

COMUNE DI **SAN GIULIANO TERME**

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE
DELLA SOC. CHIMICA EMILIO FEDELI

IN ATTUAZIONE DEL
PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.O.C.
PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA SOCIETA' CHIMICA FEDELI s.p.a.
SCHEDA NORMA N.1 - UTOE N. 26 - PALAZZETTO VIA DI PALAZZETTO N. 9,11,13,15

PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO:
cambio di funzione da locale deposito ad attività ricettiva
per servizi di accoglienza aziendale
ai sensi del ex art. 112 L.R 65/2014

proponente

SOCIETA' CHIMICA EMILIO FEDELI spa
amministratore unico MATTEO TODISCO

Sede: Via del Brennero, n. 48, 56123 Pisa cod. fisc./p. iva 01339740508
www.chimicafedeli.it - info@chimicafedeli.it

progettazione urbanistica, architettonica e coordinamento

Redbox

LUIGI PIEROTTI ARCHITETTO
MASSIMO DEL SEPPIA ARCHITETTO
MANRICO LOGLI ARCHITETTO

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PISA); tel. 050.541830
e_mail: redboxfuture2021@gmail.com

coordinatore



consulenza urbanistica e VAS

MARCO MANCINO ARCHITETTURA DEL TERRITORIO
CORSO Italia 156, 56125, Pisa

geologia

FABRIZIO ALVARES GEOLOGO
Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PI)

agronomia

ALESSANDRO FARNESI AGRONOMO
Via le Reme 107/c 56017 Pisa

coordinatore sicurezza

CLAUDIO BULLERI PERITO INDUSTRIALE
Via Ravizza 22/b, 56121 Pisa

collaborazione

MICHAEL CALVETTI, SILVIA BATINI, ALICE ZILAGHE

☒ Architettonico ☐ Strutture ☐ Prevenzione Incendi ☐ Acustica Architettonica ☐ Acustica ☐ Imp. Meccanici ☐ Imp. Elettrici ☐ Computo e Capitolato

DATA
2025
APRILE

REV.
00

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO
URBANISTICO

RELAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INTRODUZIONE

Filosofia di Progetto. Verso il recupero di un frammento urbano.
Il progetto come strumento di dialogo per le nuove strategie urbane

“L’architettura è sostanza di cose sperate” (Edoardo Persico, Profezia dell’architettura 1935).

“L’opera architettonica non è soltanto l’oggetto ma anche quello che lo circonda e i vuoti, gli spazi” (Oscar Niemeyer)

La città è un bene collettivo derivante dalla compresenza di azioni ed investimenti pubblici e privati che contribuiscono alla costruzione ed alla crescita delle Città.

La costruzione della Città non può quindi comunque prescindere da investimenti privati che abbiano ricadute virtuose sull’intera collettività. Da questo principio parte il progetto di via di Palazzetto.

In questo caso un soggetto privato, trasformando un’area recuperandola a nuova vita rigenerandola crea i presupposti per una nuova lettura di via di Palazzetto dotandola di parcheggi pubblici, spazi di sosta e illuminazione pubblica.

Il sistema San Giuliano Terme in particolare richiede, per la sua qualità diffusa ed oggettiva, percepibile sotto molti aspetti, la massima attenzione alle varie scale.

Realizzare un nuovo frammento urbano perfettamente integrato con tutte le preesistenze in completamento della città a sud rappresenta una nuova occasione da non perdere.

Il Piano di recupero, in corso di attuazione attraverso tutti i vari titoli abilitativi, ha visto mantenere le sue premesse in fase realizzativa confermando a pieno le linee progettuali indicate in fase di pianificazione riuscendo ad ottenere un importante livello qualitativo e soprattutto un inserimento compatibile alle esigenze paesaggistiche.



vista aerea verso est; in primo piano l'edificio direzionale e sulla sinistra l'edificio polivalente. Sullo sfondo la casa del custode

RIFERIMENTI

Questa trattazione indica i contenuti della variante al piano di recupero vigente facendo riferimento alla documentazione di Piano di recupero originaria per quanto a tutti gli altri aspetti di inquadramento che sembra pleonastico riportare in questa sede.

IDENTIFICATIVI CATASTALI.

Complesso immobiliare, ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI), località Palazzetto, via di Palazzetto numeri civici 9, 11, 13 e 15, **sviluppato su un'area a giacitura piana della superficie catastale di mq. 42.360,00**, sulla quale insistono più edifici, realizzati secondo le linee del Piano di Recupero vigente in due unità minime d'intervento di cui:

UMI1 per edificio direzionale, casa del custode e locale deposito/magazzino

UMI 2 per edificio polivalente

Confini

nord:

con appezzamenti di terreno identificati dalle particelle 305, 307 e 161 di proprietà Petrangolo Panfilo;

sud:

in parte con appezzamenti di terreno identificati dalle particelle 66 e 68 di proprietà della Società Bruno Maionchi e figli spa con sede in Guamo di Capannori (LU) ed in parte con altro appezzamento di terreno identificato dalla particella 67 di proprietà Frosini Fabiana;

ovest:

con via di Palazzetto da cui ha accesso pedonale e carrabile;

est:

con appezzamento di terreno identificato dalla particella 258 di proprietà Bardini Folco, Bardini Vanni e Della Capanna Paola, salvo se altri.

