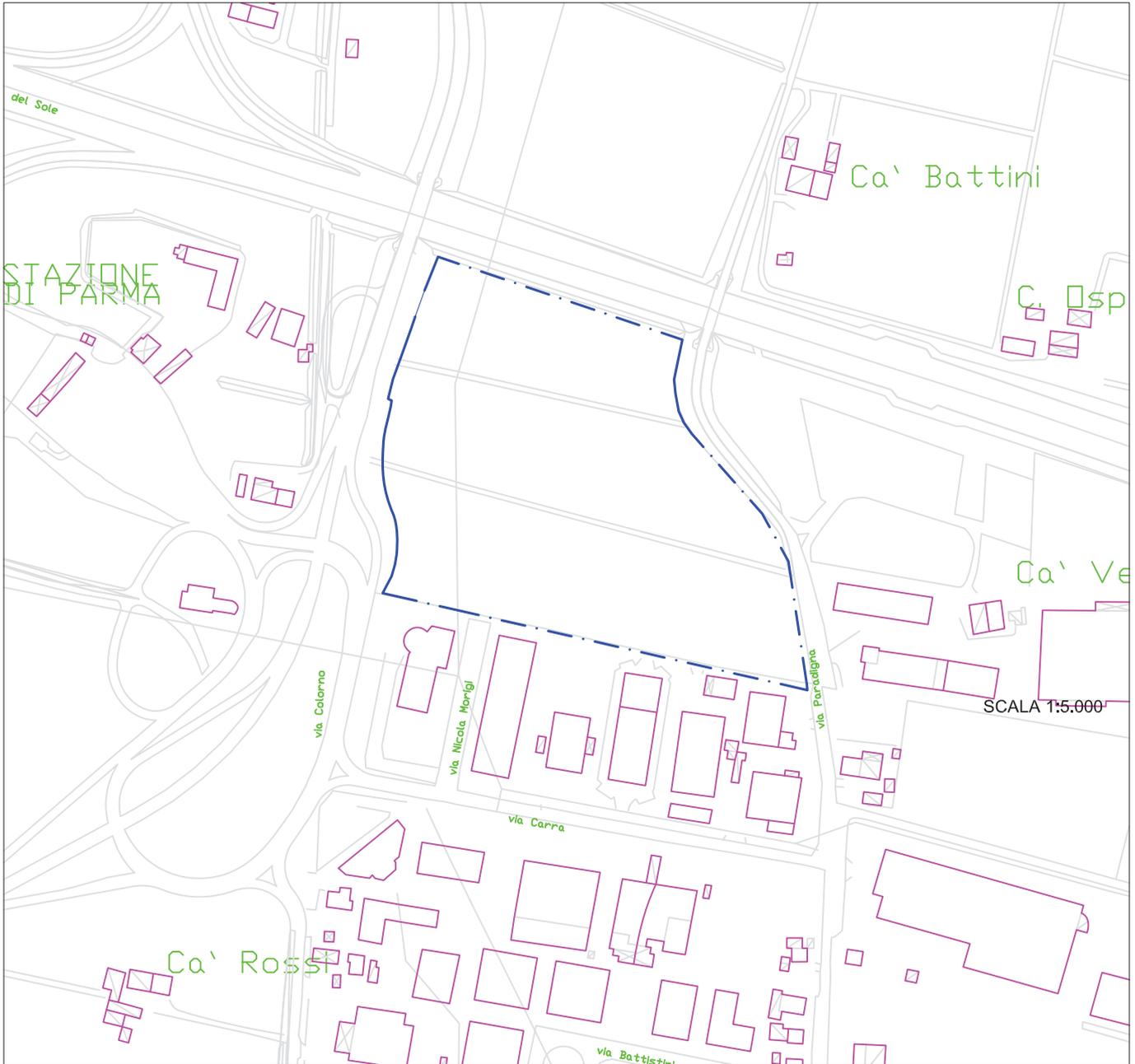


Circoscrizione: 8 -Quartiere Cortile S. Martino

Sub-ambito di trasformazione 19CP1.A-Margine Nord
Nuovo Polo Integrato per l'industria e la Ricerca Chiesi Farmaceutici

PARTE I : STATO DI FATTO



Perimetro del comparto



Sub - ambito di trasformazione 19CP1.A - Margine Nord

var. 158 var. 245

Nuovo Polo Integrato per l'Industria e la Ricerca Chiesi Farmaceutici S.p.a.

