

COMUNE DI SASSUOLO

**RELAZIONE TECNICA**

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI OFFICINA PER AUTOVEICOLI  
PESANTI E MAGAZZINO RICAMBI IN LOCALITA' PONTEFOSSA –  
AMPLIAMENTO DELLA OFFICINA MONARI

Proprietà: EVICARRI S.p.A.



1

## PREMESSA

Il progetto prevede la espansione in un'area di proprietà della EVICARRI SPA attraverso la localizzazione dell'ampliamento della OFFICINA MONARI attualmente sita a Fiorano in Via Ghiarola Vecchia:

L' Evicarri spa SB, società concessionaria di vendita e riparazione di veicoli Industriali IVECO per le province di Modena e Reggio Emilia, della correlata ricambistica ufficiale e delle attività di post vendita, è da lungo tempo insediata nel territorio.

L'attività economica infatti è stata avviata a Sassuolo nel 1982, da Trasporti F.Ili Pinelli, ed è diventata in breve tempo punto di riferimento per i trasportatori del Distretto Ceramico.

L'azienda, avviata con sede in via Peschiera fino al 1992, con il subentro dell'attuale assetto societario si è trasferita in via Radici in Piano 731 nel fabbricato di proprietà della immobiliare ISI s.r.l..

Le attività presso la suddetta sede si sono sviluppate fino all'anno 2000, quando è stata inaugurata la nuova sede di Reggio Emilia (proprietà ISI s.r.l.) dove, oltre agli uffici commerciali, l'azienda gode di un ampio piazzale per stoccaggio, movimentazione e consegna di veicoli pesanti nuovi e usati).

Il continuo sviluppo dell'azienda si perfeziona nel 2000 con il Brand Nazionale IVECO con un progetto per riorganizzare un presidio moderno in esclusiva delle due province, Modena e Reggio Emilia, subentrando ai Concessionari storici presenti.

Consequente è la inaugurazione della sede di San Cesario MO e l'incorporo in Evicarri s.r.l. delle società di famiglia ISI s.r.l. e SIS s.r.l..

L'attività è proseguita, specializzandosi in 4 aree produttive con centri di profitto interconnessi: vendita veicoli nuovi - vendita e distribuzione ricambi - commercio veicoli usati - servizi post vendita.

- Nel 2019 è stata rilevata, con l'acquisizione dell'intero pacchetto azionario, la storica Officina MONARI (fondata nel 1898 in via Pia a Sassuolo da Vincenzo Monari ed oggi situata in via Ghiarola Vecchia a Fiorano) per rilanciarla come riferimento di Service del traffico locale ed internazionale di passaggio sul Distretto Ceramico. Le dimensioni di questa unità operativa risultano però limitate per poter affrontare le nuove sfide e fornire un servizio adeguato alle

esigenze degli autotrasportatori che gravitano nel comprensorio ceramico. Si è quindi progettato l'ampliamento della attività utilizzando il terreno di Pontefossa, dove MONARI, officina storica del distretto, a Socio Unico Evicarri spa, col nuovo impianto si evolve a Truck Station di valenza Europea per offrire *service e ricambi non stop* su veicoli 100% connettabili, con trazione a gasolio o metano liquido o elettrico o idrogeno.