Riferimenti catastale

Rilevato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme, al foglio di mappa 56, particella 368:



estratto di mappa catastale, foglio 56 – particella 368

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La dichiarazione di conformità edilizia, urbanistica e catastale, è stata resa sulla scorta della documentazione digitale raccolta presso l'archivio edilizia del Comune di San Giuliano Terme e la banca dati dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pisa, catasto terreni e fabbricati del Comune di San Giuliano Terme.

Sulla scorta di tale documentazione, si è provveduto ad effettuare più di un sopralluogo nell'ambito dei quali è stato effettuato il rilievo puntuale dell'area e dei fabbricati soprastanti, al fine di verificarne e certificarne la conformità, per la quale si rimanda alla tavola B.07 nella quale sono riportate le descrizioni puntuali ed i titoli edilizi (della documentazione di Piano di recupero vigente).

Il rilievo è stato effettuato in gran parte strumentalmente, e solo per alcune porzioni in modo manuale con "Laser Dysto".



UTOE 26 - Scheda norma 1

Il Consiglio Comunale nella seduta del 03.03.2022 con deliberazione n.16, pubblicata sul BURT n 12 in data 23.03.2022, ha APPROVATO il suddetto PIANO DI RECUPERO in variante al P.O.C.

Sono stati presentati successivamente i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire n. 2022/0030 del 01/12/2022

Comunicazione inizio dei lavori prot. n. 0055935/2022 del 30/12/2022

PdC in variante 2023/0022 del 08/06/2023 per realizzazione muro di cinta

PdC in variante 2023/0032 del 04/10/2023 per realizzazione pergole fotovoltaiche

Comunicazione fine dei lavori Pdc in variante muro di cinta prot. n. 0052650/2023 del 29/11/2023

Comunicazione di fine dei lavori parziale al Permesso di costruire n. 2022/0030 del 01/12/2022 di cui al protocollo n. 0052828/2023 del 30/11/2023

Comunicazione di fine dei lavori parziale – Edificio direzionale - al Permesso di costruire n. 2022/0030 del 01/12/2022, di cui al protocollo n. 44895/2024 del 24/09/2024

Agibilità parziale – Edificio Polivalente – presentata in data 15.01.2025

LO STATO ATTUALE

Rimandando alla descrizione generale d'inquadramento riportata nella relazione illustrativa di corredo al Piano di recupero vigente, di seguito viene descritto lo stato attuale a seguito dell'attuazione del piano fino ad oggi eseguito tramite i titoli abilitativi sopra riportati.

Lo stato dei luoghi risulta in perfetta aderenza ai titoli abilitativi presentati ed è di seguito rappresentata.



