



COMMITTENTE

**EUROCOMPANY S.R.L.**

Via Faentina, 280 Godo - 48026 Russi (RA) Italy  
Tel 0544416711 Fax 0544414230

Italo Zani

FIRMA



**PROGETTO ARCHITETTONICO**

Antonio Ravalli Architetti  
Arch. Antonio Ravalli

FIRMA



**PROGETTO STRUTTURALE E IMPIANTI**

F&M Ingegneria  
Ing. Tommaso Tassi

FIRMA



**CONSULENTE IN MATERIA AMBIENTALE,  
ACUSTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Servizi Ecologici Soc. Coop.

SERVIZI ECOLOGICI SOC. COOP.  
Via Firenze, 3  
48018 Faenza (RA)



**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA al PRG**

ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, art.14 bis LR 20/2000 ed in  
applicazione degli articoli da 14 a 14 quinquies legge 7 agosto 1990 n.241

**EUROCOMPANY SRL - AMPLIAMENTO**

COD.

**RT**

TITOLO

**RELAZIONE TECNICA**

Via Faentina, 280/286 Godo - 48026 Russi (RA) Italy LUOGO

10-giu-18 DATA



## 1. PREMESSA

L'area oggetto di variante si trova nel Comune di Russi nella frazione di Godo su via Faentina Nord. La variante al PRG del Comune di Russi, oggetto della presente valutazione, viene richiesta per permettere lo sviluppo dell'attività produttiva dell'azienda ai sensi dell'art. 8 del D.P.R 160/2010 che dispone quanto segue:

*Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.*

## 2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La società si occupa di produzione di frutta secca ed essiccata ed in questo settore negli ultimi anni ha incrementato ulteriormente il proprio ruolo di leadership. Eurocompany investe su prodotti biologici e sulla promozione del benessere, la "mission" è quella di diffondere la cultura del benessere, di un'alimentazione consapevole e di stimolare uno stile di vita sano e responsabile con una sempre maggiore attenzione alla qualità dei prodotti naturali. L'ampliamento dell'azienda prevede principalmente lo sviluppo di linee biologiche con un nuovo stabilimento (ad ampliamento delle strutture esistenti) totalmente dedicato, separato da quello "convenzionale", diventando così l'unica azienda italiana con un settore totalmente dedicato in grado di rispettare il nuovo regolamento europeo sui prodotti biologici che entrerà in vigore nel 2020 con limiti più restrittivi in merito alla contaminazione accidentale. La presente richiesta di variante è quindi promossa dalla necessità di ulteriori spazi di lavoro, di stoccaggio e movimentazione delle merci per il settore biologico. L'implemento dell'attività produttiva si configura inoltre come un'opportunità per dare un nuovo volto alla società e per questo l'ampliamento rientra in un sistema d'intervento in cui sarà realizzata anche la sede multifunzionale di rappresentanza per la diffusione e valorizzazione dei prodotti.

La sede multifunzionale, rientrando nello stesso processo strategico, rispecchia l'ideologia aziendale e segue per questo criteri di basso impatto ambientale attraverso un progetto che si integra il più possibile con il contesto. Particolare attenzione è posta nell'orientamento dell'edificio e nella sua conseguente configurazione garantendo un elevato *comfort ambientale*.

La scelta dei materiali e la volumetria dell'edificio si rifà alla cultura rurale della zona ed è volta al rispetto dell'ambiente circostante, il prospetto viene percepito come un volume unico che si sviluppa orizzontalmente e che sembra quasi elevarsi dalle increspature del terreno.

La relazione con il contesto e la tradizione del luogo sono parti integranti della realizzazione e non riguardano soltanto l'oggetto architettonico ma l'intero sistema paesaggistico dell'area. L'approccio che ha guidato la progettazione dell'edificio multifunzionale sarà quindi simile a quello per l'ampliamento, fatte salve le diverse



necessità funzionali. La realizzazione del nuovo stabilimento ad ampliamento delle strutture esistenti fa quindi parte di un processo più ampio che comprende sia gli edifici veri e propri che il sistema delle aree verdi e si pone in linea con la visione di Eurocompany sviluppandosi secondo i principi del **paesaggio**, del **benessere** della persona e della **sostenibilità**.

