

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.
SCHEDE 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
legale rappresentante DONATO TODISCO

Sede: Via del Brennero, n. 48, 56123 Pisa cod. fisc./p. iva 01339740506
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 Rene 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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO
URBANISTICO

RELAZIONE

Redbox architetti

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (Pisa) Tel/Fax 050/48382,
050/541830 e-mail redboxfuture2021@gmail.com

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
VARIANTE SEMPLIFICATA EX ART. 112 L.R. 65/2014
PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL POC PER LA
REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE
DELLA SOCIETA' CHIMICA FEDELI s.p.a.
SCHEDA NORMA N. 1 – UTOE N. 26 - PALAZZETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

FINALITA'

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano di Recupero (di seguito anche "il Piano" o "il PdR") relativo all'area di trasformazione della Scheda Norma POC 26.1, riguardante un'area di recupero ubicata in fregio alla via di Palazzetto nel Comune di San Giuliano Terme.

Il presente Piano costituisce la strumentazione urbanistica attuativa e la base normativa riferite agli interventi edificatori ammessi, alle funzioni ammesse e definisce inoltre, l'organizzazione delle aree libere e delle infrastrutture collegate.

Art. 2

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 Stato autorizzato da Piano Attuativo	scala 1:500
Tavola 03_Ar_SA_Planimetria con piano terra	scala 1:200
Tavola 04_Ar_SA_Conteggi Urbanistici Stato autorizzato da Piano Attuativo	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

Art. 3

AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano comprende l'area sul fronte strada di via di Palazzetto. L'esatta perimetrazione è indicata negli elaborati grafici ed in particolare nella Tav. B.10 Inquadramento territoriale e normata dal Piano Operativo (PO) del Comune di San Giuliano Terme dalla corrispondente Scheda 26.1 del PO.

Art. 4

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le **funzioni d'uso prevalenti** ammesse nell'ambito del Piano di Recupero, nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo, con particolare riferimento alle previsioni di cui alla Scheda citata all'art. 3 sono le seguenti:

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

Art. 5

PROCEDURE D' INTERVENTO

Il Piano si attua per U.M.I., individuate negli elaborati grafici, attraverso i singoli progetti e il relativo rilascio di Permesso a Costruire e/o mediante Segnalazione Certificata di Inizio attività (S.C.I.A.) per quanto previsto dalla L.R. n° 65/2014, in conformità al Piano di Recupero ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La distribuzione interna, ovvero le modifiche spaziali interne al corpo edilizio e le destinazioni d'uso possono variare pur rimanendo all'interno delle tipologie previste dal piano e dalla Scheda Norma 26.1.

L'impianto planivolumetrico e i progetti architettonici così come definiti nelle tavole del Piano, possono essere suscettibili di modifiche esterne relative agli assetti progettuali in fase di progettazione delle singole U.M.I., pur rimanendo nell'impianto originario ovvero, orientamento degli edifici con le aree verdi esterne, rapporti con le opere di urbanizzazione ed i principali accessi alle strutture.

Art. 6

PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Il PdR, in conformità alla Scheda Norma 26.1 e alla Variante (come riportato nella Tav. B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard), prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale: 40.725 mq;
- Superficie fondiaria: 36.125mq;
- Superficie a standard: 4.600mq
- Superficie Utile Lorda (SUL): 5.450 mq

Art. 7

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE E INVARIANTI

1. Condizioni alla Trasformazione

L'attuazione del Piano è da intendersi condizionata da:

- a) contestuale realizzazione di messa in sicurezza idraulica per tr 200 anni, con battente idraulico posto a quota +0.30 m dalla quota del piano di campagna e di mitigazione del rischio in altre aree
- b) rispetto delle condizioni alla trasformazione previste dalla Scheda Norma 26.1.

2. Invarianti

Sono da considerarsi invarianti:

- a) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sul fronte strada in corrispondenza di via di palazzetto
- b) Posizionamento dei parcheggi privati all'estremità nord- sud del comparto
- c) Realizzazione di opere a verde in coerenza con il progetto di inserimento paesaggistico

Art. 7 bis

VARIANTI NON SOSTANZIALI

Non sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono ammesse purché conformi al Piano approvato e ai criteri normativi e costruttivi ivi previsti (N.T.A.) le seguenti modifiche.

