



Comune di Parma

ACCORDO DI PROGRAMMA

in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti
(ex art. 40 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20)
finalizzato all'attuazione del Programma di Interventi connesso
all'**Ampliamento e Potenziamento del Polo Industriale
Farmaceutico – Chiesi Farmaceutici spa**



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE

GLI OBIETTIVI DI PROGETTO

La Società Chiesi Farmaceutici Spa, una delle principali realtà del contesto nazionale ed internazionale per investimento in ricerca e sviluppo nel settore farmaceutico, con nota del 21 Aprile 2015 (agli atti del Comune di Parma con prot. gen. n. 67430) ha manifestato l'esigenza di sviluppare un programma di espansione in grado di rafforzare il polo scientifico-industriale e di governance dell'azienda che ha visto nel Centro Ricerche (inaugurato a fine 2011) un passaggio significativo che sta continuando a vivere un andamento positivo.

Con il progetto proposto la Società intende adottare una strategia di potenziamento degli spazi e delle strutture dedicate al lavoro di ricerca scientifica ed alle attività aziendali complementari, finalizzata ad una politica di ottimizzazione del territorio e delle sue risorse anziché una logica di delocalizzazione del lavoro fondata su presupposti di esclusiva sostenibilità economica.

A tal fine, Chiesi Farmaceutici spa ha pertanto presentato un programma urbanistico finalizzato alla realizzazione di un Nuovo Polo industriale destinato alla Ricerca e al Terziario, complementare al già esistente Polo del Centro Ricerche Chiesi, da situare a est di Via Paradigna, all'interno di un tessuto già urbanizzato da riqualificare.

Gli obiettivi che il progetto intende perseguire sono:

- 1) potenziamento del Centro Ricerche esistente nell'obiettivo di estendere le attività in essere in un contesto ad esso limitrofo, al fine di promuovere il processo di ottimizzazione delle sinergie tra i diversi settori dell'azienda;
- 2) contenimento del consumo di suolo attraverso un intervento di riqualificazione di un tessuto produttivo già costruito, al fine di non occupare nuovo terreno agricolo;
- 3) potenziamento della relazione con il sistema infrastrutturale, nel tentativo di garantire un forte equilibrio tra crescita economica e tutela ambientale, facilitando l'accesso al nuovo insediamento degli operatori al fine di limitarne la dispersione sul territorio cittadino e contribuire alla riduzione degli spostamenti attraverso mezzi veicolari.

La Società ha altresì proposto all'Amministrazione:

- a. di cedere le aree per dotazioni pubbliche di standard correlate al nuovo insediamento, esternamente al comparto di intervento, in località Moletolo, in area di cui ha disponibilità destinata ad attrezzature sportive e ricreative; tale area risulta di particolare interesse per l'Amministrazione, in quanto consente di implementare gli spazi pubblici connessi alla Cittadella del Rugby e alla Piscina Comunale;
- b. di cedere ulteriori aree di cui ha disponibilità, sempre in adiacenza ai campi sportivi di Moletolo, attraverso atto di permuta di quanto già ceduto e realizzato congiuntamente all'attuazione del Centro Ricerche il cui PUA è stato approvato con atto CC 112 del 29.09.2009.

In particolare, la proposta progettuale oggetto dell'Accordo di Programma:

- 1) costituisce forma di sostegno del sistema produttivo locale, rispondendo positivamente all'utilità collettiva, in quanto concorre al rafforzamento dinamico dell'occupazione, con beneficio diretto ed immediato sulla crescita della città;
- 2) risulta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, così come individuati nel vigente PSC e soddisfa un rilevante interesse pubblico per la comunità locale in quanto in grado di:
 - a) riqualificare un'area già edificata, senza nuova occupazione di suolo agricolo;
 - b) fare da volano alla rigenerazione del quartiere nel quale si collocano gli interventi, sia in termini funzionali sia in termini di visibilità della città dall'esterno, senza gravare di ulteriori oneri il Comune di Parma;
 - c) valorizzare, senza alcun onere economico a carico del Comune, il patrimonio pubblico in aree strategiche ed idonee a rispondere alle sempre crescenti richieste da parte della cittadinanza in generale e delle associazioni sportive in particolare;
- 3) rappresenta la fase di sintesi di un procedimento di concertazione e condivisione tra la pubblica amministrazione e la Società al fine di contemperare le reciproche esigenze ed aspettative;
- 4) rappresenta il punto di equilibrio tra la necessità di organizzare l'ampliamento aziendale ottimizzandone la funzionalità e quella di garantire un ordinato ed equilibrato sviluppo del territorio.