(Scheda n. 26 ex PPA 2002 – 2006)

Tav. P.O.C. n. 17

PARTE I STATO DI FATTO

1. DESCRIZIONI DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

L'area, situata nella parte settentrionale del territorio comunale, si sviluppa a nord lungo la sede autostradale dell'A1, ad ovest è adiacente alla S.S. Asolana n. 343 e ad est è delimitata da Via Paradigna.

La zona d'interesse è in parte costituita da un'area classificata dal POC vigente a "Zona produttiva di espansione ZP4" ed in parte da un'area destinata a "Zona agricola di tutela ambientale ZET"

La variante generale di PSC conferma le previsioni di POC per l'area precedentemente classificata a ZP4 ed introduce il nuovo sub-ambito di trasformazione 19CP1 – Margine Nord, destinato a completamento produttivo.

2. VINCOLI E PIANI SOPRAORDINATI

L'area è sottoposta alle tutele indicate dalle Tavole CTG del PSC vigente che, sulla base dei vincoli dettati dal PTCP, individua nella porzione sud – occidentale dell'area in oggetto una zona di interesse paesaggistico per la presenza di Dossi, di cui all'art. 56 del PSC.

In corrispondenza dell'autostrada A1 e della S.S. Asolana n. 343, l'area in esame è interessata da fasce di rispetto stradali ed autostradali (Nuovo Codice della Strada, DL 285/'92 e s.m.), normate dall'art. 155 del PSC.

Il margine ovest dell'area è inoltre percorso dal tracciato di progetto della metropolitana, normata dall'art. 157 del PSC oltre che dalla fascia di rispetto di un elettrodotto a media tensione, normato dall'art 161 del PSC.

3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Il sub ambito di trasformazione 19CP1.A, destinato a completamento produttivo, comprende l'area di espansione produttiva prevista dal POC vigente e si attua previa presentazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, secondo i parametri più sotto specificati.

var. 158 adozione con atto di C.C. n. 45 del 15.05.09; approvazione con atto di C.C. n. 112 del 29.09.09

var. 245 Variante n. 245 approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Parma n. 67 del 17.05.2017

L'area è destinata ad una "funzione caratterizzante" di tipo produttivo cui possono essere affiancate "funzioni ammesse" per un massimo del 35% della Slu totale consentita.

In sede di predisposizione del progetto si deve dare seguito ai contenuti delle prescrizioni di tipo ambientale ed attuare le azioni e gli interventi necessari ad assicurare la compatibilità ambientale e territoriale degli interventi.

Nella realizzazione del sub ambito, per la porzione di nuovo inserimento derivante dalle nuove previsioni di PSC, è richiamato ed operante il principio della compartecipazione alla perequazione urbanistica al fine di implementare la dotazione territoriale di aree a valenza ecologico-ambientale.

Le specifiche urbanistiche a tal riguardo saranno richiamate nei contenuti della Convenzione Urbanistica da sottoscrivere a cura del soggetto e dall'Amministrazione Comunale in attuazione al PUA.

PARTE II DISPOSIZIONI URBANISTICHE

4. DESCRIZIONI DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO.

L'intervento risponde alla necessità di potenziare e dare continuità agli insediamenti produttivi già presenti nella restante parte dell'ambito, andando così a migliorare l'identità di spazi aperti ad oggi deboli perché perimetrati da tracciati viabilistici ad alto scorrimento oltre che da strutture produttive esistenti.

L'indirizzo è in particolare rivolto ad una riqualificazione delle aree a ridosso del casello autostradale al fine di migliorarne la qualità ambientale e l'immagine urbana in entrata ed in uscita da Parma.

