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 01339740506
www.chimicafedeli.it - info@chimicafedeli.it

progettazione urbanistica, architettonica e coordinamento

Redbox

LUIGI PIEROTTI ARCHITETTO coordinatore
MASSIMO DEL SEPPIA ARCHITETTO
MANRICO LOGLI ARCHITETTO
Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PISA); tel. 050.541830
e_mail: redboxfuture2021@gmail.com

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	REV.			
2025 APRILE	00	RELAZIONE DI ANALISI DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	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

RELAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

INTRODUZIONE

Il presente documento è finalizzato alla verifica della sostenibilità ambientale delle modifiche al Piano di Recupero, proposte nell'ambito del procedimento di variante ex art. 112 della L.R. 65/2014.

Tale piano, approvato con Delibera C.C. n° 16 del 03/03/2022 (BURT n°12 del 23/03/2022), ha avuto l'obiettivo di rigenerare il tessuto urbano, garantendo un miglioramento della qualità abitativa, della sostenibilità ambientale e della funzionalità degli spazi pubblici.

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, nelle NTA del Piano viene previsto un ulteriore subcomparto all'interno della U.M.I. 1 - Centro Direzionale e aree pubbliche a standard in modo da ottenere il nuovo Subcomparto 26.1.1.a denominato 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. Il tutto tramite il recupero di volumetrie esistenti, già inserite nel Piano di Recupero.

La struttura ricettiva derivante da recupero e da destinarsi 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.

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.

Il *Tecnico Specialista*

Dr. Arch. Marco Mancino, Ph.Dc
Architetto Pianificatore Territoriale Senior
Ordine Architetti Pisa, mat. 1060

Aprile 2024