L'ACCORDO DI PROGRAMMA

Il Programma di Interventi oggetto dell'Accordo si configura pertanto come un progetto di rilevante interesse per l'Amministrazione Comunale ed il proprio territorio, prefigurando la variazione di tutti gli strumenti urbanistici comunali attraverso un programma complesso di interventi che necessita di un forte impegno da parte delle istituzioni al fine di poterne condividere scelte e strategie.

Le più recenti disposizioni ed interpretazioni regionali in materia urbanistica riconoscono espressamente di interesse pubblico i programmi di intervento aventi ad oggetto insediamenti produttivi che si caratterizzano per l'elevato valore degli investimenti a carico delle imprese, per l'elevato livello di ricerca, tecnologia e capacità di innovazione, per l'elevata sostenibilità ambientale e sociale in grado di determinare rilevanti effetti positivi sulla tutela e sull'incremento occupazionale, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo.

Le Amministrazioni pubbliche, al fine di consentire l'attuazione degli interventi rispondenti agli obiettivi prima richiamati, possono pertanto promuovere la stipula di un Accordo di Programma ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come integrato e specificato dalle disposizioni dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000. L'Accordo di Programma può comportare variante a tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica al fine di conformarne le previsioni allo specifico programma di intervento e al tempo stesso coordinare ed integrare sia l'attività delle pubbliche amministrazioni sia quella dei soggetti privati interessati.

L'art. 40 della L.R. 20 del 2000 e ss.mm., infatti, disciplina il procedimento speciale di variazione agli

strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale attraverso la stipula di un Accordo di Programma che preveda l'azione coordinata delle amministrazioni coinvolte, nonché con la partecipazione di soggetti privati, qualora ciò sia finalizzato alla realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico aventi ad oggetto la realizzazione, l'ammodernamento e la ristrutturazione di insediamenti produttivi.

Il "Progetto di Ampliamento e Potenziamento del Polo Industriale Chiesi Farmaceutici" si configura pertanto come un intervento urbanistico complesso, in variante alla pianificazione urbanistica comunale e coerente con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il cui programma di interventi risulta specificatamente previsto e dettagliato sia nel Piano Urbanistico Attuativo relativo al nuovo insediamento farmaceutico, sia nella Variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo al Centro Ricerche esistente.

Entrambi i progetti di PUA sono allegati all'Accordo di Programma.

L'Accordo di Programma risulta pertanto costituito dai seguenti elaborati ai quali si rimanda per la valutazione dettagliata degli specifici contenuti.

- **ALLEGATO A** Variante agli strumenti urbanistici vigenti - PSC, POC e RUE
- **ALLEGATO B** Valutazione ambientale - Documenti di Val.S.A.T
- **ALLEGATO C** Piano Urbanistico Attuativo relativo al Nuovo Polo Industriale (19CP1b)
- **ALLEGATO D** Variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo al Centro Ricerche (19CP1a)
- **ALLEGATO E** Individuazione delle dotazioni territoriali fuori comparto
- **ALLEGATO F** Progetto Esecutivo relativo alle Opere Pubbliche e di Urbanizzazione contenente altresì l'individuazione delle aree assoggettate ad esproprio

Per una più immediata e chiara comprensione dei contenuti dell'Accordo e degli Elaborati costitutivi del medesimo, di seguito se ne riporta una breve sintesi.