5. FUNZIONE CARATTERIZZANTE

Completamento produttivo - Usi del settore secondario **Uc** (escluso **Ucf, Ucg, Uch**)

6. FUNZIONE AMMESSE

Attività direzionale **Ud**, commerciali artigianali e intermediazione **Ug**.

7. PARAMETRI URBANISTICI

A	Sc (superficie complessiva)	mq	60.097,45
		di cui	mq 41.666,33 - POC vigente
B	slu totale	mq	27.965,00
		di cui	mq 18.749,84 - POC vigente
D	Sf teorica	mq.	47.600,00
E	aree per servizi pubblici di quartiere:		come da allegato "Usi del suolo e standard"
		di cui	mq 921,50 minimo per il Sub - ambito di completamento produttivo 19 CP1.A.
F	opere di urbanizzazione generale:		come da Piano Urbanistico Attuativo
H	altezza massima ammissibile per edifici:		come disposto da Piano Urbanistico Attuativo

8 FUNZIONE URBANISTICA DELLE AREE PUBBLICHE

Considerate le caratteristiche dell'area, cinta sui lati nord ed ovest da due importanti direttrici viabilistiche, il tratto autostradale dell'A1 e la S.S. Asolana n. 343, l'accesso all'area dovrà essere

previsto da Via Paradigna e su questa si dovrà attestare il sistema delle aree pubbliche, in modo da garantirne l'accessibilità in sicurezza e la fruibilità.

Parte delle dotazioni territoriali potranno essere reperite all'esterno del comparto in un'area di interesse per l'Amministrazione Comunale localizzata tra via Rastelli e via San Leonardo al fine di poter, in futuro, espandere le attrezzature sportive.



9. IN ORDINE AGLI ASPETTI ACUSTICI

In sede di progettazione urbanistica dell'area si deve predisporre una valutazione previsionale di impatto acustico idonea a dimostrare che il nuovo insediamento rispetterà i limiti di legge ed eventualmente a definire opportune misure di mitigazione nei confronti di eventuali ricettori sensibili.

10. IN ORDINE AGLI ASPETTI DELLE ACQUE

Deve essere posta attenzione al sistema delle acque prevedendo azioni specifiche, tra cui l'impermeabilizzazione delle aree interessate da carico/scarico, stoccaggio di materie prime e rifiuti e suscettibili di essere contaminate, la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere) e, per quanto riguarda i reflui civili prodotti, deve essere garantito l'allacciamento delle aree produttive interessate dall'intervento al collettore esistente su Via Paradigna.

Deve essere garantito, ove possibile, il riutilizzo dei reflui di processo; in alternativa, se ne deve prevedere lo scarico nella rete comunale, previa verifica periodica tramite uno specifico programma di controlli i cui risultati saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo delle caratteristiche qualitative dello scarico e autorizzazione dell'Autorità competente. Qualora le caratteristiche qualitative dello scarico non siano rispondenti alle prescrizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., dovrà essere realizzato un sistema di trattamento in grado di garantire che le caratteristiche qualitative delle acque reflue ne permettano lo scarico nel collettore comunale.

La progettazione e la costruzione di condotte fognarie dovrà essere svolta in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86; dovrà inoltre essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni. I materiali ed i particolari costruttivi delle reti dovranno essere conformi alle prescrizioni degli Uffici ed Enti competenti.

Per quanto riguarda le acque meteoriche (Direttiva concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne approvata con deliberazione della Giunta regionale 14 febbraio 2005 n. 286):

- premesso che sono vietati gli stoccaggi di rifiuti non coperti da precipitazioni dirette, le eventuali acque di dilavamento dovranno essere convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, dopo avere attraversato, in caso di necessità, sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate, prima di essere scaricate in acque superficiali nel rispetto dei valori limite di emissione della Tab. 3 – Allegato 5 – Parte III – D.Lgs 152/2006 e previa autorizzazione da parte dell’Autorità competente, devono essere separate tramite scolmatore e sottoposte a trattamento depurativo mediante l’impianto di depurazione a servizio delle acque reflue industriali dell’insediamento o, in mancanza, attraverso sistemi di sedimentazione e disoleatura opportunamente dimensionati in base ai volumi da smaltire.

