al parcheggio pertinenziale, con un piccolo orto/vivaio in serra da affidare alla cura di "nonni e nipoti di Russi";

dato atto che:

il PRG95 vigente contempla, al Capitolo VIII° - Zone E: destinate all'agricoltura, tra le destinazioni d'uso degli edifici non più serviti all'attività agricola i pubblici esercizi e le attività culturali, sportive e ricreative;

sulla base della sopracitata norma da anni la MADRARA11 S.N.C. si è insediata mediante il recupero di immobili non più destinati all'attività agricola siti in via Madrara 11, censiti al Foglio 16 mappali 79, 82 e 119 del Catasto del Comune di Russi, superficie catastale pari a mq 8.460 ed identificati nel PRG95 in Zona E1: Zone agricole normali;

dato atto altresì che:

il PRG95 individua nel territorio rurale le Zone E3 - agricole speciali, normate all'articolo VIII.4 e tra queste le sottozone E3.3 specifiche per attività ricreative e del tempo libero, individuate nella cartografia dal piano con specifica perimetrazione e numerazione;

il comma 5 dell'Articolo VIII.4 delle NTA stabilisce la disciplina specifica per le sottozone E3.3 ed tra l'altro prevede che:

nelle sottozone E3.3 e negli edifici in esse compresi, sono ammesse attività agrituristiche, attività ricreative e del tempo libero, pubblici esercizi, attrezzature per la sosta di camper e roulotte, attrezzature ricettive per gli animali e attività di interesse pubblico;

con deliberazione del Consiglio Comunale possono essere individuate altre sottozone E3.3, purché nell'ambito delle zone E1, ad una distanza non inferiore a ml 300 da allevamenti zootecnici, cimiteri, depuratori e da zone omogenee produttive "D", al di fuori delle fasce di rispetto fluviale;

se la superficie del fondo risulta inferiore ai 2 Ha e se sono presenti attività agrituristiche e/o attività ricreative e del tempo libero e/o pubblici esercizi e/o attrezzature ricettive per gli animali e/o attività di interesse pubblico, le strutture esistenti sono ampliabili applicando un indice $U_f < 0,15$ mq/mq con un limite max di $S_u < 2000$ mq;

è consentita inoltre la realizzazione di serre (Art. VIII.1, comma 2, punto4) per cui devono essere applicati i seguenti indici: Uf < 4000 mq/Ha per i primi 2 Ha, 2000 mq/Ha per il successivo ettaro e 1000 mq/Ha per la rimanente Sf;

l'individuazione di una sottozona E3.3 deve essere considerata come una rettifica alle previsioni del PRG in quanto presa d'atto di una condizione preesistente;

l'art. 4 della LR 24/2017 prevede la possibilità di attuare varianti urbanistiche allo strumento di pianificazione vigente e procedimenti speciali entro i termini stabiliti nel medesimo articolo;

considerato che:

si ravvedono le caratteristiche per una l'individuazione nella cartografia dal piano di una nuova Sottozona E3.3 ricomprendente l'area su cui insiste l'attività MADRARA11 e l'applicazione della relativa edificatoria, in quanto:

ricade in ambito delle zone E1

è ad una distanza non inferiore a ml 300 da allevamenti zootecnici, cimiteri, depuratori e da zone omogenee produttive "D"

ricade al di fuori delle fasce di rispetto fluviale

la superficie del fondo risulta inferiore ai 2 Ha

sono presenti attività ricreative e del tempo libero e pubblici esercizi;

la disciplina della Sottozona E3.3 si attua per intervento diretto, in conformità alla normativa edilizia vigente;

visto:

l'elaborato cartografico "P.R.G. 95 - Tavola 9 – Russi Nord – stralcio: NUOVA INDIVIDUAZIONE SOTTOZONA E3.3", allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

rilevato che:

la proposta è stata illustrata alla 3^a Commissione consiliare "Opere pubbliche, pianificazione territoriale, traffico, ambiente e pubblica sicurezza";

dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che pertanto non si rende necessario il parere contabile;

acquisito il parere favorevole del responsabile del Servizio competente in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

visti infine:

la L.R. n. 24/2017;

il PRG95 vigente del Comune di Russi;

DELIBERA

per le motivazioni sopra espresse

di approvare l'individuazione nella cartografia del PRG95 vigente dell'area in cui è operante l'attività MADRARA11 S.N.C. di Danilo Pavone e Daniele Antonio Vertemati mediante perimetrazione che la identifichi quale Sottozona E3.3: agricola speciale per attività ricreative e del tempo libero, come riportato nell'elaborato cartografico "P.R.G. 95 - Tavola 5 – Russi Nord – stralcio: NUOVA INDIVIDUAZIONE SOTTOZONA E3.3", allegato alla presente a farne parte integrante e sostanziale;

di dare atto che la disciplina della Sottozona E3.3 si attua per intervento diretto, in conformità alla normativa edilizia vigente;

di dare mandato al Responsabile dell'Ufficio di Piano Responsabile di procedere con ogni conseguente adempimento successivo dovuto ai sensi di legge.



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

PARERE TECNICO

**Oggetto: PRG95 VIGENTE: INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI SOTTOZONA E3.3
AI SENSI DELL'ART. VIII.4 COMMA 5 DELLE NTA**

Ai sensi dell'Art. 49 – I Comma – del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, esprimo il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta: FAVOREVOLE .

Russi, 18/04/2023

IL RESPONSABILE
Firmato Digitalmente
DONI MARINA



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

PARERE CONTABILE

**Oggetto: PRG95 VIGENTE: INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI SOTTOZONA E3.3
AI SENSI DELL'ART. VIII.4 COMMA 5 DELLE NTA**

Ai sensi e per gli effetti del 1° Comma dell'Art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e del 1° Comma dell'Art. 4 del Regolamento di Contabilità del Comune di Russi in merito al provvedimento in oggetto:

si esprime parere Non dovuto di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Russi, 18/04/2023

IL RESPONSABILE
DELL' AREA
Firmato Digitalmente
DONI MARINA