vista aerea verso est



vista aerea verso sud-ovest



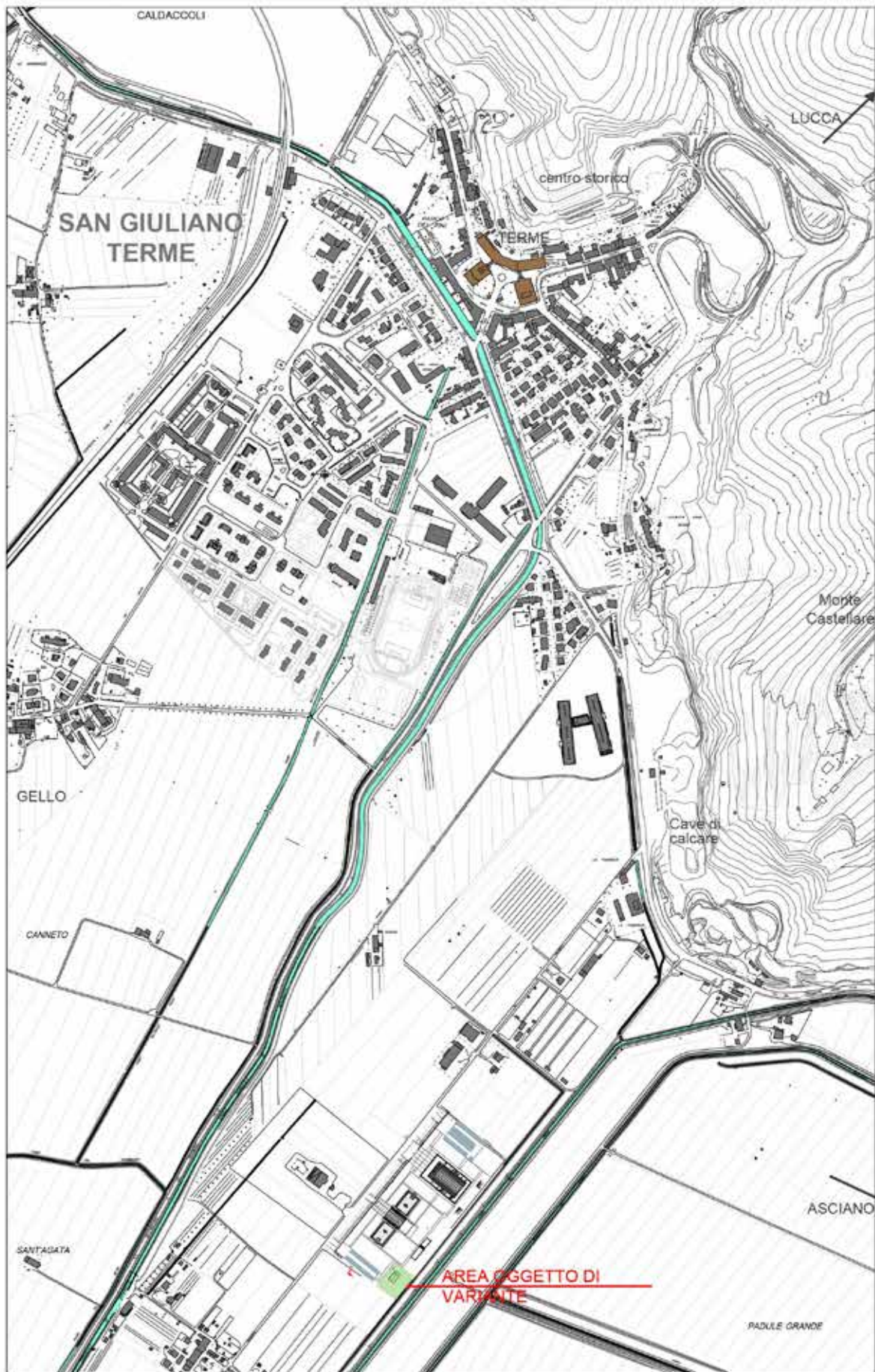
vista aerea verso ovest



Vista aerea verso l'ingresso dell'edificio direzionale

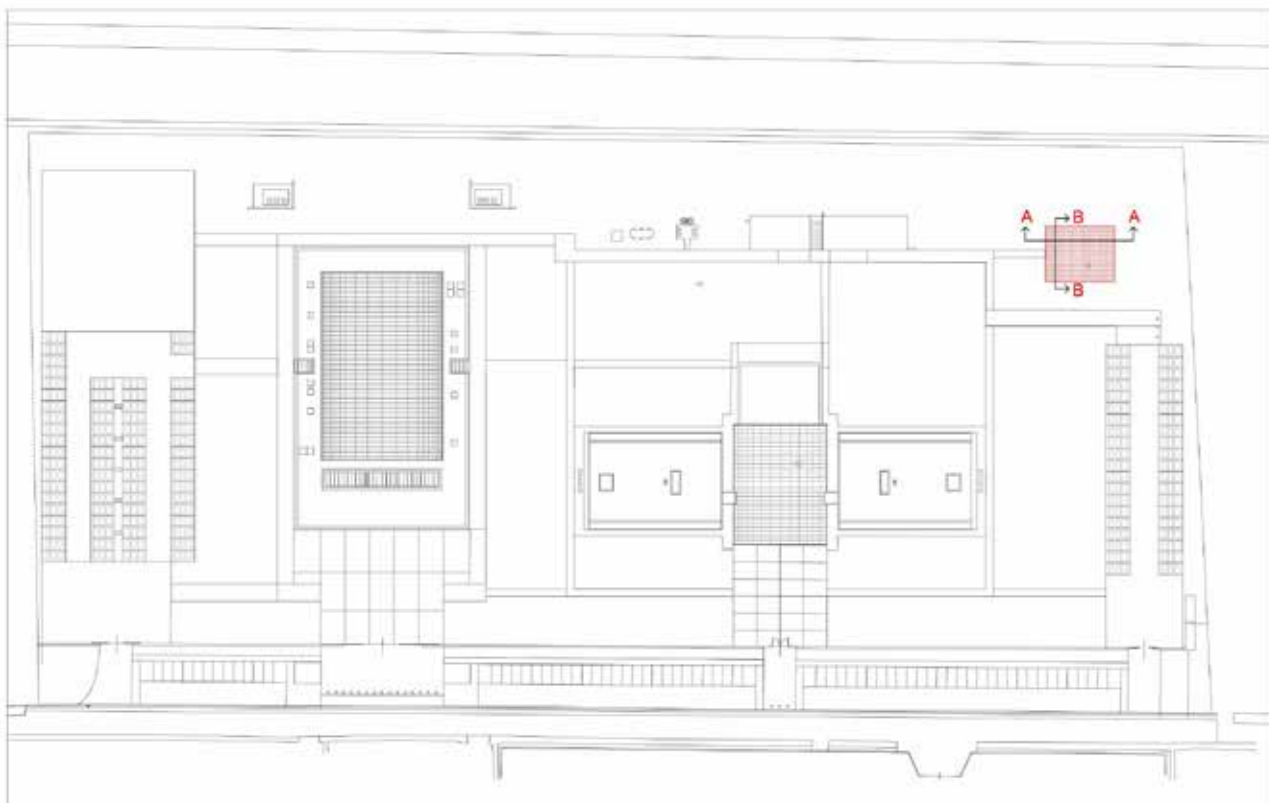


vista di dettagli con lo sfondo della casa del custode e in primo piano l'ala nord dell'edificio direzionale



stato attuale, planimetria urbana

Redbox architetti



stato attuale, planimetria di riferimento con evidenziata l'area oggetto di variante al Piano di recupero

L'area, un comparto di 40.725 mq da rilievo, con edifici su strada e in penetrazione verso l'interno presenta un andamento planimetrico sostanzialmente pianeggiante, inserito nella campagna di San Giuliano Terme in prossimità delle colline e della cava. L'area è raggiungibile da via di Palazzetto e si trova in posizione di margine rispetto al centro urbano.

