



COMUNE DI PARMA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI,
ENERGIA ED EDILIZIA PRIVATA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Proprietà:

CHIESI FARMACEUTICI S.p.A.

Proponente:

CHIESI FARMACEUTICI S.p.A.

Responsabile del progetto:

DAVIDE FEROLDI
Technical Office Responsible
Corporate Engineering

Assessore all'urbanistica:

ARCH. MICHELE ALINOV
Comune di Parma

Progettista:

ARCH. PIETRO CHIERICI
EFA – Esperienze Forme Architetture
Studio di architettura e consulenza
Borgo Lalatta 10
43121 Parma

Consulenti:

Pianificazione ambiente, viabilità e reti tecnologiche

DOTT.SSA EMILIA MITIDIERI
ING. IVAN SARACCA
ART
Ambiente Risorse Territorio s.r.l.
Strada del Prato 15/A
43121 Parma

Valutazione di impatto/clima acustico

ING. GABRIELLA MAGRI
QSA
Qualità Sicurezza Ambiente
Via Sicuri 60/A
43124 Parma

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

elab.

C

Indice

1	Quadro conoscitivo	pag. 3
1.1	L'azienda: crescita globale e sviluppo locale	pag. 3
1.2	Il sistema aziendale nel territorio di Parma	pag. 3
2	Inquadramento territoriale e analisi del contesto	pag. 5
2.1	L'area di intervento: riqualificazione e rigenerazione di un'area produttiva	pag. 5
2.2	Inquadramento storico territoriale	pag. 6
2.3	L'assetto proprietario e la consistenza dimensionale	pag. 6
2.4	Caratteri fisici e consistenza dei manufatti esistenti	pag. 7
3	Sostenibilità ambientale e urbanistica	pag. 9
3.1	La situazione urbanistica	pag. 9
4	Analisi tecnico-funzionale dell'intervento	pag. 11
4.1	L'ampliamento e il potenziamento del Centro Ricerche	pag. 11
4.2	La relazione con il contesto: linee guida per il progetto	pag. 12
4.4	Il quadro esigenziale e prestazionale	pag. 13
5	Lineamenti progettuali e matrice tipologica	pag. 16
5.1	Programma dimensionale	pag. 16
5.2	Studi tipologici e logiche insediative	pag. 17
5.3	Linee guida per il progetto	pag. 17
6	Reti tecnologiche e impianti tecnici	pag. 22
6.1	Acquedotto e gas	pag. 22
6.2	Fognature acque bianche	pag. 22
6.3	Fognatura acque nere	pag. 23
6.4	Rete elettrica	pag. 23
6.5	Rete telefonica	pag. 23
6.6	Sistema di smaltimento RSA	pag. 24

1 Quadro conoscitivo

1.1 L'azienda: crescita globale e sviluppo locale

Il radicamento di un'azienda all'interno della comunità in cui essa si è formata e opera è parte integrante della definizione dell'identità aziendale facendone non solo una realtà competitiva sul mercato che acquisisce risorse dall'ambiente circostante, ma anche un'entità promotrice di una marca territoriale fondata sul valore della localizzazione.

Nel caso specifico della Chiesi Farmaceutici il radicamento al territorio è testimoniato, pur nella dislocazione del gruppo a scala internazionale, dal forte legame con il contesto locale confermato dalla decisione di mantenere e anzi potenziare la "testa" (vertici direttivi e management) e il "cuore" (l'attività di ricerca) dell'azienda nella città di origine, attraverso un programma di progressivo consolidamento e sviluppo delle proprie strutture direzionali, industriali e di ricerca che ha ricevuto un forte impulso negli ultimi anni con la realizzazione del nuovo Centro destinato alla Ricerca e allo Sviluppo.

Il programma di sviluppo, che ha visto nel Centro Ricerche (inaugurato nel 2011) un primo rilevante atto, nasce in risposta alle esigenze di progressivo ampliamento e costante aggiornamento delle modalità di organizzazione del lavoro di ricerca scientifica. Gli obiettivi di tale programma sono quelli di garantire all'azienda le strutture destinate a ospitare risorse e tecnologie necessarie per lo sviluppo della ricerca farmaceutica garantendo spazi e attrezzature per lo svolgimento delle attività e, parallelamente, identificando un luogo che favorisca le condizioni di cooperazione e comunicazione indispensabili all'evoluzione della conoscenza scientifica.

Da tali presupposti nasce la scelta di sviluppare un programma di sviluppo in grado di favorire la creazione di un polo scientifico-industriale e di governance dell'azienda Chiesi, che costituisca un ambiente lavorativo ricettivo e faciliti lo scambio di idee, la collaborazione e il dialogo, confermando e consolidando la presenza sul territorio di Parma di una organizzazione che coinvolge risorse umane, tecnologiche e culturali provenienti da tutto il mondo.

1.2 Il sistema aziendale nel territorio di Parma

Dagli anni della sua fondazione l'azienda Chiesi Farmaceutici ha sviluppato un sistema insediativo a rete nella zona nord di Parma, un contesto storicamente coinvolto dai processi di localizzazione delle attività produttive e industriali data la presenza dei principali assi e poli infrastrutturali (rete ferroviaria, autostrada, aeroporto) e la conformazione orografica

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

della pianura padana. I poli principali di tale sistema, oltre a connettersi in forma di rete reciprocamente attivano anche una serie di relazioni sinergiche con molteplici servizi cittadini: di trasporto pubblico, commerciali, produttivi, ricettivi e residenziali (parte dei dipendenti e degli operatori sono temporaneamente residenti a Parma per periodi brevi come medio-lunghi).