## 2.a. PAESAGGIO

L'area in cui si inserisce l'ampliamento in oggetto è compresa tra un'area industriale ed una boschiva, quest'ultima verrà implementata facendo sì che il sistema della vegetazione possa diramarsi mano a mano all'interno dell'area di progetto. Questa frangia alberata avrà inoltre una funzione di spazio filtro tra la zona forestale e quella di intervento mentre all'interno del lotto il sistema vegetazione si configura come un parco fluviale in cui viene realizzato anche un canale di raccolta acque che confluisce nella vasca di laminazione. Nella sistemazione del parco fluviale si inserisce una nuova topografia che costituisce diverse quote creando un sistema di relazioni tra l'edificio multifunzionale e l'ampliamento della fabbrica. L'intervento in oggetto si inserisce nel contesto con l'intento di essere il meno invasivo possibile, cercando relazioni con le aree esterne e portando il paesaggio all'interno del progetto stesso, il corpo di fabbrica viene infatti spezzato da una serie di terrazze/patio in modo da ridurre l'impatto del volume costruito. Attraverso un'attenta progettazione dell'edificio viene garantita la fruibilità visiva del paesaggio e vengono create relazioni visuali con il contesto come ad esempio con la vicina villa Malagola, riconosciuta come edificio di valore storico-architettonico.



*Vista aree esterne*

## 2.b. BENESSERE DELLA PERSONA

Il progetto pone grande attenzione nella ricerca del contesto e del *comfort ambientale*, le aree di lavoro sono poste in relazione con gli spazi esterni inquadrando porzioni di paesaggio che diventano parte integrante della strategia progettuale. I micro-paesaggi, fruibili visivamente dall'interno, sono parte costituente del layout del nuovo ampliamento e sono volti alla realizzazione di ambienti di lavoro piacevoli pensati per il benessere psicofisico del personale. L'edificio si sviluppa su due livelli: al piano terra una zona di accoglienza al pubblico e la parte produttiva mentre al piano primo si organizzano gli uffici direzionali ed operativi. Anche al piano primo gli spazi di lavoro sono posti in relazione con l'esterno attraverso la creazione di terrazze/patio, gli uffici si affacciano quindi, attraverso superfici vetrate, su micro-paesaggi come avviene negli ambienti al piano terra. Particolare importanza è posta nella relazione tra spazio interno ed esterno, sia per motivi funzionali come l'apporto di luce diurna e ventilazione naturale sia per una correlazione tra i prodotti naturali lavorati all'interno e la natura/vegetazione circostante.





*Vista patio interno*

## 2.c. SOSTENIBILITÀ'

L'implemento dell'attività produttiva prevede uno sfruttamento delle risorse ed un orientamento dello sviluppo tecnologico volto a valorizzare il potenziale attuale e futuro secondo i principi della sostenibilità.

L'integrazione nel contesto, che più volte è stata dichiarata come linea guida dell'intervento, è volta alla costruzione di un ambiente confortevole ed in questa visione l'edificio non è un oggetto a sé stante ma parte di un sistema che considera gli elementi naturali come materiali fondamentali del progetto.

La progettazione del nuovo corpo di fabbrica cerca di ridurre l'impatto ambientale attraverso un approccio bioclimatico coerente e facendo ricorso a fonti energetiche rinnovabili. La copertura prevede l'installazione di un campo fotovoltaico in linea con l'uso di fonti rinnovabili ed il risparmio energetico. Le esigenze tecnologiche della fabbrica seguono una linea sostenibile attraverso l'efficienza degli impianti ed immissioni ridotte al minimo. Tutte le lavorazioni previste sono a basso impatto ambientale e non nocive, inoltre tutti i sistemi filtro saranno oggetto di potenziamento.



*Inserimento ambientale*



Lo sviluppo dell'attività prevede quindi un ampliamento inserito all'interno di un **processo strategico sostenibile, attento all'ambiente ed al benessere in linea con la visione della società Eurocompany**. Il potenziamento del settore biologico sottolinea i principi espliciti nella presente relazione.