- a) variazioni nella composizione dei progetti e nella distribuzione e articolazione degli spazi interni, sempre che ciò non alteri la tipologia edilizia individuata e descritta dal piano e dalle N.T.A. approvate;
- b) variazioni nella composizione dei volumi e compositiva delle sagome fatte salve le modifiche che possano determinare variazioni sostanziali nell'impostazione del progetto

originario;

- c) variazioni all'impianto autonomo di smaltimento reflui che derivino da prescrizioni relative alla definitiva autorizzazione allo scarico di acque domestiche in recapito diverso dalla pubblica fognatura da pareri degli Enti gestori;
- d) distribuzione interna dei locali per ogni singola destinazione d'uso;
- e) realizzazione, modifica e dimensionamento di locali tecnici, funzionali all'esercizio degli impianti tecnologici.

Art. 7 ter

VARIANTI SOSTANZIALI

Le Varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente articolo e quelle previste dalle N.T.A. del Piano, sono considerate varianti sostanziali e pertanto dovranno essere eventualmente autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano secondo quanto disposto dalla LR Toscana n°65/2014 e s.m.i. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 8

FASI D'ATTUAZIONE E U.M.I.

1. L'area soggetta a piano è suddivisa in due Unità Minime di Intervento (U.M.I.) ognuna delle quali fa riferimento a tipologie di utilizzo diverse, all'interno di un disegno unitario che ha come obiettivo principale quello di recuperare un comparto ex produttivo in stato di abbandono anche tramite un progetto di paesaggio dalle alte valenze qualitative.
2. Ogni U.M.I. è costituita dalla Unità Edilizia e dalle sue pertinenze, quali aree scoperte, infrastrutture e annessi vari.
3. La Tav. B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard individua la seguente suddivisione in U.M.I. per i quali possono essere rilasciati i singoli permessi a costruire.
4. Il Piano suddivide l'area oggetto di intervento in due U.M.I. in base al tipo di funzione prevalente, così come è indicato nella Tav. B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard:
 - a) U.M.I. 1 denominata "CENTRO DIREZIONALE" e aree pubbliche a standard;
 - b) U.M.I. 2 denominata "CENTRO POLIVALENTE";
5. La U.M.I. 1 è a sua volta suddivisa in due subcomparti:
 - a) Subcomparto 26.1.1.a: Centro Direzionale, casa del custode **e attività ricettiva per servizi di accoglienza aziendale limitatamente all'edificio originariamente adibito a**

deposito.

b) Subcomparto 26.1.1.b: Modulo di crescita del Centro Direzionale.

Art. 9

U.M.I. 1 - Centro Direzionale e aree pubbliche a standard

DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Nella Suddetta U.M.I. 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 limitatamente all'edificio originariamente adibito a deposito**
- 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

Art.10

U.M.I. 2 - Centro Polivalente

DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Nella suddetta U.M.I. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature culturali ricreative e per la vita associativa quali: sala conferenze, esposizioni temporanee, eventi anche con somministrazione alimenti e bevande;
- parcheggi privati e viabilità di accesso
- Locali tecnici o di servizio quali: garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia;
- S.U.L. mq 2.860

Art.11

MODULI DI CRESCITA

In relazione a quanto previsto all'art.8, sono previsti moduli di crescita del centro direzionale, riportati indicativamente nella tav. B.21 mediante cui disporre di ulteriori superfici da allocare e realizzare a seconda delle future esigenze di ampliamento della società.

DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Nei suddetti moduli di crescita sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e parametri urbanistici:

- direzionale;
- locali tecnici quali: garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia;
- depositi e/o locali tecnici,
- S.U.L. fino ad esaurimento del dimensionamento massimo.

Il posizionamento planimetrico delle superfici indicato nella citata tavola e relativo al modulo di crescita è da considerarsi indicativo e suscettibile di variazioni compositive a seconda delle esigenze gestionali della società.

