

# Progetto di fattibilità tecnica ed economica per la ristrutturazione dell'edificio sede Arpae sito in via Spalato 4 a Parma e relativo fabbricato accessorio

Oggetto:

D01 Relazione generale e illustrativa

Committente:

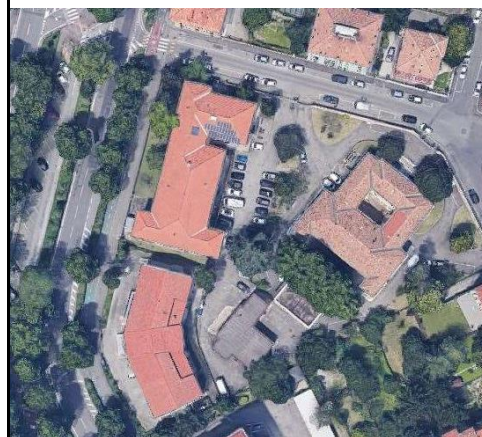
ARPAE Emilia-Romagna



Elaborato da:

Unità Coordinamento Servizi Tecnici  
Servizio Acquisti e Patrimonio

*Ing. Giuseppe Anania*  
*Arch. Federica Franci*



Data: Marzo 2022



# RISTRUTTURAZIONE SEDE ARPAE DI PARMA

Via Spalato, 4

## Relazione Generale



## SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
2	LA SEDE ARPAE DI VIA SPALATO 4, PARMA	1
2.1	Inquadramento urbanistico	4
3	SEDE ARPAE DI PIAZZALE DELLA PACE, 2 PARMA (Sac di Parma)	5

# 1 INTRODUZIONE

Dal 1 maggio 2016, a seguito della riorganizzazione disposta dalla Regione Emilia-Romagna con L.R. 13/2015, le funzioni di concessione di aree del demanio idrico e di acque pubbliche sono esercitate dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia (Arpae) tramite il Servizio Autorizzazioni e Concessioni (SAC); pertanto all'acquisizione delle nuove funzioni da parte di Arpae ha comportato per l'Agenzia, oltre a sostanziali modifiche del proprio assetto organizzativo, la necessità di adeguamento dei beni immobiliari.

Inoltre, l'avvio della Direzione unica del Laboratorio multisito di Arpae (LM) del 2017 che ha previsto la riduzione progressiva dei poli laboratoristici e l'accentramento delle relative funzioni di supporto, ha determinato la chiusura di alcune sedi laboratoristiche tra le quali la sede di Via Spalato 4 a Parma.

L'esigenza di adeguamento funzionale e messa a norma degli ex locali laboratoristici, per evidenti ragioni operative ed in un'ottica di riduzione dei costi dell'Agenzia, ha avvalorato l'opportunità di un intervento complessivo di ristrutturazione della sede di Via Spalato 4.

L'immobile è destinato ad ospitare i dipendenti del Servizio Autorizzazioni e Concessioni e in futuro sarà idoneo anche ad accogliere altro personale Arpae di Parma e Provincia.

Nel lungo termine, l'accorpamento di tutti i servizi Arpae di Parma in un'unica area che si sviluppa attorno ai civici n. 2 e n. 4 di Via Spalato, permetterà di raggiungere le seguenti finalità:

- Valorizzare le relazioni funzionali tra i servizi dell'Agenzia
- Agevolare il cittadino nell'utilizzo dei servizi di Arpae
- Contenere la spesa a fronte della razionalizzazione degli spazi.

## 2 LA SEDE ARPAE DI VIA SPALATO 4, PARMA

L'edificio, oggetto di ristrutturazione, sito in via Spalato, 4 non ha continuità con altri immobili e presenta una pianta approssimativamente rettangolare su tre livelli. Sorge su un lotto di terreno pianeggiante della superficie di m<sup>2</sup> 2.830 e si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto e al piano interrato.

Il corpo di fabbrica originario, con il relativo fabbricato accessorio, è stato realizzato nel corso degli anni trenta e il suo accatastamento di primo impianto risale al 25 marzo 1940. In epoche successive la struttura è stata integrata da un'ulteriore porzione a "L", che gli ha conferito l'attuale geometria.

L'immobile non presenta requisiti di interesse culturale secondo gli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004, visto il parere di competenza della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici con nota prot. N.7404 del 18/11/2009.

L'immobile è identificato al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 30 particelle 1298-65.