Gli edifici progettati e realizzati in aderenza alle linee progettuali del Piano di recupero e successivi titoli abilitativi d'attuazione come descritto dal corredo fotografico caratterizzano il paesaggio inserendosi però armonicamente nel contesto pur rilevando un loro spiccato carattere espressivo; utilizzo di materiali in coerenza tra loro e una composizione basata su forme anche consuete e presenti nella campagna fanno sì che la percezione del nuovo complesso immobiliare, in sostituzione della ex polveriera, risulti organicamente inserito nel contesto paesaggistico di San Giuliano Terme.

L'edificio adibito in passato a locale deposito/magazzino, oggetto di variante, risulta oggi incongruo rispetto al contesto e problematico per una sua riqualificazione da cui la necessità di pensarne una sua sostituzione edilizia dedicandogli una funzione ricettiva a supporto dell'attività direzionale e in coerenza con essa.

Questo tipo d'intervento da un punto di vista idraulico non ha nessuna rilevanza mantenendo quindi inalterate le condizioni previste dal Piano di recupero.

L'analisi delle indicazioni provenienti dallo stato attuale del manufatto sopra indicato che non presenta nessun particolare interesse da un punto di vista architettonico, hanno indirizzato la progettazione verso la demolizione dell'edificio esistente con l'idea di una nuova configurazione pur mantenendo pressoché inalterato il sedime, salvo un piccolo aumento di SUL comunque rientrante nella disponibilità totale prevista dal Piano di recupero.

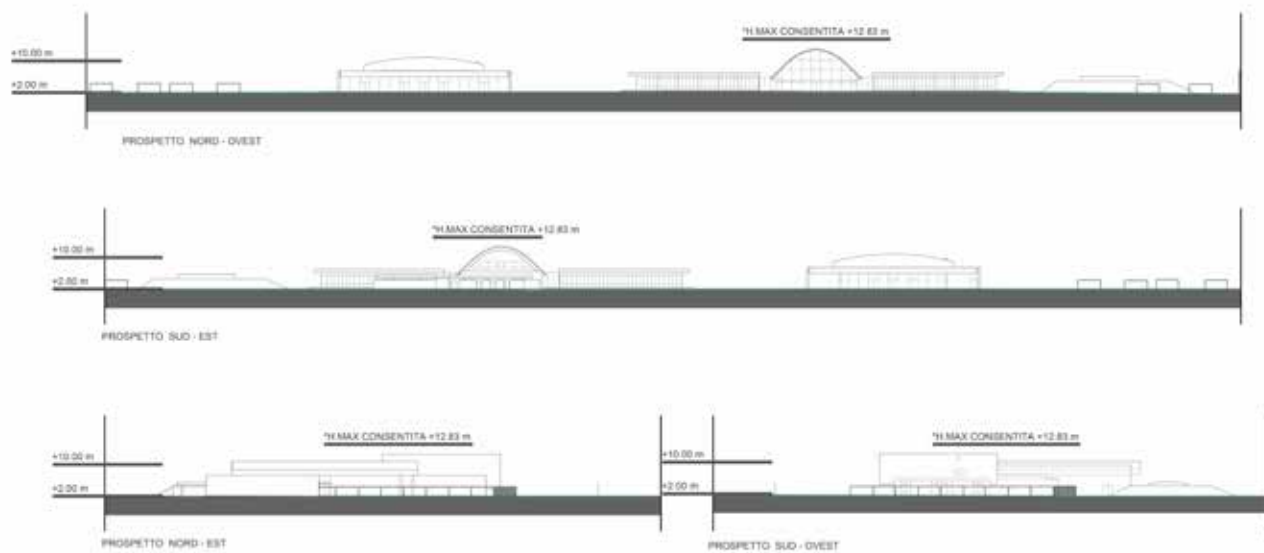
L'edificio attuale realizzato in muratura con copertura a capanna risulta perimetrato da pareti in cemento armato che ne delimitavano l'attività originaria.