L'azienda promuove il programma "Persone al centro", operativo dal 1997, che si articola su due percorsi paralleli entrambi fortemente connessi alle valenze del territorio in cui è insediata: l'equilibrio casa-lavoro e l'incentivazione di attività sportive, culturali e sociali. Il progressivo sviluppo dell'azienda e il conseguente aumento del suo organico ha comportato da tempo anche l'insediamento di parte dei propri settori in strutture in locazione dislocate in zone strategiche del territorio urbanizzato. La forte sinergia tra amministrazione, ricerca e produzione industriale comporta, pur nella specializzazione dei diversi poli, una forte complementarità dei diversi settori sia all'interno dei poli stessi sia tra di essi.

2 Inquadramento territoriale e analisi del contesto

2.1 L'area di intervento: riqualificazione e rigenerazione di un'area produttiva

In linea con le logiche di trasformazione della città contemporanea orientate alla riqualificazione delle aree esistenti anziché alla nuova occupazione di suolo, l'area per il futuro insediamento è stata individuata all'interno del tessuto produttivo consolidato di Parma. I lotti oggetto del P.U.A. sono inseriti all'interno di una porzione di territorio urbanizzato storicamente dedicato alle attività produttive e artigianali della città che, da tempo, ne rappresentano lungo l'asse dell'autostrada l'anima produttiva e industriale. Il contesto infatti presenta, oltre ad alcuni dei principali insediamenti industriali del territorio, una moltitudine di medio-piccoli insediamenti che, a prescindere dal diverso ed eterogeneo livello qualitativo, ne connotano fortemente l'immagine e l'identità.

La collocazione in continuità con il tessuto della città industriale, in un'area ricompresa tra i più importanti assi infrastrutturali, evidenzia le potenzialità che tale insediamento, da interpretarsi come estensione e potenziamento del Centro Ricerche, può rappresentare all'interno di un più generale programma di rigenerazione urbana: un'ulteriore polarità in grado di promuovere un elevato livello di identità territoriale mediante la sua interazione con il contesto e di valorizzare e strutturare un'area in adiacenza all'autostrada, oggi già caratterizzata dalla presenza di una molteplicità di attività produttive e manufatti industriali.

La prossimità con il Centro Ricerche esistente promuove inoltre un processo di ottimizzazione delle sinergie tra i diversi settori dell'azienda, nell'obiettivo di razionalizzare e ridurre gli spostamenti attraverso mezzi veicolari.

Il progetto si fonda sulla volontà di mantenere fortemente correlate le diverse realtà industriali, terziarie e di ricerca del gruppo, oggi dislocate nelle aree urbane e periurbane.

Anche la relazione con il sistema infrastrutturale rappresenta un punto di forza nel tentativo di garantire un equilibrio tra crescita economica e tutela ambientale, facilitando l'accesso al nuovo insediamento degli operatori e limitandone la dispersione sul territorio cittadino.

Inoltre, il rapporto che tale intervento potrebbe instaurare con il contesto circostante rappresenta una strategica potenzialità nell'attivazione di innovative geografie spaziali e infrastrutturali: un *landmark* territoriale oggi in grado di identificare, oltre alla presenza di una multinazionale del settore farmaceutico, anche un territorio specifico, divenendone elemento di riconoscimento e qualificazione.

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La vicinanza del casello autostradale e dell'aeroporto ne fanno un luogo facilmente raggiungibile e accessibile: la collocazione dell'area lungo l'asse dell'autostrada A1 e della linea dell'alta velocità ne supporta la visibilità rispetto al traffico veicolare e ferroviario.

Accessibilità, visibilità e vocazione localizzativa fanno di quest'area un contesto strategico ideale per lo sviluppo della struttura aziendale già presente e della città stessa, avviando un processo di riqualificazione territoriale in grado di coinvolgere le aree e le realtà limitrofe.

2.2 Inquadramento storico territoriale

L'area oggetto di studio si trova ai margini del tessuto urbano consolidato, in un'area ad oggi produttiva che ha profondamente cambiato la sua connotazione in ragione dell'espansione verso nord del centro cittadino.

Una volta agricola, quest'area è stata inclusa dall'espansione urbana per settori funzionali che ha caratterizzato i piani urbanistici del secondo dopoguerra e che si basa su un assetto e una visione della città funzionalista e per comparti: da area prettamente agricola si è trovata ad ospitare uno dei più estesi ambiti produttivi cittadini.

Considerando il territorio urbano, si può notare dalle mappe e dalle foto d'epoca che questo fenomeno, già avviato in periodo postbellico, si è consolidato negli anni '70 dello scorso secolo. Come si evince dalla cartografia del PRG del 1969, l'area oggetto di studio ha perso la sua vocazione agricola in questo periodo (considerata come "zona di rispetto dell'abitato").

E' nel corso degli ultimi due decenni del 1900 che l'area ha subito la maggiore e più profonda trasformazione, venendo inglobata insieme alle sue strutture rurali nel tessuto urbano in espansione a scapito del paesaggio rurale, che rimane inalterato solo oltre il margine rappresentato dal sistema infrastrutturale autostradale.

2.3 L'assetto proprietario e la consistenza dimensionale

L'individuazione del comparto oggetto del P.U.A. è esito di un percorso di valutazione/comparazione di differenti ipotesi incentrate sulla presenza di un lotto attualmente in proprietà dell'azienda e sulla necessità di implementare la superficie disponibile per l'intervento attraverso l'annessione di un'ulteriore porzione di superficie edificabile o edificata di analoga destinazione urbanistica (produttiva) tra i lotti limitrofi. La valutazione è stata mirata ad individuare la più opportuna soluzione in relazione a differenti parametri quali:

- la relazione con il Centro Ricerche;

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- la facilità di accesso dal sistema viabilistico;
- l'opportunità di investimento economico;
- un dimensionamento adeguato per il soddisfacimento dei requisiti;
- la consistenza delle superfici edificabili;
- l'estensione del fronte sull'autostrada;
- le modalità di adiacenza con il lotto di proprietà dell'azienda.