L'ingresso alla struttura, posizionata a nord, si affaccia su Via Spalato; l'edificio, circondato a Est e a Sud da unità abitative di tipo residenziale, è delimitato da Viale Vittoria e da Via Spalato rispettivamente ai lati Ovest e Nord (Figura 1).



Figura 1: Inquadramento della struttura nel contesto urbano

La struttura è dotata di un'ampia area esterna asfaltata ad uso di parcheggio esclusivo, accessibile dall'ingresso carrabile posto su Via Spalato; anche l'ingresso pedonale affaccia su via Spalato.

Il fabbricato fino al 2017 ospitava uffici e laboratori, posizionati al piano rialzato e al piano primo, mentre al piano seminterrato locali destinati a laboratorio chimico e a deposito/magazzino/servizi tecnologici. In tutti i piani del fabbricato si nota una buona distribuzione dei locali su entrambi i lati del corridoio centrale e una dotazione per piano di servizi igienici:

- Piano seminterrato n.1
- Piano rialzato n. 5
- Piano primo n. 2



L'edificio si presenta attualmente in mediocri condizioni manutentive e conservative, con uno standard edilizio di discreta qualità; presenta una struttura in muratura portante realizzata in laterizio pieno, i solai interpiano sono in laterocemento, mentre la copertura a falde è in laterocemento e rivestita in coppi. I laboratori sono attualmente attrezzati con banconi, cappe di aspirazione ed altre apparecchiature obsolete che in fase di ristrutturazione verranno smantellati.

Per quanto riguarda le finiture si rileva che i pavimenti sono di vario genere, in prevalenza di tipo "a palladiana"; le porte degli uffici sono in parte in legno e in parte in vetro, mentre quelle dei laboratori sono REI.

Gli infissi delle finestre, a seguito di recenti interventi di riqualificazione energetica, sono in alluminio a taglio termico e i relativi avvolgibili sono in alluminio coibentato. L'illuminazione è a Led.

Le pareti interne ed esterne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Nel 2010 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria del coperto, consistenti nella rimozione del manto esistente allo scopo di impermeabilizzare la copertura, e nella successiva posa, a fiamma, di guaina bituminosa elastomerica e nella sostituzione degli elementi in laterizio inefficienti.

Nella tabella seguente sono riportati i mq lordi per piano (Tabella 2).

Tabella 2: Superfici Spalato 4

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie reale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
Terra/Rialzato	Uffici e laboratori	749,00
Primo	Uffici e laboratori	749,00
Seminterrato	Uffici e laboratori	137,00
Seminterrato	Deposito/servizi tecnologici	612,00



Figura 2: Vista dal cortile interno



Figura 3: Ingresso da Via Spalato 4



Figura 4: Entrata dell'edificio



Figura 5: Retro dell'edificio

## 2.1 Inquadramento urbanistico

Ai sensi della normativa urbanistico-edilizia del Comune di Parma il fabbricato si trova nell'Ambito Urbano da riqualificare 02 AR "Ex mura" di cui all'art. 3.1.6 del RUE, nello specifico fa parte di un'area destinata ad attrezzature sanitarie di cui all'art. 3.2.62 del RUE (Figura 6). La sua destinazione d'uso specifica è quella di "uffici dei distretti socio-sanitari" "Ugc". Per quanto riguarda le categorie e modalità di intervento ammesse, il fabbricato è classificato come "edificio da sottoporre a ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 2.2.5 del RUE. Si tratta anche di un edificio sito in un'area dell'ambito 02 AR "Ex mura" compresa all'interno dei viali di circonvallazione: per questo motivo si applicano a tale area anche le modalità d'intervento del Titolo 3, Capo 2, Sezione 2 riferite al centro storico, nonché le prescrizioni per il centro storico contenute nell'allegato A2 del RUE (tomi A2.1, A2.2, A2.3).



Figura 6: Estratto della tavola 22 II B del Rue di Parma

### 3 SEDE ARPAE DI PIAZZALE DELLA PACE, 2 PARMA (Sac di Parma)

Le attività del Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Parma si svolgono nella sede di Piazzale della Pace 2.

L'immobile di Piazzale della Pace è di proprietà della Provincia che ha concesso in comodato d'uso ad Arpae alcuni uffici del secondo piano e due depositi al piano rialzato.