Stato attuale. vista aerea zenitale a fotorealismo; in alto a destra il manufatto oggetto di variante al Piano di recupero



stato attuale, planivolumetrico



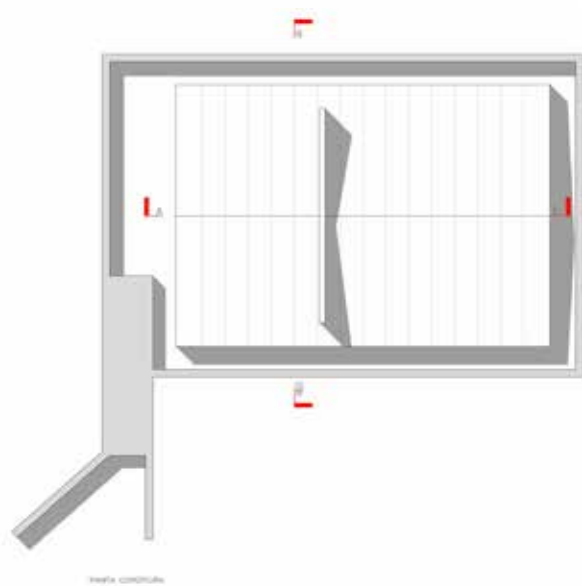
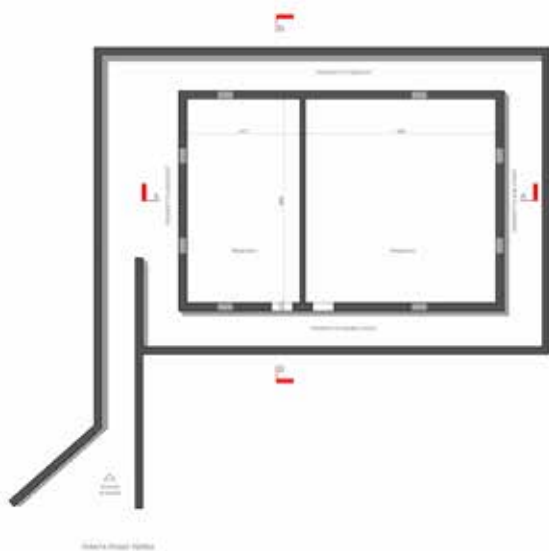
stato attuale, profili ambientali



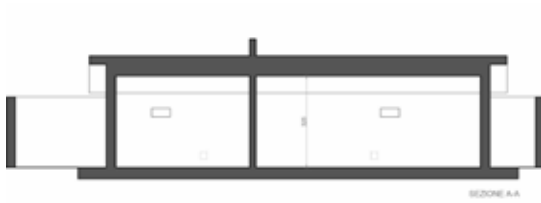
stato attuale, profili dell'edificio direzionale verso ovest



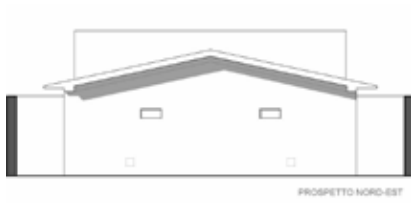
stato attuale, planimetria generale. In alto a destra il manufatto diruto, oggetto di variante, adibito a deposito/magazzino



stato autorizzato, piante del piano terra e copertura



stato autorizzato. Sezione longitudinale



stato autorizzato. Sezione trasversale e prospetti



stato di progetto, planivolumetrico

NUOVA CONFIGURAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA per la UMI 1 – Direzionale

A seguito del progetto di variante, le destinazioni d'uso prevalenti ammesse nell'ambito del Piano di Recupero, nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo:

- Direzionale e servizi di interesse generale a carattere privato
- Aree per servizi pubblici di interesse generale

DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Sono ammesse le seguenti **funzioni** e parametri urbanistici:

- direzionale;
- locali tecnici quali: garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia;
- residenziale (casa del custode);
- **attività ricettiva per servizi di accoglienza aziendale**
- depositi e/o locali tecnici, parcheggi privati e viabilità di accesso
- viabilità pubblica, piazzetta, Verde Pubblico e Parcheggi pubblici.
- S.U.L. mq 2.560

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

In sintesi, gli obiettivi del Piano di Recupero - che sono stati conseguiti mediante la sua attuazione - sono stati:

- Riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area.
- Potenziamento della dotazione di aree a standard pubblici.
- Incentivazione di interventi di edilizia sostenibile.

In merito al procedimento di variante, gli obiettivi sono relativi alla introduzione di un ulteriore sub-comparto all'interno della U.M.I. 1 - Centro Direzionale e aree pubbliche a standard in modo da ottenere il nuovo Sub-comparto 26.1.1.a: Centro Direzionale, casa del custode e attività ricettiva per servizi di accoglienza aziendale.

Tale scelta risulta correlata alla previsione di spazi - a servizio esclusivo del centro direzionale - da reperire nell'ambito del dimensionamento del Piano da destinare all'accoglienza di utenti per migliorare la gestione della logistica aziendale.

La struttura ricettiva destinata esclusivamente all'accoglienza aziendale è concepita per offrire alloggi temporanei per:

- Manager e dipendenti in trasferta, facilitando la loro permanenza e riducendo costi e difficoltà legate alla mobilità.
- Clienti e partner commerciali, creando un ambiente ospitale che favorisce trattative e accordi.
- Personale specializzato, come consulenti o tecnici che necessitano di un alloggio temporaneo vicino ai luoghi di lavoro.

Questa soluzione è particolarmente utile per una realtà aziendale quale la Todisco Holding, con frequenti scambi internazionali e sedi distaccate.

In relazione al procedimento ex art. 112, le modifiche proposte:

- non comportano aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, anche in applicazione di quanto disposto ex art. 11 bis delle NTA
- non modificano il perimetro del piano e non comportano riduzione complessiva degli standard previsti.