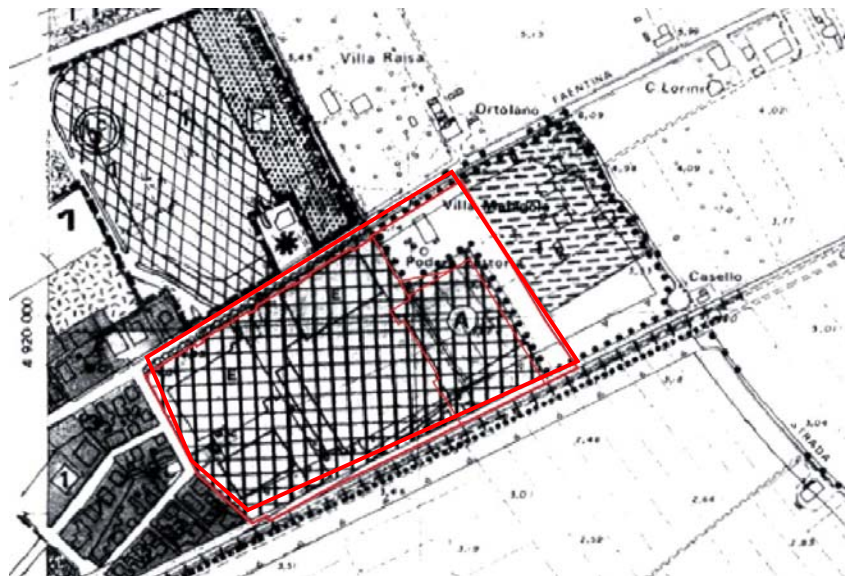
L'ampliamento aziendale inoltre garantirà la creazione di nuovi posti di lavoro con una conseguente ricaduta positiva anche sulla comunità del territorio di Russi.

### 3. RELAZIONE TECNICA

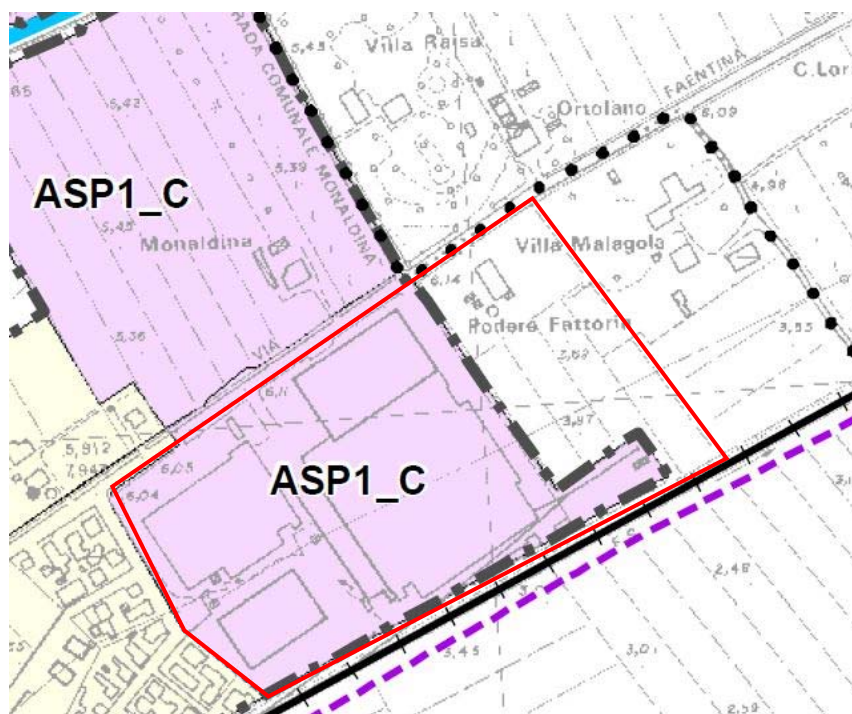
L'area oggetto di intervento si configura come un ampio lotto di proprietà situato tra l'attuale stabilimento industriale e il limite dei confini comunali a nord-est, che separano la frazione di Godo di Russi da Ravenna. L'area è attualmente suddivisa dalla zonizzazione Comunale in Zona D3 (porzione fascia sud-ovest con superficie fondiaria 12.201 mq) e Zona A8 (fascia est e nord su via Faentina con SF 10.591 mq). Il PSC del 2008 conferma tale suddivisione, individuando una fascia di ASP1\_C, Ambiti specializzati per attività produttive esistenti di rilievo comunale (C) (art. 5.5).

Il piano di zonizzazione acustica del Comune individua parzialmente l'area attualmente occupata da Eurocompany come Classe 5: Aree prevalentemente industriali - Limite diurno 70 dB /Limite notturno 60 dB - Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

La cartografia non comprende però l'area specifica di intervento relativa a questo permesso di costruire: il lavoro pertanto comprenderà gli elaborati necessari alla redazione di una variante alla classificazione acustica, oltre alle indagini relative alla valutazione previsionale di impatto/clima acustico.