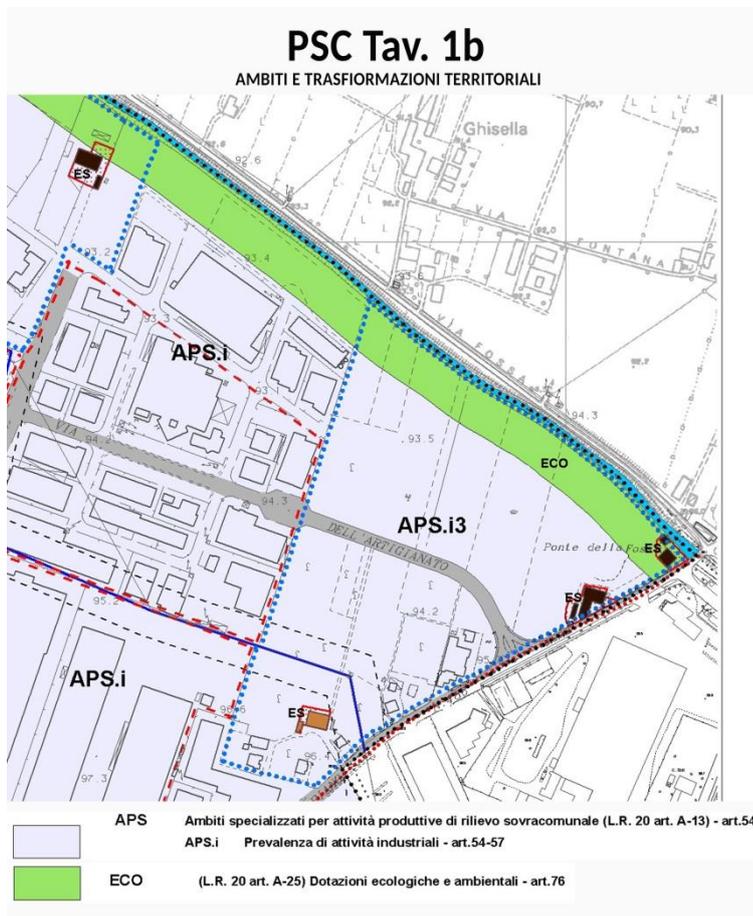


Questa scelta logistica nasce da varie considerazioni:

- l'area di Pontefossa è conosciuta come punto locale della Evicarri (avendo avuto qui la sede per vari anni) che ha utilizzato tale area come punto di raccolta per la consegna e il ritiro di veicoli nuovi e usati e anche come area di collaudo e prova dei mezzi oltre che per la presentazione di nuovi modelli.
- la posizione di quest'area, a cavaliere tra i due comuni più coinvolti dal trasporto su gomma nel comprensorio ceramico e in prossimità di un'area industriale che comprende svariati stabilimenti oltre ad una quantità notevole di aziende di supporto al settore ceramico e non solo,

- la prossimità ad una viabilità importante quale la Sassuolo-Modena,
- la dimensione idonea ad ospitare i fabbricati necessari e lo spazio aperto per il parcheggio di mezzi pesanti,
- la vocazione alle destinazioni d'uso in progetto, già individuate nel PSC e nel RUE vigenti, e non solo.

L'area posta in adiacenza al Torrente Fossa, a Via Radici in Piano e a Via dell'Artigianato (strada che immette alla zona industriale nord del comune di Sassuolo), si presenta attualmente in parte già urbanizzata, servita dalla rete fognaria e dagli allacciamenti alla rete elettrica e alla rete idrica per i due fabbricati che attualmente gravano sul terreno.



Seguono le Immagini che riprendono sia su ortofoto che con foto recenti scattate in sito lo stato dei luoghi.



Le aree comprese all'interno dell'ambito di progetto sono quelle censite

- presso il Catasto Terreni del Comune di Sassuolo al foglio 10 mappali 22 e 28
- e presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo al foglio 10 mappali 32 e 33.

Terreni e fabbricati sono di proprietà della ditta EVICARRI S.p.A BE.



La superficie complessiva dell'ambito di progetto. Al lordo delle aree e degli spazi occupati dai fabbricati da demolire è pari a mq. 21.200 (dei quali 647 mq sono coperti dai fabbricati).

Questi edifici e la relativa area cortiliva, censiti con i mappali 32 e 33, come risulta dalla Tav. 3b del PSC, sono individuati come beni tutelati. La scheda informativa specifica, **2.U68.01 - Ponte Fossa, maggio 2003**, segnalava però già a suo tempo la **grave compromissione della matrice tipologica storica**, con un **valore ambientale compromesso** e uno **stato di manutenzione mediocre**, elementi questi che si sono ulteriormente aggravati col trascorrere del tempo. Ristrutturati per essere utilizzati dal comune allo scopo di dare una risposta all'emergenza abitativa legata alla forte immigrazione sono stati ulteriormente degradati da un utilizzo scorretto e non sorvegliato.