Art.11 bis

DISTRIBUZIONE DELLA S.U.L. NELLE UMI

E' consentita una diversa allocazione delle quantità di sul indicata agli articoli 9 e 10 all'interno delle UMI, nel rispetto del dimensionamento massimo ammissibile, delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici.

Art.12

AREE PUBBLICHE E VERDE PUBBLICO

1. Le aree pubbliche sono state dimensionate in base al D.M. 1444/68 e la scheda norma 26.1 (Tav. B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard).
2. Il progetto delle sistemazioni a verde delle aree pubbliche nella zona che si interpone tra la Via di Palazzetto e la perimetrazione del verde privato dell'area di intervento, dovrà essere totalmente inerbita con tappeto plurispecifico e plurivarietales a ridotto consumo idrico e potrà essere piantumata con alberature di secondo grado riconducibili ad *Acer campestre* con adeguato sesto d'impianto.
3. In fase di progettazione definitiva dovranno essere rispettate le condizioni espresse dall'Ufficio Gestione del Verde del Comune.

Art.13

PARCHEGGI

1. I parcheggi pubblici previsti dal piano sono stati dimensionati rispettando i parametri previsti dal D.M. 1444/1968. Il numero degli stalli è di 73 posti auto delle dimensioni di 2.50x5.00 con una viabilità di servizio di 6.00m, il tutto come meglio rappresentato nella tavola C- URB 09I. il parcheggio prevede un numero di posti auto come previsto dal

DM14 Giugno 89 n°236.

2. Nei parcheggi pubblici e nei parcheggi privati dovranno essere utilizzate piante arboree con funzione ombreggiante nonché ornamentale tenendo conto dei seguenti aspetti:
 - a) comportamento naturale dell'apparato radicale in modo da non provocare danneggiamenti alle opere edilizie.
 - b) appropriatezza della specie in chiave agronomica (tipo di suolo ed ambiente) e paesaggistica (ripresa con la fitocenosi del Monte Pisano).
 - c) rapporto sesto d'impianto/ombra creata.

Art.14

SISTEMAZIONI A VERDE PRIVATO

All' interno delle aree a verde privato si devono privilegiare essenze autoctone, peculiari e caratteristiche del limitrofo Monte Pisano e della pianura circostante. Le essenze utilizzate, sia arboree che arbustive, dovranno essere opportunamente selezionate in virtù delle loro caratteristiche botaniche, di adattamento al terreno vegetale di radicazione e crescita, delle loro esigenze nel post trapianto (fabbisogno idrico, nutrizionale ed ambientale in genere). Saranno da preferirsi sistemi del verde che possano garantire continuità con la fitocenosi del conterminare e senza la minima interferenza e/o interruzione della stessa, mettendo in risalto i con i visivi caratteristici dell'ambiente esterno; le perimetrazioni infatti dovranno suggerire senso di non sbarramento sui lati dotati di profondità spaziale.

I vari sistemi del verde, associazioni arbustive con più altezze e portamenti, filari arborei, aiuole fiorite, associazioni arboree ed arbustive, dovranno altresì nel loro insieme costituire sia un vero e proprio corridoio ecologico sia zona di stazionamento e ricovero dell'avifauna del posto.

Art.15

ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Per elementi di arredo urbano si intendono annessi e opere di arredo degli esterni come: strutture coperte leggere, voliere, pergole, cisterne, pozzi, vialetti, recinzioni, corpi illuminanti, aiuole, panchine etc.

Art.16

PERCORSI (agibilità e sicurezza)

Il presente ambito si articola su un sistema di viabilità interna. Si prevede che tale viabilità sia di dimensioni minime di 3.00 ml così da essere percorribile con mezzi meccanici atti alla

manutenzione e alla gestione generale del complesso e dai mezzi di soccorso (ambulanze e VV.FF.). I percorsi principali saranno dimensionati con doppia corsia con larghezza minima di 4,5 m.