*PRG 95 e ss varianti*



PSC 08



**TAV. 1b**  
**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**  
**Godo**

**Legenda**

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6

Piano Zonizzazione Acustica

NOTA: in rosso è stata indicata la sagoma dell'intero comparto. L'area di proprietà Euro Company e l'area specifica di intervento risultano inferiori come dettagliatamente descritto negli elaborati grafici.





Le mutate esigenze produttive dell'azienda richiedono l'ampliamento dello stabilimento produttivo al fine di attivare nuove linee produttive, legate prevalentemente alla produzione e confezionamento di prodotti biologici. Il progetto di ampliamento proposto si sviluppa in aderenza alla fabbrica esistente per poter allo stesso tempo integrare servizi carenti nell'attuale stabilimento e trovare collocazione ad impianti completamente nuovi.

Le linee di produzione e di stoccaggio materiale occupano la parte principale dell'ampliamento (indicativamente l'80% dell'intero progetto). La restante superficie è invece dedicata al potenziamento degli uffici direzionali ed operativi, in collegamento con parte di quelli già presenti all'interno del corpo edilizio esistente, e ad un'area destinata a mensa per i dipendenti, oltre che a servizi igienici e spogliatoi.

L'edificio si svilupperà prevalentemente su 1 livello (le cui altezze interne sono variabili in funzione delle specifiche esigenze delle lavorazioni previste in ogni area), con porzioni di edificio a due piani (sul fronte nord e sud) per poter accogliere al piano superiore uffici, mensa e servizi. La copertura sarà in gran parte dedicata alla realizzazione di un campo solare a servizio dell'azienda, in linea con lo spirito di sostenibilità ambientale particolarmente importante per la politica aziendale che il marchio Euro Company sta cercando di portare avanti in questi anni.

L'intero progetto occupa un sedime che travalica in parte l'attuale zonizzazione del Comune di Russi: la parte di uffici si avvicina infatti all'edificio multifunzionale che l'azienda sta già realizzando sul fronte di Via Faentina Nord. Questo edificio è stato progettato pensando alla nuova immagine dell'azienda, fortemente collegata alla terra e attenta al valore del paesaggio circostante. Allo stesso modo il nuovo impianto produttivo, con gli uffici direzionali e gestionali vogliono trovare uno stretto collegamento e dialogo con quanto si sta già attuando: un collegamento sia fisico -attraverso percorsi pedonali in mezzo al verde- sia ideale -mediante la creazione di nuovi corti e patii che cercano di portare la vegetazione ed il paesaggio all'interno della nuova azienda-.

La fabbrica è pensata nel complesso come un oggetto aperto che cerca un dialogo con l'intorno, compatibilmente con le esigenze produttive e di rispetto della normativa specifica di settore. Grandi aperture nei locali destinati all'attività del personale dipendente verso il parco circostante e, quando questo non è possibile, verso grandi patii in cui la componente verde domina la scena. Un continuo rimando tra natura e ambiente lavorativo è il principio che guida l'intero intervento.



*Vista patio piano primo*



In termini quantitativi il progetto prevede:

- l'incremento dell'indice di edificabilità fondiaria  $U_f$  di una zona D3, passando dall'attuale 0,6 a 0,75 mq/mq (zona di seguito denominata D3\*);
- la conversione di un'area di 410 mq di SF dall'attuale destinazione A8 a D3\*: questa parte sarà dedicata esclusivamente agli uffici direzionali ed operativi, che dovranno lavorare in stretta sinergia con l'edificio destinato a showroom e rappresentanza dell'azienda (edificio multifunzionale) collegandosi allo stesso tempo al blocco di uffici già presenti sul fianco est dell'azienda.

Sulla base delle precedenti modifiche la superficie utile lorda massima SUL max dell'intera area è quantificabile in 37.691 mq, di cui 27.953 mq già utilizzati dall'impianto produttivo esistente.

La capacità edificatoria rimanente corrisponde quindi a 9.738 mq .

L'ampliamento del presente progetto ha una SUL complessiva di 9130 mq, rientrando così nella SUL max ammissibile.