In ogni caso i piazzali di ricovero dei mezzi pesanti e la viabilità di servizio delle aree produttive devono essere dotati di sistemi di collettamento e trattamento delle acque di prima pioggia, in grado di assolvere anche alla funzione di trappola per eventuali sostanze sversate accidentalmente;

- le acque di seconda pioggia, derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate e dalle superfici impermeabili non suscettibili di essere contaminate, dovranno essere smaltite direttamente in loco, previo passaggio nei sistemi di laminazione successivamente descritti.

Le acque provenienti dalle coperture dei fabbricati dovranno essere raccolte, stoccate in serbatoi adeguatamente dimensionati in relazione al fabbisogno previsto e utilizzate per tutti gli usi compatibili: lavaggio camion, sistemi antincendio, irrigazione ed eventuale utilizzo in fase di processo.

Per quanto riguarda l’aumento delle superfici impermeabilizzate dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione sarà dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all’area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all’evento piovoso; in ogni caso, ferma restando la verifica dell’ufficiosità idraulica del corpo idrico primo ricettore, i quantitativi di acqua scaricati non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.

Considerato inoltre che la parte nord del territorio comunale presenta oggi notevoli problemi di smaltimento delle acque superficiali e che l’impermeabilizzazione connessa all’attuazione delle nuove previsioni urbanistiche renderà decisamente critica la situazione idraulica dei comparti

territoriali sottostanti, urbani ed agricoli, occorre prevedere un sistema di laminazione anche sui canali consortili (canale Naviglio e canale Burla), appena a valle delle immissioni dei collettori fognari di acque meteoriche provenienti dai nuovi insediamenti che andranno ad occupare questa porzione del territorio comunale.

In relazione all'assetto dei comparti idraulici ed alle altimetrie che li caratterizzano, è stato possibile individuare una macroarea scolante compresa tra la Strada Asolana e Via Ugozzolo a cui fa riferimento il comparto in esame, afferente il canale Naviglio Navigabile, che necessita di un nuovo bacino di laminazione opportunamente dimensionato, oltre all'aumento del volume utile di quello esistente. La suddetta macroarea dovrà in particolare prevedere un sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di abbattimento del rischio idraulico unitario e coordinato con la supervisione del Consorzio di Bonifica che sovrintenderà alla realizzazione delle opere mentre i costi saranno a carico, pro-quota, dei soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche.

Per quanto concerne il sovrasfruttamento idrico si è già citato il reimpiego delle acque piovane ed eventualmente potrà essere previsto il reimpiego delle acque di processo ove tecnicamente possibile.

11. ASPETTI ECOLOGICI, AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Per tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dalla previsione del nuovo insediamento, si deve prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi, realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di 20 m, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni di terreno, da definire comunque in sede di PUA.

Le essenze da utilizzare per le siepi e la fascia a verde dovranno essere rigorosamente autoctone; analogamente anche i parcheggi dovranno essere piantumati, impiegando essenze vegetali da concordare con l'Ufficio Verde Urbano del Comune.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzando l'efficienza.

12. IN ORDINE ALLA QUALITÀ DELL'ARIA

Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei

processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.

In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, si renderà necessario richiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Provinciale oppure, nei casi previsti per legge, darne comunicazione alla stessa Amministrazione, avendo cura, una volta rilasciata l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di rispettare le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.

Il rispetto dei valori emissivi autorizzati dovrà essere verificato attraverso periodici campionamenti alle emissioni (autocontrolli), effettuati tramite idonee prese di misura e i risultati, insieme ai dati sulla manutenzione periodica, saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo.