2.4 Caratteri fisici e consistenza dei manufatti esistenti

Il comparto oggetto del Piano presenta caratteri propri del sito artigianale produttivo all'interno del quale gli interventi succedutisi nel tempo sono stati effettuati in modo autonomo e talvolta privo di un disegno organico di organizzazione dei manufatti rispetto all'utilizzo degli spazi esterni e rispetto alle relazioni reciproche tra i fabbricati.

Attualmente sui lotti insistono alcuni fabbricati a destinazione produttiva realizzati negli anni '70 e in parte adeguati a nuova attività negli anni successivi. Si tratta di tre capannoni di cui solamente uno oggi in condizioni di parziale utilizzo e un fabbricato rustico in stato di tale degrado da inibirne la possibilità di utilizzo in condizioni di sicurezza.

L'attuale superficie coperta è di circa 11.000 metri quadri e, data la funzione originaria dell'area (logistica, magazzini e depositi) la superficie permeabile (superficie priva di pavimentazione e permanentemente libera da manufatti dentro e fuori terra) risulta molto ridotta. La presenza del verde è concentrata esclusivamente nell'area di pertinenza dell'edificio rustico.

Dai sopralluoghi effettuati si evince che le attività produttive e di servizi logistici allocati nelle aree oggetto di studio hanno determinato l'inserimento di attrezzature sia interrate sia fuori terra nelle aree esterne pertinenziali quali cisterne e strutture di deposito e movimentazione merci che andranno considerate nella programmazione e valutazione di eventuali operazioni di bonifica del sito, nonché nella stima delle demolizioni.

Va inoltre evidenziato che la relazione fisica del comparto con l'autostrada (confine nord) presenta un andamento altimetrico variabile in virtù della prossimità di un cavalcavia e del conseguente innalzamento della quota della carreggiata autostradale: ciò determina una differenza di relazione altimetrica tra le quote interne al comparto (attualmente costanti) e il limite della proprietà autostradale che presenta un progressivo incremento verso est. Tale aspetto andrà considerato in fase di progettazione sia in relazione al tema della differente percezione del nuovo insediamento dall'autostrada (e viceversa dell'autostrada dal nuovo insediamento), sia in relazione al disegno del paesaggio e alle relative movimentazioni del terreno nella fascia di rispetto autostradale.

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'edificio rustico: vincoli all'attuazione

Tra le prescrizioni normative vigenti, emerge la presenza di un vincolo su un complesso edilizio esistente, costituito da due manufatti rurali e dalle relative aree pertinenziali, che, classificandolo quale "edificio di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale" ai sensi dell'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale, comporta l'impossibilità di demolizione del manufatto al pari degli altri insistenti sull'area.

Dati lo stato di dissesto e degrado che esso presenta, la sua posizione, e l'incidenza che esso riveste sull'area di effettiva edificabilità si ritiene opportuno valutare gli strumenti e le procedure adeguati alla richiesta di eliminazione del vincolo (variante al Piano Strutturale Comunale) stimandone tempi e costi, data la rilevanza che tale elemento può avere sulla complessiva attuazione dell'intervento.

A tal fine è stata effettuata un'accurata analisi statico-prestazionale-conservativa condotta sull'edificio che ha evidenziato l'impossibilità di procedere ad interventi di recupero che garantiscano al tempo stesso le esigenze prestazionali sia statiche che energetiche dell'organismo e ne consentano la salvaguardia e la tutela.

La richiesta di eliminazione di tale vincolo è stata formalmente trascritta nell'atto privato n. 17924 siglato tra Chiesi Farmaceutici e Comune di Parma in data 25 agosto 2015.

3 Sostenibilità ambientale e urbanistica

3.1 La situazione urbanistica

L'area oggetto di intervento si trova sul margine nord della zona urbanizzata come definita attualmente dagli strumenti di pianificazione territoriale, inserita all'interno del tessuto produttivo consolidato che affianca lo sviluppo della A1 nel tratto che va dal casello di Parma verso est. La destinazione urbanistica conferma tale vocazione attraverso una classificazione a "produttivo di completamento".

Dal punto di vista normativo i principali strumenti urbanistici di ambito comunale normano l'utilizzo dell'area e alle diverse scale delineano le linee strategiche di assetto, sviluppo e tutela del territorio a lungo periodo (PSC), disciplinano gli interventi di tutela e valorizzazione con un arco temporale limitato a cinque anni (POC) e individuano nello specifico le tipologie e le modalità attuative degli interventi e le destinazioni d'uso ammesse (RUE).

L'ambito territoriale di riferimento è situato nella zona nord di Parma, in posizione particolarmente strategica per quanto riguarda il rapporto con il sistema infrastrutturale, ossia in prossimità degli assi infrastrutturali della autostrada A1 e della linea ferroviaria dell'Alta Velocità e delle strade Paradigna e Colorno, in un'area un tempo agricola che oggi si trova invece ai margini del territorio urbanizzato con destinazione produttiva.

In termini di regolamentazione degli interventi, va ricordato che l'area oggetto di studio è formata da tessuto consolidato a vocazione produttiva (zona sud) e da un Sub-Ambito di nuova previsione di completamento produttivo: questo determina, in termini di interventi urbanistico-edilizi, per ciascuna area una diversa regolamentazione dal punto di vista delle capacità edificatorie e degli standard urbanistici legati ai suoli.

Nello specifico si prescrive che l'area, pur omogenea per destinazione d'uso, preveda la possibilità di attuare trasformazioni dirette solo nella porzione ricadente nel territorio urbanizzato, mentre per la parte afferente al territorio urbanizzabile è necessario avviare una procedura dedicata di natura urbanistica che modifichi gli strumenti di medio-breve periodo. Tale procedura permette l'attivazione dell'area urbanizzabile esclusivamente per interventi di espansione e riqualificazione urbanistica compatibili all'ambito territoriale di appartenenza, classificato come specializzato per attività produttive, tramite la definizione dei parametri e indici urbanistici derivati da una concertazione di natura pubblica-privata.