Attualmente gli spazi occupati dal Servizio sono illustrati nella Tabella 3. Il totale dei mq tra uffici, sale riunioni e archivi è di circa 550 mq; gli operatori sono distribuiti in 23 uffici, di cui 10 con due postazioni di lavoro e 13 con una postazione di lavoro; attualmente gli uffici garantiscono uno spazio minimo di 7,95 mq/operatore e un massimo di 24,75 mq/operatore.

Il numero totale degli operatori è pari a 33 e la media dei mq per ciascun operatore soddisfa ampiamente i requisiti stabiliti dal "Piano per la razionalizzazione dell'utilizzo delle dotazioni strumentali, delle autovetture di servizio e dei beni immobili 2014/2016" che definisce la superficie minima per ogni addetto pari a 6 mq.



Tabella 3: Distribuzione dei mq per locale e operatore nelle sedi di Piazzale della Pace

Sede	Piano	Cod.stanza	Tipo Ufficio	Dest.Ambiente	MQ	MQ PER OPERATORE
P.le della Pace 2	2° Piano	2.26	2 operatori	UFFICIO	23,72	11,86
P.le della Pace 2	2° Piano	2.26	2 operatori	UFFICIO		11,86
P.le della Pace 2	2° Piano	2.32	2 operatori	UFFICIO	17,29	8,65
P.le della Pace 2	2° Piano	2.32	2 operatori	UFFICIO		8,65
P.le della Pace 2	2° Piano	2.36	2 operatori	UFFICIO	27,76	13,88
P.le della Pace 2	2° Piano	2.36	2 operatori	UFFICIO		13,88
P.le della Pace 2	2° Piano	2.09		ARCHIVIO	14,18	
P.le della Pace 2	2° Piano	2.21	2 operatori	UFFICIO	18,40	9,20
P.le della Pace 2	2° Piano	2.21	2 operatori	UFFICIO		9,20
P.le della Pace 2	2° Piano	2.18	2 operatori	UFFICIO	19,10	9,55
P.le della Pace 2	2° Piano	2.18	2 operatori	UFFICIO		9,55
P.le della Pace 2	2° Piano	2.20	2 operatori	UFFICIO	20,29	10,15
P.le della Pace 2	2° Piano	2.20	2 operatori	UFFICIO		10,15
P.le della Pace 2	2° Piano	2.22	2 operatori	UFFICIO	21,11	10,56
P.le della Pace 2	2° Piano	2.22	2 operatori	UFFICIO		10,56
P.le della Pace 2	2° Piano	2.13	Singolo	UFFICIO	11,87	11,87

P.le della Pace 2	2° Piano	2.30	2 operatori	UFFICIO	25,23	12,62
P.le della Pace 2	2° Piano	2.30	2 operatori	UFFICIO		12,62
P.le della Pace 2	2° Piano	2.24	Singolo	UFFICIO	12,93	12,93
P.le della Pace 2	2° Piano	2.25	2 operatori	UFFICIO	27,30	13,65
P.le della Pace 2	2° Piano	2.25	2 operatori	UFFICIO		13,65
P.le della Pace 2	2° Piano	2.17	2 operatori	UFFICIO	15,89	7,95
P.le della Pace 2	2° Piano	2.17	2 operatori	UFFICIO		7,95
P.le della Pace 2	2° Piano	2.27		SALA RIUNIONI	30,00	
P.le della Pace 2	2° Piano	2.31	Singolo	UFFICIO	14,27	14,27
P.le della Pace 2	2° Piano	2.23	Singolo	UFFICIO	14,53	14,53
P.le della Pace 2	2° Piano	2.35	Singolo	UFFICIO	15,84	15,84
P.le della Pace 2	2° Piano	2.38	Singolo	UFFICIO	16,08	16,08
P.le della Pace 2	2° Piano	2.37	Singolo	UFFICIO	16,10	16,10
P.le della Pace 2	2° Piano	2.19	Singolo	UFFICIO	16,62	16,62
P.le della Pace 2	2° Piano	2.33	Singolo	UFFICIO	16,65	16,65
P.le della Pace 2	2° Piano	2.34	Singolo	UFFICIO	17,27	17,27
P.le della Pace 2	2° Piano	2.16	Singolo	UFFICIO	18,02	18,02
P.le della Pace 2	2° Piano	2.19 bis	Singolo	UFFICIO	19,19	19,19

P.le della Pace 2	2° Piano	2.28	Singolo	UFFICIO	24,75	24,75
P.le della Pace 2	PT	PT.1		ARCHIVIO	36,51	36,51
P.le della Pace 2	PT	PT.2		ARCHIVIO	35,51	35,51