- 1) **ALLEGATO A:** La variante agli strumenti urbanistici vigenti - PSC, POC e RUE è volta a consentire:
 - a) l'attuazione di una porzione dell'area produttiva posta in fregio all'asse autostradale che il PSC individua come Sub Ambito di trasformazione 19.CP1, che viene inserita nel POC e denominata Sub Ambito 19.CP1b (modifica agli elaborati di POC e RUE);
 - b) la trasformazione urbanistica di un'area attualmente classificata "zona produttiva di completamento (ZP3)" in Sub Ambito di trasformazione, la cui attuazione viene demandata al POC congiuntamente alle potenzialità del Sub Ambito 19CP1b di cui alla precedente lettera a), previa approvazione di un unico progetto urbanistico (PUA) (modifica agli elaborati di POC e RUE);
 - c) l'eliminazione del vincolo di "edificio di valore architettonico ambientale e storico testimoniale" (ex art. 63 delle NTA del PSC) attualmente esistente su un immobile ex rurale presente all'interno dell'area produttiva di completamento ZP3 di cui alla precedente lettera b) (modifica agli elaborati di PSC e RUE);
 - d) l'individuazione delle aree per dotazioni pubbliche di standard connesse al programma di

interventi pianificati al di fuori del comparto di intervento (Sub Ambito 19.CP1b), ai sensi dell'art. A-26 comma 6 della L.R. n. 20/2000. Tali aree di dotazione vengono previste in area ubicata in località Moletolo, destinata ad attrezzature sportive e ricreative, in adiacenza alle strutture sportive pubbliche già esistenti, al fine di poterne integrare le potenzialità (modifica agli elaborati di PSC, POC e RUE); si specifica che la variazione del PSC è di tipo formale e non sostanziale in quanto non comporta la modifica di alcun parametro insediativo precedentemente pianificato;

- e) l'individuazione nella strumentazione urbanistica comunale del vincolo ambientale di "sito non contaminato a seguito di Analisi di Rischio" (scaturito dall'avvenuta conclusione del procedimento di cui al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006) e della corretta delimitazione della fascia di rispetto degli elettrodotti a media tensione; tale adeguamento cartografico, ai sensi di quanto disciplinato all'art. 36 delle NTA del PSC, risulta mero adempimento ad atti amministrativi e disposizioni di autorità competenti sovraordinate (modifica agli elaborati di PSC, POC e RUE).
- 2) **ALLEGATO B:** La valutazione ambientale - Documenti di Val.S.A.T contiene la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale degli strumenti oggetto di variazione, nonché lo studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale e delle misure necessarie per l'insediamento e l'attuazione degli interventi previsti (ex art. 40 comma 2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.) Si tratta di documentazione "trasversale" a supporto sia della variante urbanistica sia della pianificazione attuativa.
- 3) **ALLEGATO C:** Il Piano Urbanistico Attuativo relativo al sub ambito 19.CP1b denominato "NUOVO POLO INDUSTRIALE CHIESI FARMACEUTICI SPA" (ALLEGATO D) prevede:
- a) la definizione delle quantità edificatorie, degli usi ammessi e delle prescrizioni progettuali per l'attuazione del lotto privato;
 - b) la definizione delle urbanizzazioni generali (viabilità, marciapiedi, parcheggi pubblici) attinenti il comparto, consentendo, ai sensi dell'art. 2.4.3 comma 8 delle NTA del RUE, la compensazione fra le diverse dotazioni territoriali richieste, ferma restando la loro quantificazione complessiva;
 - c) l'individuazione, ai sensi dell'art. A-26 comma 6 della L.R. n. 20/2000, delle dotazioni territoriali esternamente al comparto ed in particolare nell'area attigua ai campi sportivi di Moletolo;
 - d) la monetizzazione per mancata realizzazione delle opere afferenti le dotazioni territoriali di cui alla precedente lettera c), per le quali viene programmata la sola cessione;
 - e) la determinazione dei contenuti economici inerenti la compensazione di opere pubbliche di interesse collettivo relative alla prefigurata variazione degli strumenti urbanistici;
 - f) i tempi e i modi di realizzazione sia degli interventi pubblici sia di quelli privati, i cui termini ed obblighi vengono dettagliatamente disciplinati dalla convenzione attuativa e dalla Norme tecniche di attuazione del PUA.