Per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi di trasformazione nell'area del territorio urbanizzato le preesistenze edilizie sono classificate come immobili produttivi perciò suscettibili di trasformazioni dirette (coerentemente con le disposizioni del

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Regolamento Urbanistico ed Edilizio) ad eccezione del rustico definito dalla cartografia comunale come edificio di valore storico e testimoniale e perciò ne è impedita la demolizione e sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo.

L'insieme di queste specificità dell'area (collocazione, vocazione dell'area, viabilità, vincoli di natura paesaggistica ed ambientale ecc.) si traducono nella cartografia strutturale comunale in limitazioni all'edificabilità di natura vincolistica:

- sono ammessi esclusivamente gli usi del settore secondario e in quota parte gli usi connessi;
- la vicinanza con gli assi infrastrutturali determina l'influenza sull'area delle fasce di rispetto stradale e autostradale e fascia di rispetto degli elettrodotti a media tensione;
- la presenza di un manufatto storico con la relativa area di rispetto costituisce vincolo di modalità di intervento e di compatibilità della destinazione d'uso;
- si confermano i normali vincoli presenti relativamente alle distanze dai confini di proprietà.

In generale, questi aspetti sono individuati prima e regolati poi dai citati strumenti per la pianificazione territoriale individuati dalla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20. Gli strumenti territoriali trovano attuazione attraverso i Piani Urbanistici Attuativi.

4 Analisi tecnico-funzionale dell'intervento

4.1 L'ampliamento e il potenziamento del Centro Ricerche

Il *Nuovo Polo Industriale Chiesi Farmaceutici* rappresenta una strategica opportunità localizzativa con l'ambizione di costituire, mediante la propria interazione con il contesto, una innovativa polarità urbana capace di promuovere un alto grado di identità territoriale.

La collocazione ai margini della città industriale, al confine con il territorio agricolo e in un'area ricompresa tra i più importanti assi infrastrutturali della città di Parma, evidenzia le potenzialità che tale processo di valorizzazione urbana è in grado di attivare, ponendosi quale ambito di interazione tra differenti esigenze prestazionali e diversi bisogni di città.

La scelta di insediarsi in tale ambito nasce dalla volontà di creare un polo produttivo a stretto contatto con l'edificio del Centro Ricerche e Uffici, agevolando in tal modo le sinergie operative dell'azienda e concentrando in un unico comparto urbano gli uffici direzionali e gli spazi per la ricerca così da ottimizzare e razionalizzare la dislocazione dei propri manufatti all'interno della città. Tale strategia consentirà di facilitare l'accesso ai propri spazi di lavoro e limitarne la dispersione sul territorio cittadino, consentendo di ridurre notevolmente gli spostamenti tra una sede e l'altra.

Obiettivo prioritario di questo nuovo investimento è quello di costituire una cittadella aziendale in grado di definire un ambito urbano altamente specializzato, facilmente accessibile e di grande visibilità alle porte della città.

La concentrazione di risorse, tecnologie, professionalità e spazi operativi potrà perciò delineare un nuovo assetto aziendale, attivando molteplici sinergie alla scala locale e sovra-locale, ponendo il progetto in un contesto di valenza inter-territoriale sia dal punto di vista dell'operatore privato che dal punto di vista del contesto di appartenenza.

La creazione di un polo d'avanguardia all'interno del quale concentrare tali necessità consentirà di confrontarsi con nuove logiche di organizzazione del lavoro e con nuove tecnologie di processo al fine di elevare il modello aziendale a paradigma di eccellenza nel mercato internazionale.

Inoltre, il rapporto che tale intervento potrà instaurare con il territorio circostante, rappresenta una strategica potenzialità nell'attivazione di innovative geografie spaziali e infrastrutturali, così che il manufatto, nella sua complessa articolazione morfo-tipologica, possa costituire un importante elemento generatore di nuove misure urbane e di rinnovate interazioni con il paesaggio.

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'integrazione con il Centro Ricerche andrà intesa non solo in senso concettuale bensì quale obiettivo da promuovere, all'interno del progetto di *masterplan* del nuovo Polo anche in senso fisico e percettivo. Obiettivo del progetto sarà pertanto:

- garantire una continuità tra i due interventi a livello di filosofia del rapporto tra volumi edificati e spazi esterni;
- favorire le connessioni tra i due insediamenti (valutando eventualmente anche una connessione fisica che risolva la discontinuità creata dalla presenza dell'asse viario di via Paradigna tra i due insediamenti);
- conseguire una visione unitaria dei due insediamenti dal punto di vista architettonico (manufatti e paesaggio);
- rafforzare la visibilità degli accessi ai due comparti come sistema unitario.

4.2 La relazione con il contesto: linee guida per il progetto

Le linee guida per il progetto del nuovo insediamento, dati gli obiettivi funzionali delineati, si fondano principalmente su tre obiettivi:

- la sinergia con il Centro Ricerche da interpretarsi in termini non solo fisici (prossimità e connessione fisica) ma anche funzionali (integrazione e complementarietà reciproca) e di immagine (volontà di realizzare un sistema unitario percepibile come tale);
- la progressiva valorizzazione del comparto attraverso un disegno di qualità non solo del sistema edilizio ma anche degli spazi aperti di pertinenza, interpretandoli come parte integrante del luogo di lavoro, fulcro della socialità e della interazione con il contesto urbano circostante;
- la compattezza dell'insediamento, in linea con le logiche attuali di rigenerazione urbana, al fine di garantire un contenuto utilizzo del suolo, una razionalizzazione dei flussi e una ottimizzazione della gestione del manufatto nel suo ciclo di vita.

Sulla base di tali principi generali, la configurazione dell'area di intervento, i suoi caratteri fisici e dimensionali, nonché gli aspetti di natura vincolistica, possono contribuire in modo determinante allo sviluppo dell'idea insediativa introducendo temi molteplici quali: l'orientamento geografico, la visibilità dall'autostrada e dalla linea dell'alta velocità, la connessione con la viabilità e la rete dei trasporti veicolari, l'andamento dell'orografia circostante, il rapporto fisico con il contesto circostante (lotti circostanti) e con il contesto più allargato (la città).