Una volta ritirato l'impegno comunale, le strutture sono state oggetto di ripetute occupazioni e intrusioni di sbandati, con conseguenti danni alle strutture. Nemmeno il continuo intervento di

riparazione e chiusura di varchi aperti abusivamente è riuscito nello scopo di salvaguardare i fabbricati da una continua occupazione e da un ulteriore degrado.

I fabbricati risultano, oramai, non facilmente recuperabili e assolutamente non identitari di una matrice storica e ambientale; anche volendo tentare un recupero di utilizzo, la loro collocazione a ridosso di una via di grande traffico precluderebbe qualsiasi destinazione d'uso compatibile con la zona. Risulta inoltre estremamente opportuno eliminare una fonte di pericolo rappresentata dagli accessi diretti di questi fabbricati su Via Radici.

Si ritiene quindi corretto procedere con la demolizione; si ottiene così, inoltre, la possibilità di sviluppare il nuovo progetto con una organicità essenziale per l'attività da insediare.

## **DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

L'intervento in progetto consiste nella realizzazione di

- una officina con 19 stazioni per la riparazione e la manutenzione di veicoli pesanti, con annessa piazzola per il lavaggio,
- un magazzino ricambi a supporto di questa e tutte le officine di zona con una tempistica adeguata.

La superficie complessiva dell'area di intervento, Sup. Territoriale, è pari a mq. 21.200. questa superficie sarà utilizzata nel seguente modo::

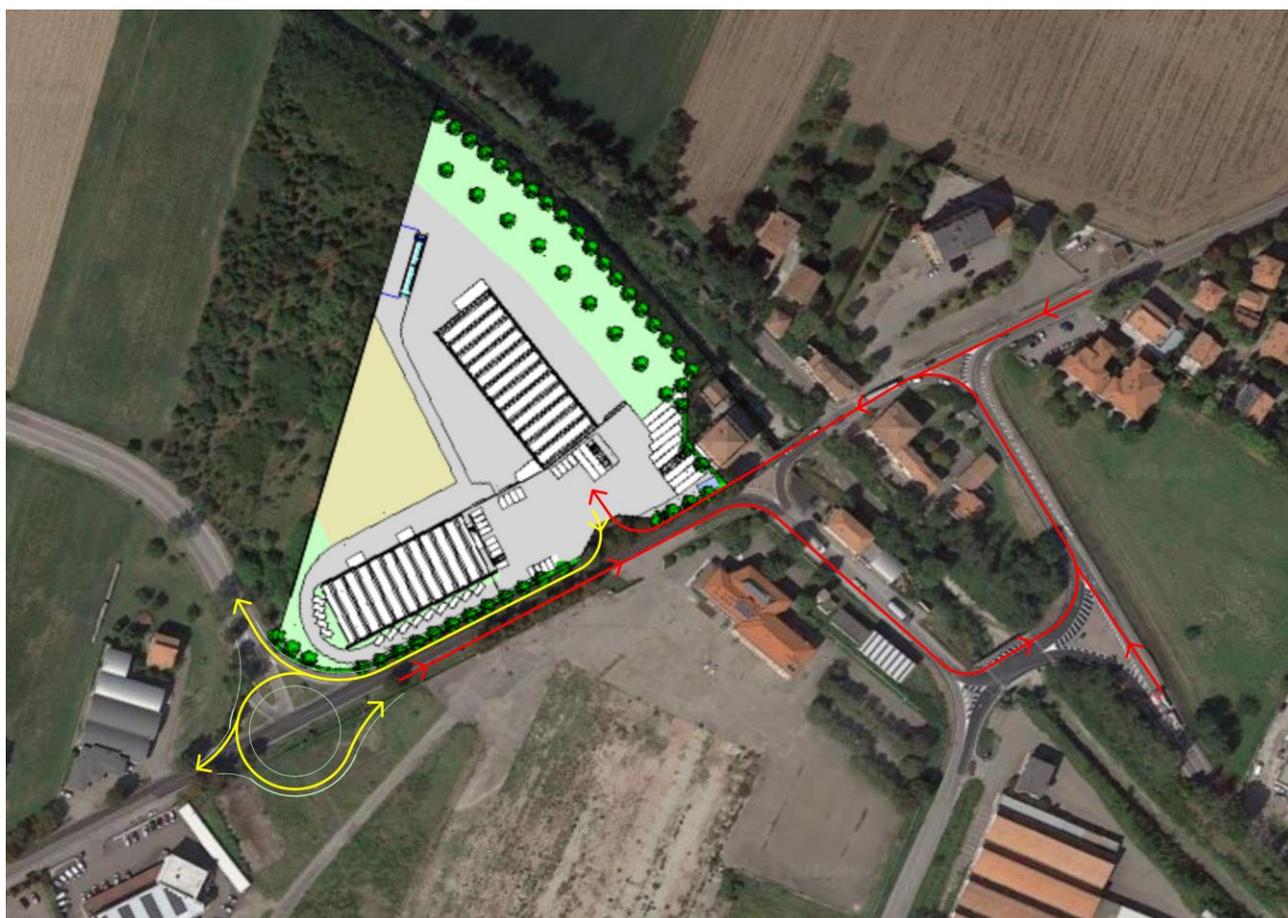
- area verde lungo il torrente Fossa 1.500 mq.
- superficie coperta officina, comprese le pensiline 2.124 mq.
- superficie coperta magazzino ricambi, comprese le pensiline 1.970 mq.
- area impianto lavaggio e isola ecologica 394 mq.
- piazzale-parcheggi, asfaltati 7.866 mq.
- verde interno 4.779 mq.
- area scoperta a ghiaia 2.490 mq.
- area coperta da elementi compositivi e scale 27 mq.
- area destinata alla cabina elettrica 50 mq.