EFFETTI AMBIENTALI ATTESI

Impatti Ambientali Diretti e Indiretti

L'introduzione della struttura ricettiva per l'accoglienza aziendale non comporta impatti ambientali significativi per le seguenti ragioni:

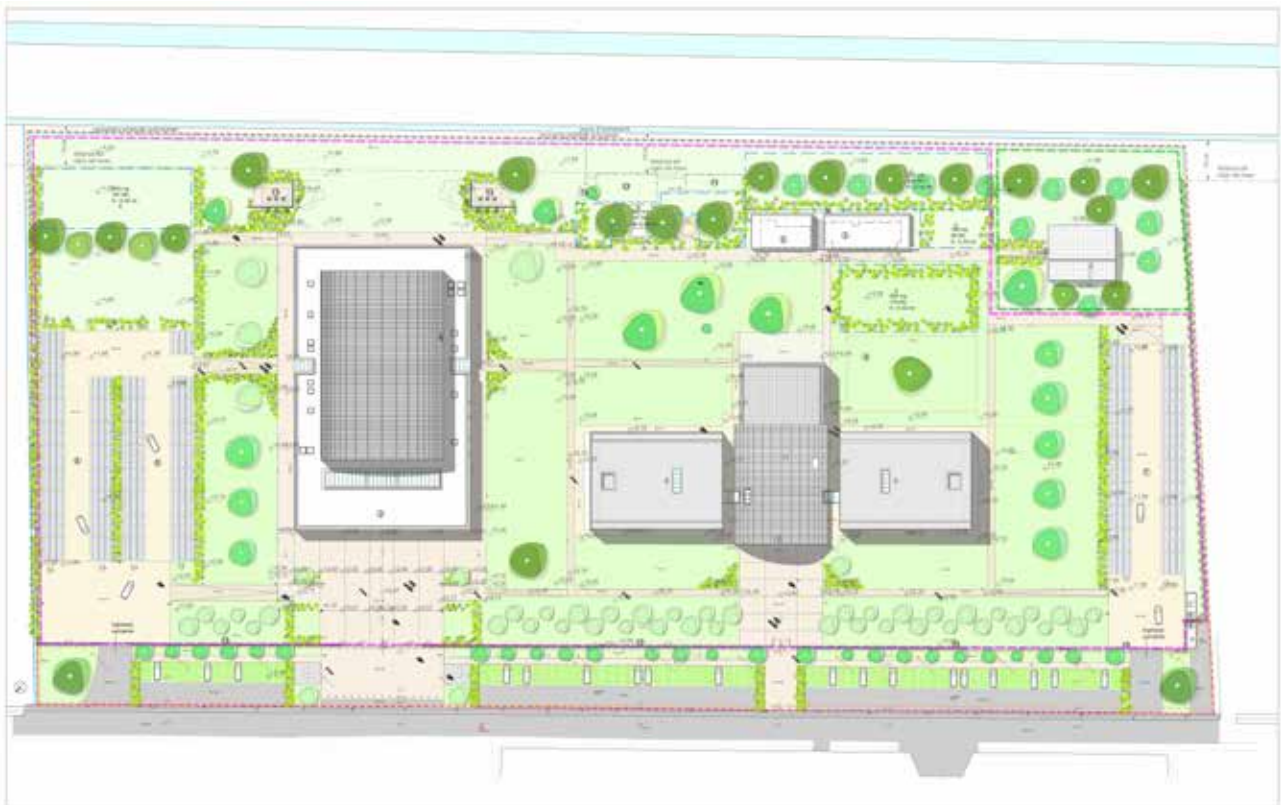
- Assenza di consumo di suolo aggiuntivo: l'intervento si inserisce all'interno delle volumetrie già previste dal Piano senza ulteriore impermeabilizzazione del suolo;
- Nessuna alterazione del microclima locale: non essendo previsti aumenti di volumetria, il bilancio termico dell'area rimane inalterato;
- Invariata incidenza sul traffico veicolare: la struttura sarà destinata all'uso esclusivo di manager, dipendenti e partner aziendali, evitando un aumento significativo del traffico pendolare;
- Assenza di aumento delle emissioni inquinanti: la struttura sarà concepita secondo criteri di edilizia

sostenibile, senza incremento delle fonti emissive rispetto allo scenario già valutato dal Piano di Recupero originario.

Sostenibilità Energetica e Gestione delle Risorse

La struttura ricettiva aziendale sarà progettata secondo criteri di efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in linea con le direttive del Piano di Recupero. Verranno adottate a livello di sistema involucro-impianti soluzioni per:

- Ridurre i consumi energetici, attraverso l'uso di materiali ad alta efficienza e impianti tecnologici a basso impatto;
- Ottimizzare il consumo idrico, mediante sistemi di recupero delle acque meteoriche e dispositivi per il risparmio idrico;
- Limitare la produzione di rifiuti, favorendo pratiche di raccolta differenziata e gestione sostenibile delle risorse.