4.4 Il quadro esigenziale e prestazionale

Le rinnovate esigenze nel settore farmaceutico hanno generato in epoca recente la necessità di garantire un'ottimizzazione degli spazi e delle strutture preposte all'attività direzionale, attraverso l'applicazione di standard qualitativi richiesti e diffusi a livello internazionale.

Le strategie individuate da Chiesi Farmaceutici S.p.A. si fondano su presupposti scaturiti da una profonda riflessione sullo stato attuale delle strutture in uso e sulla necessità, ormai imprescindibile, di una loro completa rivisitazione e riorganizzazione in termini di:

- integrazione delle varie discipline e interazione dell'utenza al fine di massimizzare creatività ed efficienza;
- articolazione, flessibilità e adattabilità al fine di ottimizzare l'impiego degli spazi e delle risorse tecnologiche e umane;
- innovazione attraverso l'introduzione di tecnologie innovative sia materiali che immateriali;
- sicurezza dei dati e del personale, sia in termini di protezione della proprietà intellettuale generata sia di sicurezza dei luoghi di lavoro e dell'ambiente circostante;
- visibilità, interpretata come volontà aziendale d'apertura verso l'esterno, in particolar modo verso la comunità scientifica sia globale sia locale, e di radicamento nel contesto culturale, produttivo e sociale del territorio locale;
- qualità ambientale e sostenibilità al fine di garantire il benessere dell'utenza ed una corretta gestione dell'ambiente, delle risorse naturali e dell'energia.

Tali valori si tradurranno in una serie di tematiche architettoniche incentrate sui concetti di qualità, innovazione e rispetto ambientale.

Gli impatti dell'opera sulle componenti contestuali necessiteranno del massimo rispetto e la piena compatibilità di questa nei confronti del proprio contesto territoriale e ambientale, sia in fase di costruzione sia di gestione. In quest'ottica, assume rilevante importanza una particolare attenzione verso il contesto culturale locale (padano e italiano in generale) in cui s'inserisce il progetto, dove forme e materiali contribuiscono ad evidenziare il valore sociale dell'insediamento ed il suo radicamento al luogo.

La proposta progettuale si colloca pertanto all'interno di una cultura dell'immagine aziendale che riconosce ad una progettazione evoluta il significato di valore aggiunto al manufatto, non solo in virtù di un alto grado di funzionalità e di un elevato livello prestazionale dell'edificio, ma anche nel riconoscimento dell'importante ruolo dell'immagine architettonica, intesa nel suo più profondo significato etico e sociale.

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La creazione di un polo ad alta specializzazione nell'ambito dell'architettura per uffici e la definizione di una cittadella aziendale si pone in linea con le tendenze a scala europea in merito ai processi di valorizzazione delle aree periurbane, nell'ottica di rilancio delle comunità locali attraverso azioni di marketing territoriale.

Il nuovo Polo costituirà un ambito produttivo in stretta correlazione con il Centro Ricerche e Uffici, facilitando la vicinanza e la relazione tra aree operative ed eventuali spostamenti di personale da un complesso all'altro, a seconda delle esigenze aziendali. Tale decisione si pone l'obiettivo di migliorare i processi decisionali, la comunicazione e la trasmissione delle informazioni internamente all'azienda.

La volontà di insediare il Nuovo Polo in adiacenza al Centro Ricerche, persegue la logica di accorpare nello stesso ambito urbano gli uffici direzionali, i laboratori e gli uffici destinati alla ricerca, al fine di creare una cittadella aziendale competitiva a scala internazionale.

In particolare, gli spazi di connessione tra i due complessi edilizi acquisiranno un ruolo fondamentale nel garantire un accesso di qualità facilmente riconoscibile per le proprie valenze ambientali. I due interventi potranno perciò essere letti come l'uno il proseguimento dell'altro, in una logica di immagine di marca visibile e riconoscibile dall'autostrada A1 e dalla linea dell'alta velocità.

La presenza di una fascia di rispetto autostradale (imposta dalla normativa nazionale) determina perciò quella distanza necessaria alla percezione del complesso architettonico nella sua totalità, consentendo una visuale prospettica che renderà i due edifici strettamente correlati tra loro.

Ciò sarà possibile anche grazie all'utilizzo di un linguaggio architettonico complementare e in linea con gli edifici realizzati in precedenza.

Se lungo il fronte autostradale il progetto affronterà i temi dell'inserimento ambientale e della visibilità, sul confine verso la città vi sarà al contrario l'esigenza di proteggersi rispetto ad uno scenario produttivo meno qualificante.

In quest'area saranno perciò collocati i parcheggi che costituiranno gli eventuali standard pubblici e una barriera visiva segnalerà il confine di proprietà, compartimentando il nuovo complesso.

Dal punto di vista della logica compositiva si richiede che i dipartimenti siano in stretta correlazione tra loro e facilmente raggiungibili ai piani. La funzionalità dell'edificio sarà garantita da una rete di collegamenti interni razionale e riconoscibile. Gli spazi comuni e i servizi per gli utenti saranno equamente distribuiti ai piani secondo le moderne logiche di lavoro aziendale.

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'area di ingresso da via Paradigna costituirà un elemento di connessione tra il centro R&D e il Nuovo Polo Industriale, mantenendo caratteri di alta qualità urbana e disponendo di un sistema di parcheggi dedicati all'accoglienza dei visitatori esterni.

Il nuovo complesso, rapportandosi con il tracciato autostradale, riproporrà la logica insediativa e l'orientamento del Centro Ricerche così da richiamarne l'impianto, il linguaggio architettonico e le tecnologie di facciata.

Flessibilità funzionale, razionalità degli spazi, qualità prestazionale, durevolezza dei materiali e rappresentatività costituiscono principi progettuali imprescindibili per il buon esito dell'operazione.