Gli elementi più significativi e che hanno certamente caratterizzato lo sviluppo progettuale sono la Via Radici e il Torrente Fossa, i due assi che costituiscono anche confine fisico per l'area.

### Via Radici:

E' una strada con un traffico scorrevole ma sostenuto. Essenziale in questo caso ridurre la quantità di accessi e regolamentare ingresso e uscita per non creare ostacoli e rischi per la circolazione viaria. Da tre si è passati ad un unico accesso che porta ad un primo parcheggio esterno al perimetro dei fabbricati, filtro tra la strada e l'insediamento. La rotatoria che attualmente è in fase di progettazione da parte del comune di Fiorano e si attesterà sull'innesto di Via dell'artigianato con Via Radici permetterà di sviluppare il traffico in entrata e in uscita sempre in linea, "alla mano", senza attraversamenti della strada.

L'accesso, arretrato dal limite stradale e sviluppato con un raccordo di ampie dimensioni, permetterà ingresso all'area senza provocare rallentamenti su Via Radici. Allo stesso modo i mezzi in uscita godranno di una attesa senza problemi per l'innesto nel traffico veicolare.



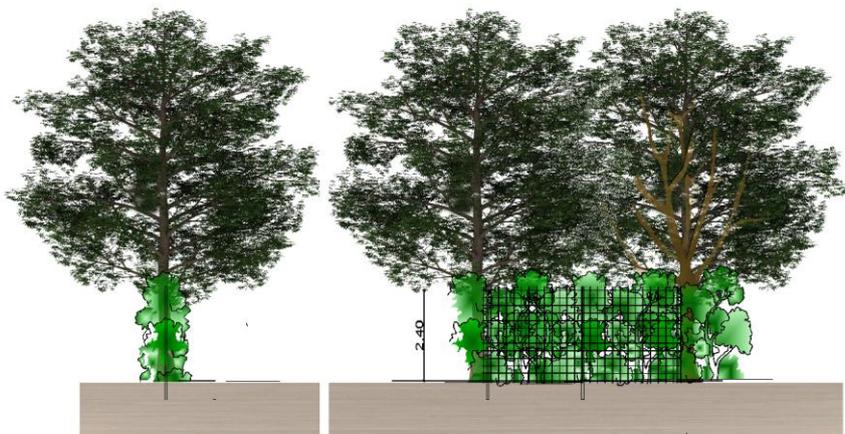
Funzionale anche allo snellimento del traffico in entrata e in uscita per e dall'officina sarà la programmazione e gestione in modalità digitale degli interventi manutentivi e riparativi. In questo modo, il parcheggio esterno, posto a ridosso di Via Radici non risulterà occupato da automezzi in attesa di interventi ma avrà una funzione di volano per coprire le emergenze o, essendo recintato e protetto, potrà ospitare nelle ore notturne gli automezzi provenienti dall'estero e in attesa di riparazione. La scelta di un parcheggio privato, recintato e non pubblico eviterà lo stazionamento di mezzi su strada e al tempo stesso garantirà più sicurezza per conducenti e merci; si eviterà inoltre di avere delle aree pubbliche inutilizzate ed economicamente dispendiose per controlli e manutenzione.