Per limitare le emissioni in atmosfera dovranno essere installati sistemi di produzione del calore da fonti rinnovabili (ad esempio il solare termico); inoltre si dovrà prevedere l'installazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quale il solare fotovoltaico).

Infine dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitare la dispersione di calore ed il consumo di energia elettrica, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, l'applicazione della certificazione energetica, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e l'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici. Inoltre, per limitare i consumi energetici, dovrà essere previsto l'impiego delle migliori tecnologie disponibili nei processi produttivi.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati si presenta la necessità, da parte del gestore del servizio di raccolta, di attrezzare l'area con adeguati sistemi di raccolta differenziata, eventualmente predisponendo idonee stazioni ecologiche.

Nel caso siano presenti attività che comportano la produzione di rifiuti speciali, essi dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori e smaltitori autorizzati, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

13. ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

Nella progettazione e realizzazione dovranno essere introdotti sistemi e scelte eco-orientate sia nella proposizione architettonica degli interventi, sia nel ricorso di materiali di bioarchitettura; per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso, dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni in sito.

I nuovi edifici dovranno garantire il risparmio energetico attraverso interventi da definire in fase attuativa e da scegliere tra: “orientamento degli edifici”, “illuminazione naturale”, “ventilazione naturale”, “collegamento alla rete di TLR e cogenerazione di quartiere”, “ventilazione meccanica controllata”, “pannelli radianti e sistemi di distribuzione a bassa temperatura”, “sistemi di illuminazione ad alta efficienza”, “impianti solari fotovoltaici”.

In particolare, relativamente all'energia elettrica, è auspicabile che parte del fabbisogno energetico dell'area sia soddisfatta tramite l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Analogamente per eventuali nuove linee AT o MT, per le quali si dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi magnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 μ T.

14. ULTERIORI ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'ATTUATORE FINALIZZATI AL CONCORSO DELLA CITTÀ PUBBLICA

È fatto onere per il soggetto attuatore assumersi tutti gli oneri derivanti dalla classificazione del Sub - ambito di completamento produttivo 19 CP1.A all'interno del POC, secondo le prescrizioni già indicate e secondo i disposti del PSC che, attraverso l'attuazione dei comparti perequativi, si pongono l'obiettivo di sollecitare il superamento delle iniquità tra aree dotate di capacità edificatoria ed aree assoggettate a dotazioni territoriali, di creare un saldo legame tra realizzazione della città privata e realizzazione della città pubblica nonché di realizzare la città pubblica stessa.

In particolare l'applicazione di detti criteri porta alla definizione degli importi che il soggetto attuatore dovrà corrispondere per il contributo per la Città pubblica, secondo i valori economici fissati nella “Tabella dei valori economici del credito edilizio e del contributo per la Città pubblica”, allegata alla Delibera di G.C. n. 1687/71 del 03/12/2008.

Il contributo dovuto per la Città pubblica, in applicazione alla delibera suddetta ed in riferimento alla Superficie territoriale ($St = 18.431,12$ mq) ed alla Superficie lorda utile ($Slu = 9.215,56$ mq), del sub – ambito 19 CP1.A oggetto di classificazione all'interno del POC, ammonta a 414.718,20 €

Il versamento del contributo per la Città pubblica dovrà avvenire nei tempi e nei modi previsti dalla “Tabella delle modalità di versamento del credito edilizio e del contributo per la città pubblica”, allegata alla Delibera di G.C. n. 1687/71 del 03/12/2008.

Il versamento del contributo per la Città pubblica sarà quindi scandito secondo la seguente tempistica:

- | | |
|---|---|
| <u>il 50% del contributo per la città pubblica:</u> | alla sottoscrizione della Convenzione PUA; |
| <u>il 25% del contributo per la città pubblica:</u> | al ritiro del titolo assentivo o esito di aggiudicazione delle Opere di Urbanizzazione; |
| <u>il 25% del contributo per la città pubblica:</u> | al collaudo delle Opere di Urbanizzazione. |

ferma restando la necessità di prestare fidejussione a garanzia degli importi rateizzati.