5 Lineamenti progettuali e matrice tipologica

5.1 Programma dimensionale

L'insediamento di progetto è destinato ad accogliere un totale di circa 750 persone secondo due differenti fasi realizzative.

a) prima fase: prevede la realizzazione di un manufatto edilizio destinato a 600 dipendenti, comprensivo di ristorante aziendale, auditorium, magazzino e centrale utilities.

b) seconda fase: consente l'eventuale realizzazione futura di un ampliamento edilizio destinato ad accogliere 150 dipendenti, a saturazione della superficie lorda disponibile.

Il programma funzionale si articola secondo alcune categorie principali di dotazioni, considerando all'interno delle stesse le aree e gli spazi di servizio generalmente a supporto del tipo di attività.

Spazi ufficio

Gli spazi ufficio saranno concepiti secondo i più moderni standard aziendali, perseguendo alti livelli di comfort ambientale per gli utenti. Gli spazi saranno facilmente accessibili e dotati di sistemi di controllo energetico.

Auditorium

Il complesso direzionale sarà dotato di un auditorium interno, oltre gli spazi di accoglienza e circolazione. Tale spazio sarà facilmente raggiungibile sia dai dipendenti aziendali che dagli utenti esterni.

Ristorante aziendale

L'edificio per uffici sarà dotato di un ristorante interno dimensionato sul numero massimo di dipendenti e organizzato su più turni.

Gli spazi dedicati alla cucina saranno direttamente collegati con i piazzali esterni di servizio al fine di rendere agevoli ed immediati i trasporti delle materie prime. Qualità e confortevolezza degli ambienti saranno garantiti dalla trasparenza degli affacci verso il verde esterno.

Magazzino

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

E' prevista la realizzazione di un magazzino collocato in area direttamente connessa con l'ingresso secondario su strada Nuova Naviglio. Il magazzino potrà essere un edificio indipendente o essere integrato nel basamento dei servizi condivisi.

Centrale utilities

La centrale utilities sarà collocata in un corpo di fabbrica indipendente posizionato in corrispondenza dell'area a sud dell'intervento edilizio. Al suo interno è previsto di collocare centrale termica, gruppo frigo e cabina elettrica.

5.2 Studi tipologici e logiche insediative

La tipologia a pianta centrale ripropone l'impianto del Centro Ricerche, secondo una logica centripeta basata sulla presenza di un elemento baricentrico di distribuzione, perno del sistema.

La percezione che si ha dal fronte autostradale propone un edificio composto in grado di assorbire i diversi orientamenti del contesto attraverso la rotazione tra il volume del basamento e i corpi uffici, e riproponendo, quando possibile, alcuni allineamenti con il Centro Ricerche, determinando così molteplici scorci visivi.

Gli spazi di ingresso all'edificio sono concentrati in un'area centrale di rappresentanza che consente da un lato la concentrazione di tutti gli spazi collettivi e di servizio e, dall'altro, il raggiungimento diretto dei corpi uffici attraverso un unico volume di connessione. Ciascun edificio mantiene un certo grado di autonomia rispetto agli altri e può caratterizzarsi da un'identità propria, agevolando la compartimentazione degli spazi in dipartimenti separati pur nell'ottimizzazione dei percorsi di collegamento.

Questa soluzione presenta un limitato consumo di suolo a beneficio degli spazi aperti, i quali risultano particolarmente estesi consentendo l'allocazione di tutti gli standard urbanistici necessari.

5.3 Linee guida per il progetto

Il programma funzionale del Nuovo Polo Industriale, e la valutazione sulle differenti ipotesi insediative, ha portato alla individuazione di una tipologia a trifoglio come la soluzione più idonea a garantire i requisiti espressi in fase di individuazione di obiettivi insediativi generali. La tipologia si traduce in un organismo architettonico essenziale ed organico che ne restituisce i complessi sistemi di relazione ricercando un armonioso rapporto con il contesto. Le linee guida di seguito elencate sono il risultato di una verifica costante e puntuale dei dimensionamenti forniti dalla Committenza in relazione alle logiche insediative attuali e a

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

quelle in previsione. Obiettivo del Piano è orientare le strategie di natura progettuale verso la realizzazione di un'architettura funzionale e rigorosa, espressione di un sistema di valori aziendali, ma flessibile e versatile nel tempo, in grado di accogliere trasformazioni derivanti da modelli lavorativi e aggregativi differenti.

Modello insediativo

L'impianto si caratterizza per l'accorpamento di volumi indipendenti e funzionalmente distinti in forma centrifuga, aggregati ad uno spazio centrale a tutta altezza, naturale prosecuzione dello spazio esterno e diaframma tra gli ambienti di natura collettiva e il paesaggio circostante, così da porre in relazione lo spazio della città con lo spazio dell'uomo.

In tal senso l'edificio dichiara immediatamente la propria vocazione terziaria, ritrovando una forte capacità di porsi quale presenza radicata al territorio congiuntamente alla volontà di penetrare nello stesso mediante un'immediata riconoscibilità di volumi funzionali distinti per attività, senso compositivo e materiali.

Lo spazio centrale a tutta altezza assolve a ruolo di connettore e allo stesso tempo dichiara l'indipendenza dei singoli corpi di fabbrica. Tale elemento di cerniera ospita e organizza il sistema dei collegamenti orizzontali e verticali ospitando spazi di rappresentanza, spazi collettivi di relazione e sale riunioni.

L'intero complesso è orientato secondo una doppia giacitura, privilegiando gli assi nord-sud ed est-ovest per i corpi ufficio, mentre la piastra di basamento si allinea con l'asse autostradale generando un'apertura simbolica verso l'ingresso e il Centro Ricerche.

La continuità tra percorsi esterni e percorsi interni, in un costante farsi dello spazio comune, si eleva a elemento di permeabilità tra l'organizzazione spaziale rigidamente controllata degli uffici e la spazialità aperta e flessibile che connota il basamento dei servizi e dei luoghi di relazione.