Al fine di migliorare gli accessi possibili e lo scorrimento del traffico veicolare all'interno dell'area saranno realizzati due accessi e due uscite, dividendo i percorsi per l'officina e per il magazzino ricambi. Questi varchi confluiscono nel parcheggio privato, recintato, che sfocia su Via Radici in Piano.

I piazzali interni destinati al lavaggio, al percorso e alla sosta breve dei veicoli, saranno parzialmente pavimentati in manto bituminoso e saranno dotati di raccolta delle acque meteoriche mediante apposita rete di scolo delle stesse; è previsto un impianto di deputazione per le acque sporche mentre le acque piovane verranno convogliate in un'adeguata vasca di laminazione prima

di essere immesse nel torrente. Questa scelta è significativa dell'approccio di rispetto dell'ambiente che è matrice dell'intero progetto: si sarebbe potuto immettere lo scarico delle acque meteoriche nella fognatura di acque bianche in strada ma si sarebbe sovraccaricato un sistema che comunque confluisce nel Torrente Fossa e senza preventivamente operare una pulizia delle acque.

L'area sarà tutta recintata; diverse saranno le soluzioni



RECINZIONE SUL TORRENTE FOSSA



RECINZIONE SU VIA RADICI



RECINZIONE CON ALTRA PROPRIETA'

impiegate sui tre fronti di confine: verso il torrente Fossa, (dove si ricaverà la zona di verde pubblico, a mitigazione visiva ed ambientale dell'intervento, la recinzione sarà costituita da una rete metallica inglobata in una barriera verde arborea-arbustiva, in modo da risultare invisibile all'occhio; su questa linea verranno anche piantumate essenze arboree ad alto fusto, autoctone, a filare. Su Via Radici in Piano si realizzerà un muretto con sovrastante recinzione a elementi verticali metallici mentre il confine con altra proprietà a nord, sarà delimitato da un muro in cemento, prefabbricato.

L'area si presenta attualmente con un dislivello di circa 70/80 cm rispetto al piano della strada e al colmo dell'argine del torrente. Tale dislivello verrà eliminato attraverso un riempimento con materiali inerti di recupero.

## NUOVI FABBRICATI

Si realizzeranno due capannoni, prefabbricati in calcestruzzo, posizionati con il lato più lungo sulle direttrici di Via Radici in Piano e del Torrente Fossa. I due capannoni saranno uniti da una quinta, sempre in calcestruzzo, che sottolinea ulteriormente l'asse di Via Radici. Per attenuare l'impatto visivo che nascerà dal completamento dell'urbanizzazione dell'intero comparto nel quale è inserita l'area di intervento si è scelta una colorazione ad ossido "terra" per le pareti su Via Radici in Piano. Questa scelta, assieme alle zone verdi e ai filari di alberi che "staccano" i fabbricati dalla strada costruisce un filtro che ammorbidisce la percezione visiva dell'insieme.



Il capannone posto lungo Via Radici in Piano verrà posizionato a d una distanza di 10 ml dal confine stradale, sulla linea virtuale che collega i due fabbricati posti immediatamente prima e dopo il lotto e sarà destinato a magazzino ricambi. Occupato quasi totalmente da questa funzione, ha in testata uno spazio a piano terra destinato ad area vendita e la stessa superficie a piano primo destinata a uffici di servizio. Mentre tutta la struttura dei capannoni è in calcestruzzo prefabbricato, la scala di accesso al piano primo sarà in metallo. Il fronte che si affaccia sul parcheggio sarà velato da una rete metallica. Questi elementi, in contrasto con la colorazione del capannone saranno zincati.