LINEAMENTI ARCHITETTONICI PER IL PROGETTO DI VARIANTE

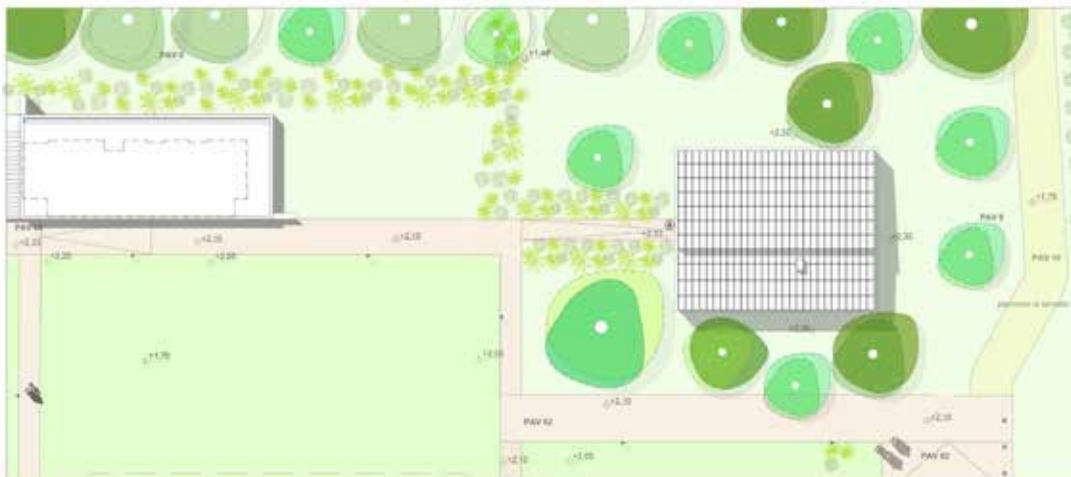
Il progetto del nuovo edificio in sostituzione dell'esistente prevede un unico piano fuori terra con copertura a falde sfalsate e utilizzo di materiali in coerenza con gli altri edifici quali, legno, a vista, rasatura delle pareti con il medesimo colore dell'edificio direzionale e copertura in pannelli di alluminio così come utilizzati sia per l'edificio polivalente che per la grande copertura a volta dell'edificio direzionale che, ancora, per le finiture della casa del custode.

Le sistemazioni esterne non avranno sostanzialmente variazioni pur registrando un lieve aumento di sul rispetto all'esistente, rimanendo comunque all'interno del totale previsto dal Piano di recupero vigente.

Internamente da una ampia zona giorno si accede a due camere con bagno.

La struttura trova la sua utilità nel poter ospitare personale e clienti in relazione all'attività prevalente direzionale che connota tutta l'impostazione generale di progetto.

Si accederà alla nuova costruzione dal parcheggio afferente l'edificio direzionale e sarà collegato al resto della rete pedonale interna all'intero comparto.



stato di progetto, planivolumetrico con a destra, l'area oggetto di variante al piano di recupero



stato di progetto, planimetria generale con piano terra con indicata, sulla destra, l'area oggetto di variante al piano di recupero