Per una descrizione di dettaglio si rimanda alla seguente tabella riepilogativa:



PROPOSTA DI VARIANTE ai PRS

EUROCOMPANY SRL - AMPLIAMENTO

VIA FAENTINA NORD 280/286

RUSSI - GOOO



Nuts for Healthy Living



VARIANTE URBANISTICA ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, art.14 bis LR 20/2000 ed in applicazione degli articoli da 14 a 14 quinquies legge 7 agosto 1980 n.241

Localizzazione: Russi via Faentina 280/286  
Proprietà: Eurocompany srl - via Faentina Nord 280/286 - 48026 Russi (RA) - C.F. e P.IVA 00444060396- Tel 0544416711 - Fax 0544414230  
Committente: Eurocompany srl

STATO ATTUALE				
AREA DI PROPRIETA'	SUP FONDIARIA mq	INDICE	SUL REALIZZATA	
lotto proprietà zona D3 - foglio 52 mapp 2 - foglio 51 mapp 17 mapp 22 sub 17,22,20,19,16,10,21,12,14,15,8, mapp 405, map 129	43845	0,6 mq/mq	27953 mq	vedi SCIA IN SANATORIA CON OPERE PROT 5697 del 18/05/2017, pos 130/2017
NOTA: superficie fondiaria in base a visura catastale				

PROPOSTA DI VARIANTE				
AREA INTERESSATA	AREA DESTINAZIONE URBANISTICA	SUP FONDIARIA mq	INDICE	SUL MAX mq
lotto proprietà zona D3 - foglio 52 mapp 2,222 - foglio 51 mapp 17, mapp 22 sub 17,22,20,19,16,10,21,12,14,15,8, mapp 405, map 129 (compreso area di trasformazione da A8 a D3)	ZONA D3		50255	37691,25
NOTA: superficie fondiaria in base a visura catastale				
			0,75 mq/mq	3633,00 esistente+progettato

PROGETTO AREA INTERVENTO				
INDICI E PARAMETRI				
Uf	0,75 mq/mq			
SUL massima	37691,25 mq			
parcheggi privati	3633,00 mq			
Vi visuale libera (h max x Vi)	0,5			
distanza tra edifici	libera			
distanze dai confini di zona	5 ml			
distanze dai confini di proprietà	Vi con minimo 5 ml o in confine previo accordo tra proprietari			
distanza minima dalle strade	6 ml o in confine con rispetto stradale quando individuato			
DATI DI PROGETTO				
Superficie progetto	9130,00 mq			
parcheggi privati	3633,00 mq			
distanza dai confini di zona	5,00 ml			
Vi (h max x Vi)	7,50 ml			
distanza minima da strada	>55 ml			





#### 4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN VARIANTE AL PRG – ZONA D3\*

Il progetto relativo al lotto di proprietà determina le seguenti modifiche di dettaglio alle NTA che vigono sull'area in oggetto, in particolare:

- $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- SUL max realizzabile per effetto del nuovo  $U_f$  sull'area di proprietà: 37.691,25 mq
- Parcheggi privati 3.633 mq
- VI visuale libera ( $h_{\text{max}} \times VI$ ): 0,5
- Distanza tra edifici: libera
- Distanze dai confini di zona: 5 ml
- Distanza dai confini di proprietà: VI con minimo 5 ml o in confine previo accordo tra proprietari
- Distanza minima dalle strade: 6 ml o in confine con rispetto stradale quando individuato.

FERRARA, Giugno 2018

Antonio Ravalli



## RELAZIONE DI CONFORMITA' PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'edificio, che si sviluppa in parte su due piani, garantisce piena accessibilità all'intero complesso grazie alla presenza di vano ascensore, servoscale e rampe di raccordo per superare la differenza di quota tra i livelli di solaio.

Le soglie di ingresso all'edificio saranno superate da raccordi minimi della pavimentazione tali da consentire il passaggio anche a persone con limitata capacità motoria.

Sia la zona destinata alla produzione, sia quella riservata agli uffici sono dotate di servizi igienici progettati con accorgimenti spaziali che garantiscono le manovre di una sedia a ruote per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari, con lavabo del tipo a mensola, la dotazione di corrimano e di un campanello di emergenza posto in prossimità del wc.

Le porte di accesso di ogni unità ambientale sono state progettate per essere facilmente manovrabili con spazi antistanti e retrostanti complanari e con luce adeguata per consentire il passaggio di persone su sedia a ruote. Per quanto riguarda gli spazi esterni è prevista la presenza di percorsi agevolmente fruibili anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali grazie a dislivelli ridotti e pendenze nei limiti di normativa, oltre ad una larghezza tale da consentirne la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote.

### PRINCIPALE NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI ACCESSIBILITÀ DEI LUOGHI:

- Legge 13/1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"
- Decreto Ministeriale 236/1989 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche."
- Legge 104/ 1992 – art. 24 "Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.
- DPR 503/96 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici."

FERRARA, Giugno 2018

Antonio Ravalli