- 4) **ALLEGATO D:** La variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo al sub ambito 19. CP1a denominato CENTRO RICERCHE, il cui PUA era stato approvato con delibera CC. N. 112 del 29.09.2009, è volta a consentire di individuare e cedere, attraverso un atto di permuta, parte delle aree di urbanizzazione già cedute e realizzate (aree a verde e a parcheggio pubblico, che potranno tornare nella disponibilità del soggetto attuatore), con un'ulteriore porzione di area destinata ad attrezzature sportive e ricreative in località Moletolo. Il progetto di variante prevede inoltre alcune modifiche alle opere di urbanizzazione esistenti al fine di consentire la realizzazione di una nuova rotonda in Largo Belloli e la connessione con la rete ciclabile di progetto.
- 5) **ALLEGATO E:** L'individuazione delle dotazioni territoriali fuori comparto: tali elaborati, unitamente agli elaborati di variante urbanistica, definiscono la consistenza delle aree di cessione necessarie per l'attuazione dei comparti 19.CP1a e 19.CP1b, individuate in area attigua ai campi sportivi di Moletolo, in coerenza con quanto disciplinato dall'art. A-26 comma 6 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.
- 6) **ALLEGATO F:** Il Progetto Esecutivo relativo alle Opere Pubbliche e di Urbanizzazione consiste principalmente nella realizzazione di opere pubbliche viabilistiche esterne al comparto, finalizzate alla messa in sicurezza delle intersezioni attigue ai due comparti, adottando soluzioni infrastrutturali tali da ridurre la pericolosità delle intersezioni nonché gli ostacoli al transito ciclo-pedonale, in linea con gli obiettivi di qualità urbana definiti dal PSC; in particolare si prevede la realizzazione delle seguenti opere:
- a) rotonda posta all'intersezione tra via Paradigna e Largo Belloli, compresa tra il sub ambito 19.CP1a ed il sub ambito 19.CP1b;
 - b) viabilità e parcheggi pubblici posti in adiacenza all'accesso del comparto 19.CP1b su Strada Nuova Naviglio;
 - c) rotonda posta all'intersezione tra via Paradigna e via Carra, con adeguamento dell'intersezione tra via Paradigna e strada Nuova Naviglio;
 - d) realizzazione di nuovo percorso ciclopedonale su via Paradigna e riqualificazione sia del tratto di Via Paradigna compreso tra le due nuove rotonde sia del tratto di di Strada Nuova Naviglio compreso Via Paradigna e l'ingresso del Nuovo Polo Industriale.

Per tali interventi si intende attribuire alla deliberazione di approvazione dell'Accordo di Programma il valore di permesso di costruire.

Si specifica che il presente allegato contiene altresì l'individuazione delle aree assoggettate ad esproprio secondo le risultanze catastali, che non siano di proprietà né dell'attuatore né dell'Amministrazione. Pertanto, ai sensi del comma 7 dell'art. 40 della L.R. 20/2000, il decreto di approvazione dell'Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere.

All'Accordo di Programma risulta altresì **ALLEGATO** sotto la lettera **G** l'elaborato denominato "Pareri, Prescrizioni e Conformità", nel quale vengono richiamate e/o allegate le condizioni e prescrizioni attinenti le fasi esecutive e di attuazione del programma di interventi emerse nel corso del procedimento istruttorio come formalmente assunte in sede di Conferenza Preliminare.

La Responsabile della
S.O. Piani di Riqualificazione
e Piani Attuativi
Arch. Costanza Barbieri



Il Direttore del
Settore Pianificazione
e Sviluppo del Territorio
e ad interim del Servizio Urbanistica
Ing. Dante Bertolini