Tale permeabilità di attraversamento, corredata da un'articolata organizzazione delle aree esterne, rende ulteriormente complesse e molteplici le spazialità che caratterizzano la cittadella multifunzionale, proiettandone le dinamiche interne negli spazi esterni adiacenti all'edificio dove si ritrovano le medesime matrici che hanno generato l'organizzazione funzionale.

Lo spazio esterno dell'ingresso e della sosta si pone ad elemento di connessione tra i due interventi: una sorta di spazio osmotico che media il passaggio da una dimensione lavorativa all'altra, completando il disegno dell'architettura della città.

Al piano terreno i blocchi funzionali dovranno raccordarsi in un basamento nel quale trovano collocazione le funzioni di natura collettiva (accoglienza, mensa, auditorium, parcheggi

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

coperti), auspicabilmente affacciati verso un sistema di corti, semicorti e spazi esterni aperti.

L'auditorium, posizionato in modo tale da trovarsi nelle immediate vicinanze di un punto di accesso, dovrà essere accessibile sia dall'interno dell'edificio che esternamente, così da poter essere utilizzato in modo indipendente e compartimentato rispetto agli spazi lavorativi qualora ve ne fosse necessità.

Ambienti di lavoro

La tipologia a pianta centrale è il risultato dell'aggregazione di più volumi rettilinei orientati in modo ortogonale tra loro e aggregati mediante l'inserimento di una piastra di servizi al piano campagna. Il piano tipo dell'edificio risulta vincolato al posizionamento degli ambienti lavorativi lungo il perimetro, per garantire un conforme apporto di luce naturale e di aerazione. La declinazione della loro natura si adatta a modelli lavorativi comunque variegati grazie all'applicazione di un sistema di partizioni attrezzate tra gli spazi in grado di garantire una reale flessibilità di progettazione e gestione degli ambienti al fine di renderli articolabili in forma singola, doppia, quadrupla, oppure fornire loro i requisiti di temporaneità, rappresentanza e operatività, in riferimento ad esigenze puntuali.

Involucro edilizio

Il ricorso a modalità costruttive differenti e complementari consente di ottimizzare le specificità delle tecniche esecutive e di selezionare i sistemi costruttivi più idonei e conformi, in una concezione dell'edificio eletto a sistema integrato.

A partire dall'unità ambientale minima, la logica modulare costituisce elemento cardine e ordinatore dello spazio, declinandone differenti modalità aggregative in relazione ai requisiti dimensionali e spaziali delle attività.

La geometria essenziale dell'impianto strutturale ritma le facciate e conferisce unitarietà a un sistema articolato di soluzioni tecnologiche e materiche derivate dalle differenti esigenze delle funzioni ospitate nell'organismo.

La necessità di combinare le volontà comunicative e identitarie dei valori aziendali a caratteristiche tecniche, garanti dell'effettiva qualità degli spazi interni in termini di comfort e di riduzione dei consumi energetici, si concretizza nella scelta di un sistema tecnologicamente complesso costituito da elementi differenti che lavorano sinergicamente al fine di garantire un corretto rapporto tra interno ed esterno. Il primo compito a cui l'involucro

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

adempie è di ottemperare alle condizioni di benessere psico-fisico per le attività previste internamente, a cui si sommano le esigenze in termini di sicurezza statica e di esercizio.

Il controllo ambientale degli spazi interni rappresenta l'obiettivo prioritario delle opzioni architettoniche e costruttive relative al complesso sistema di involucro.

Il linguaggio architettonico del Nuovo Polo deve leggersi in continuità con il Centro Ricerche e Uffici, adottando soluzioni similari rispetto ai temi costruttivi principali adottati.

Aree esterne

Il disegno delle aree esterne ha l'obiettivo di integrare quanto meglio possibile il manufatto edilizio al tessuto della città, facilitando l'accesso al comparto e ottimizzando i flussi interni secondo le diverse tipologie di utenza. Inoltre, nell'ottica di un armonioso inserimento ambientale, lo studio del paesaggio e dei suoi elementi naturali costituisce un importante elemento di valorizzazione.

Per le aree destinate a parcheggio, a seguito dell'estensione elevata, saranno individuate appropriate soluzioni di mitigazione che ne rendano piacevole la percezione e l'attraversamento.

Considerando la volontà di mantenere una continuità visiva e materica con il Centro Ricerche, i materiali utilizzati per le superfici orizzontali (soprattutto per le aree di accesso e rappresentanza) saranno i medesimi o similari.

Aree di cessione

Nella logica di creare un comparto privato definito e compatto, ma soprattutto al fine di garantire la dotazione complessiva di posti auto richiesta, si è deciso di perseguire il posizionamento delle aree di cessione esternamente al comparto e la loro monetizzazione (per la quota possibile). Tale soluzione consente la creazione di un'unica proprietà privata corrispondente al perimetro del lotto, con un maggiore controllo dell'area e una maggiore superficie a disposizione per la collocazione di parcheggi privati, garantendo una realizzazione degli stessi per stralci funzionali.

Sostenibilità

La presenza di specifiche normative e di direttive di indirizzo anche a livello degli strumenti della progettazione urbanistica (POC e allegati RUE) orientano il progetto sin dalla sua genesi ad avere un'attenzione specifica alle tematiche dell'ambiente e della sostenibilità dell'intervento che si estende a tutto il ciclo di vita dei manufatti. Al fine di realizzare una moderna struttura direzionale, rispettosa dell'ambiente e dotata di sistemi gestionali efficienti

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

e passivi, il progetto è orientato a soddisfare una serie di requisiti che supporti l'utilizzo di tecnologie per la produzione di energia pulita.

6 Reti tecnologiche e impianti tecnici

6.1 Acquedotto e gas

L'approvvigionamento delle risorse acque e gas del nuovo intervento avviene attraverso la realizzazione di nuovi allacci sulle reti di distribuzione principale esistenti su strada Paradigna.