Art.17

TERRAPIENI, SCAVI, STRUTTURE DI CONTENIMENTO E MURI DI CINTA

È ammessa la realizzazione di nuove strutture quali terrapieni, scavi per eventuali prescrizioni di carattere idraulico, strutture di contenimento e muri di cinta che in rapporto alle preesistenze dovranno avere caratteristiche simile ed omogenee.

È ammessa la recinzione dell'intero complesso con rete a maglia sciolta fino a 2.00 ml massimo di altezza e piantumazione verde di alloro, pitosforo, photinia o simili. Il verde dovrà inglobare la rete fino a farla scomparire.

Art.18

LOCALI TECNICI

È ammessa la realizzazione di locali tecnici interrati o seminterrati o fuori terra (tali locali verranno realizzati in coerenza con gli interventi di messa in sicurezza idraulica prevista), cabine elettriche, anche con copertura verde. I suddetti locali non costituiscono volume utile né s.u.l.. Per tali locali si possono prevedere interventi di mitigazione con elementi arborei anche mediante apposito progetto paesaggistico di inserimento.

Art.19

LOGGE

Le logge, costituendo elemento prevalentemente architettonico, non si considerano nel conteggio della sul.

Art.20

RENDIMENTO ENERGETICO NEGLI EDIFICI

Al fine di perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle emissioni inquinanti negli edifici, il progetto architettonico dovrà rispettare i disposti del D.Lgs n.192 del 19 agosto 2005 e del D.Lgs n° 311 del 29 dicembre 2006.

Potrà essere prevista l'introduzione di pannelli fotovoltaici, da inserire sulle coperture, o su tettoie di posti auto. Potranno essere inoltre utilizzate fonti energetiche rinnovabili, quali geotermico, eolico, biomasse, cogenerazione, nel rispetto delle normative regionali e

nazionali.

Art. 21

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto architettonico dovrà rispettare i disposti della Legge 9 Gennaio 89 n°13 e del D.M. 14 Giugno 89 n° 236, in merito al superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Art.22

INDAGINI GEOLOGICHE E STUDI IDRAULICI

Il progetto definitivo dovrà rispettare le prescrizioni del Piano di Recupero derivanti dagli esiti delle indagini geologiche e degli studi idraulici.

Art.23

SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

La rete di smaltimento delle acque reflue, a totale gestione privata, prevede le linee separate fra acque bianche e nere, con collettori esterni agli edifici.

Fino all'esterno degli edifici saranno inoltre separate le acque nere dalle grigie e dalle gialle (o saponose). Per queste ultime è previsto come trattamento primario un degrassatore, prima della confluenza nel collettore delle acque nere.

Il trattamento del refluo sarà realizzato tramite due impianti di depurazione primaria, uno a servizio della zona uffici e uno a servizio della zona polifunzionale. Detti impianti confluiranno in un trattamento secondario, da realizzarsi in modo da garantire prima dell'immissione in idoneo fosso ricettore, un trattamento appropriato tramite fitodepurazione a flusso orizzontale da realizzarsi seguendo le linee guida ISPRA 2012.

Art.24

ILLUMINAZIONE PUBBLICA, ENEL, TELECOM, GAS E ACQUEDOTTO

L'illuminazione Pubblica dovrà prevedere l'utilizzo di corpi illuminanti a LED.

La progettazione definitiva dovrà rispettare i pareri espressi da ciascun ente gestore.

Art.25

ACUSTICA

Nella progettazione degli edifici da realizzare nelle UMI dovranno essere rispettate le norme di isolamento acustico al calpestio per i solai, per la trasmissione del rumore attraverso le pareti e dovranno essere scelti infissi e serramenti con adeguato grado di isolamento acustico.

Nelle fasi di progettazione definitiva del centro polivalente dovranno essere svolti opportuni studi finalizzati al progetto acustico della sala polivalente al fine di garantire un'adeguata diffusione sonora interna, unitamente ad un efficace isolamento verso l'esterno.

Art.26

NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In merito alle norme di carattere igienico-funzionale, per quanto non specificato nel Piano, si fa riferimento alle norme regolamentari comunali, regionali e nazionali che disciplinano la materia.

Luigi Pierotti architetto

Massimo Del Seppia architetto