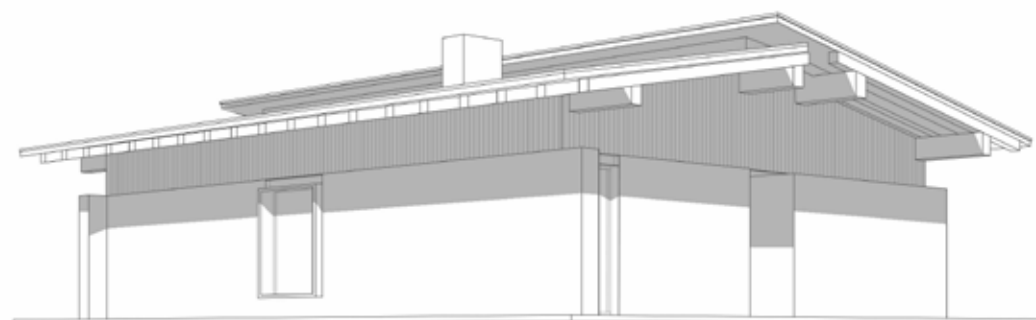
sezione A-A



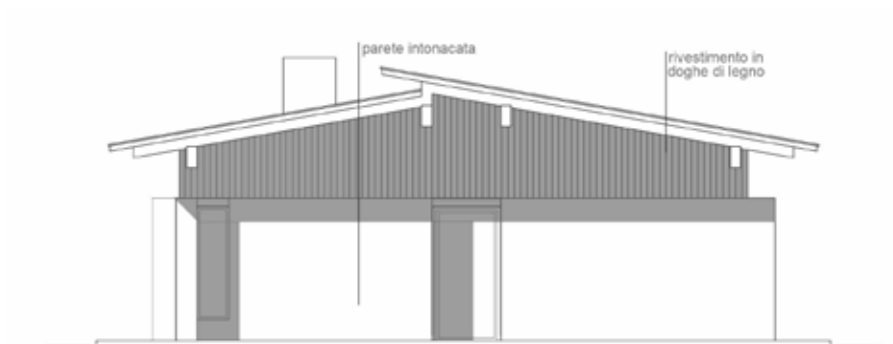
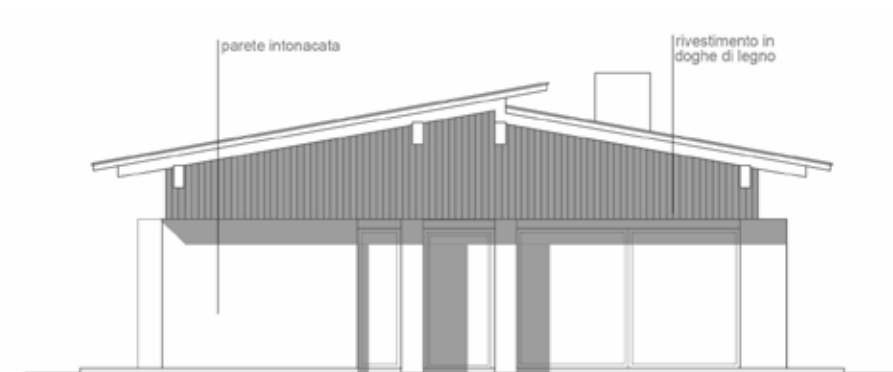
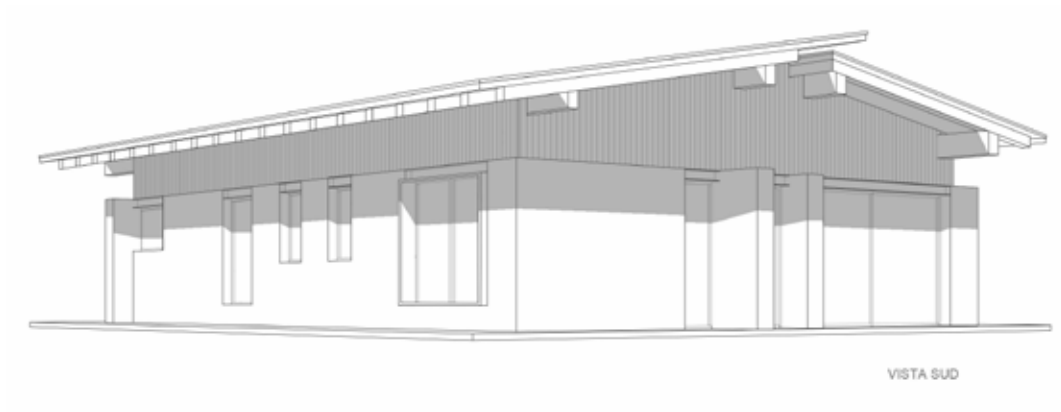
sezione B-B



VISTA NORD



VISTA OVEST



stato di progetto. Sezioni, viste prospettiche e prospetti



stato sovrapposto. Planimetria generale e sezioni ambientali

CONCLUSIONI

L'analisi condotta dimostra che le modifiche introdotte dal procedimento di variante ex art. 112 della L.R. 65/2014 non comportano impatti ambientali significativi. Le variazioni proposte sono di entità limitata, riguardando interventi di demolizione e ricostruzione, e si inseriscono all'interno delle previsioni già stabilite dal Piano di Recupero senza alterarne i parametri dimensionali.

In particolare, la nuova destinazione d'uso per l'accoglienza aziendale si configura come una soluzione funzionale alle esigenze logistiche della Todisco Holding, senza compromettere la sostenibilità ambientale dell'area interessata, non introducendo ulteriori fattispecie di impatto ambientale o consumo di suolo. Pertanto, le modifiche possono essere considerate compatibili con gli obiettivi di tutela ambientale e sostenibilità previsti dalla normativa vigente e dalle già esperite analisi sottese al Piano di Recupero.

ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

Relazione tecnico illustrativa

Norme Tecniche di attuazione

Consistenza edilizia-urbanistica | Verifica di conformità Urbanistica Edilizia e Catastale

Relazione geologico-idraulica

Relazione di analisi della sostenibilità ambientale

Stato attuale

Tavola 00_Ar_SA_Documentazione Fotografica	scale varie
Tavola 01_Ar_SA_Inquadramento urbanistico, estrattocatastale e vincoli	scale varie
Tavola 02_Ar_SA_Planivolumetrico	scala 1:500
Tavola 03_Ar_SA_Planimetria con piano terra	scala 1:200
Tavola 04_Ar_SA_Conteggi Urbanistici	scala 1:200
Tavola 05_Ar_SA_Locale deposito	scala 1:100

Stato di variante al piano

Tavola 06_Ar_SVP_Verifica Aree a standard	scala 1:1000
Tavola 07_Ar_SVP_Planivolumetrico	scala 1:500
Tavola 08_Ar_SVP_Planimetria con piano terra	scala 1:200
Tavola 09_Ar_SVP_Conteggi Urbanistici	scala 1:200
Tavola 10_Ar_SVP_Edificio ad attività ricettiva per servizi di accoglienza aziendale	scala 1:100

Stato sovrapposto

Tavola 11_Ar_SS_Planimetria generale	scala 1:1000
--------------------------------------	--------------

Pisa, 05.04.2025

Luigi Pierotti architetto

Massimo Del Seppia architetto