La rete d'acquedotto deriverà dalla condotta in acciaio DN 300 mm presente sul lato ovest di strada Paradigna e una nuova tubazione di allaccio in acciaio DN 100 mm raggiungerà la cabina di consegna prevista sul limite ovest dell'area di intervento, in area sempre accessibile. Sulla tubazione di allaccio, in prossimità della diramazione, sarà prevista l'installazione di una saracinesca.

La rete gas si potrà allacciare alla tubazione DN 150 mm in acciaio esistente sul lato est di strada Paradigna e con una nuova tubazione in acciaio DN 100 mm raggiungerà la cabina di consegna sul limite di proprietà. Sulla condotta di allaccio è prevista l'installazione di una valvola.

Dalla cabina di consegna le due condotte di acqua e gas si sviluppano parallele ad una distanza di 60 cm e profondità di 1m fino agli edifici, dove sono previste le utenze.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla *Tav. 11 – Schema degli impianti tecnici - Acquedotto e gas*.

6.2 Fognatura acque bianche

La rete in progetto rappresentata in *Tav. 12 - Schema degli impianti tecnici – Fognatura acque bianche* consiste in tre dorsali principali afferenti al fosso di gronda nord ed una dorsale afferente al collettore di strada Nuova Naviglio, conservando di fatto i recapiti della rete di drenaggio attuale. La rete sud, denominata con la lettera D, drena un bacino pari a circa 1/10 della superficie complessiva dell'area, analogamente a quanto avviene attualmente, in modo da mantenere inalterato il carico idraulico verso il collettore di strada Nuova Naviglio.

L'assetto proposto non modifica il carico idraulico sul canale Naviglio rispetto alla situazione attuale e la presenza della cassa di espansione immediatamente a valle garantisce la regolazione del deflusso verso il tratto di valle del canale. Per tali motivi la rete non prevede opere di laminazione interne, demandando tale funzione all'opera di presidio idraulico sovraordinata, analogamente a quanto avviene tuttora.

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le acque meteoriche a terra sono raccolte attraverso caditoie e griglie mentre quelle degli edifici attraverso gronde e pluviali. Questi sono collegati ai collettori della rete principale che si sviluppa a pendenza costante del 2 ‰ fino al recapito.

Il progetto delle reti è stato supportato da una modellazione idrologico-idraulica ampiamente descritta nella Relazione idrologico-idraulica, alla quale si rimanda per ulteriori dettagli.

6.3 Fognatura acque nere

La rete delle acque reflue in progetto rappresentata in *Tav. 13 – Schema degli impianti tecnici - Fognatura acque nere* consiste in un collettore principale in PVC del diametro di 200 mm posata ad una pendenza pari al 3 ‰ che collega gli scarichi degli edifici in direzione sud al collettore comunale DN400mm di acque reflue esistente su strada Nuova Naviglio. Questo recapita in una stazione di sollevamento ad est del canale Naviglio che invia i reflui direttamente al depuratore Parma Est. La stima degli scarichi è pari a quella relativa a 192 abitanti equivalenti.

6.4 Rete elettrica

La fornitura di energia elettrica avviene da una nuova derivazione prevista sulla linea di media tensione esistente su strada Nuova Naviglio. Sulla posizione di impatto di prevede la posa di un pozzetto stradale. Da esso si diramerà una polifora a 4 tubi, con profondità minima 1 m , fino alla cabina di consegna in progetto, prevista sul limite sud del comparto, in area accessibile dall'esterno. La cabina sarà suddivisa in 3 locali: uno dedicato all'ente gestore, uno comune in cui saranno collocati i contatori ed uno privato. I locali prevedono 3 accessi indipendenti e le dovute griglie di aerazione. La cabina prevede inoltre una vasca interrata di circa 50 cm per il passaggio sotterraneo dei cavi all'interno dei locali.

Dal locale privato il cavidotto si svilupperà al di sotto della viabilità interna fino all'edificio utilities. Per ulteriori dettagli si rimanda alla *Tav.14 – Schema degli impianti tecnici – Rete elettrica*.

6.5 Rete telefonica e dati

Il nuovo insediamento prevede due connessioni alla rete pubblica: una dalla linea esistente su strada Paradigna e l'altra da strada Nuova Naviglio. Tale scelta garantisce la continuità di servizio anche durante parziali interruzioni della rete.

Dal pozzetto esistente sul limite sud dell'area si prevede la posa di una polifora doppia fino al locale CED del nuovo insediamento. Analogamente dal pozzetto a nord-ovest, una polifora raggiungerà la stessa porzione di edificio. Per ragioni di tracciato si prevede la posa

CHIESI FARMACEUTICI
NUOVO POLO INDUSTRIALE
Ampliamento e potenziamento del Centro Ricerche
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

un una nuova cameretta all'interno della rotatoria, oltre a quelle necessarie all'interno dell'area privata.

Dalla cameretta in rotatoria si prevede una polifora di collegamento al Centro Ricerche Chiesi esistente ad ovest, per permettere la connessione diretta dei due insediamenti.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla *Tav.15 - Schema degli impianti tecnici – Rete telefonica*.

6.6 Sistema di smaltimento RSA

Lo smaltimento dei rifiuti è organizzato in un'area dedicata su un piazzale nella zona sud dell'intervento in progetto, accessibile agli operatori per le operazioni cicliche di raccolta definite dall'ente gestore. L'area sarà suddivisa in partizioni ognuna dedicata ad una tipologia di rifiuto:

- raccolta sfalci, potature e residui vegetali
- raccolta carta
- raccolta vetro
- raccolta plastica e lattine
- raccolta rifiuto residuo
- raccolta rifiuto organico

I vari contenitori saranno forniti dall'ente gestore sulla base della produzione di rifiuti stimata dal nuovo insediamento. Qualora si prevedano arre di stoccaggio supplementari, saranno realizzate su apposite specifiche dell'ente.