Mentre le zone a vendita e a uffici sono debitamente attrezzate con finestrate ampie, il capannone a magazzino è illuminato e areato dall'alto, dove si trovano gli shed apribili. I portoni di accesso al capannone sono del tipo sezionale, con oblò. Il pavimento del capannone è in battuto di

cemento trattato al quarzo. I pavimenti della zona vendita e degli uffici saranno in ceramica come sempre in ceramica saranno i rivestimenti dei servizi igienici.

Il capannone destinato ad officina ha una parte a piano terra riservata agli uffici e all'accoglienza dei clienti e la stessa superficie posta al piano primo dove si trovano i servizi per le maestranze (spogliatoi, sala mensa/ristoro, servizi igienici, docce) uffici amministrativi e una sala di attesa per i clienti. Al piano terra, è collocata la centrale termica ed è inoltre prevista una saletta che possa ospitare in emergenza una persona per la notte. Nella parte destinata a officina sono collocati anche un piccolo gabinetto medico e l'ufficio del capoofficina. Servizi igienici per le maestranze sono posti anche a piano terra, sia dentro l'area di lavoro che nell'area uffici. Anche qui l'illuminazione e l'aerazione naturali sono garantite dalla grande quantità di shed apribili posti a tetto. In aggiunta a queste aperture, in corrispondenza di ogni portone (di tipo sezionale come quelli del magazzino) sono previsti ad altezza d'occhio degli oblò che permettono la visuale sull'esterno. Con queste soluzioni si ottiene un ambiente lavorativo ottimale sotto il profilo psicofisico, sia per le quantità di aria e luce naturali garantite che per l'accesso visivo verso l'esterno.

Come per l'altra costruzione, pavimenti dell'officina in battuto di cemento al quarzo, ceramica per la zona uffici e spogliatoi e rivestimenti dei servizi sempre in ceramica.

Per le zone destinate a uffici e servizi e a vendita nel capannone del magazzino, per le zone uffici, spogliatoi e attesa del capannone dell'officina è previsto un impianto di riscaldamento e raffrescamento e ventilazione che garantisce standard ottimali per il benessere e il ricambio d'aria.

Le aree destinate precipuamente a magazzino e a officina hanno riscaldamento a pavimento

I serramenti di uffici e capannoni sono tutti in alluminio a taglio termico, con vetri basso emissivi

I cancelli di ingresso e di uscita sono realizzati in telai con rete metallica.

Hanno struttura portante in metallo tutte le pensiline e la tettoia posta sull'ingresso. La copertura è realizzata con pannelli coibentati, in lamiera di acciaio.

Nella parte interna del cortile i capannoni hanno i pannelli di tamponamento con una finitura in cemento fondo cassero.

Superfici utili delle nuove costruzioni:

<b>Magazzino Ricambi:</b>	mq. 1551.94
Pensiline	mq. 56.00
Area vendita	mq. 61.42
Uffici, attesa, spogliatoi e servizi a piano terra	mq. 87.46

11

Centrale termica	mq. 8.75
Uffici e servizi al piano primo	<u>mq. 159.00</u>
	<b><u>mq. 1924.57</u></b>

<b>Officina</b>	mq. 1949.14
Infermeria, ufficio capoofficina e servizi interni	mq. 29.84
Pensilina	mq. 75.00
Tettoia	mq. 53.83
Uffici e servizi a piano terra	mq. 261.77
Centrale termica	mq. 10.07
Spogliatoi, uffici e servizi al piano primo	<u>mq. 254.88</u>
	<b><u>mq. 2634.53</u></b>

### **SUPERFICIE UTILE TOTALE MQ: 4559.10**

L'organizzazione interna degli spazi potrà essere suscettibile di variazioni; ciò perché si sta vivendo in questo momento un processo di trasformazione velocissimo del trasporto su gomma e di conseguenza sui mezzi e sulle strutture funzionali a questo settore economico. Ovviamente, quando si presenterà la necessità di adeguamenti a nuove situazioni che possano verificarsi, si procederà con regolari atti amministrativi.

Sassuolo, 31/agosto 2021

Arch. Pier Giorgio Pinelli