

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. 5,7,9

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 SEPIA ARCHITETTO
MANNICO LOGLI ARCHITETTO

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

coordinatore



consulenza urbanistica e VAS
MARCO MANCINO ARCHITETTURA DEL TERRITORIO
c/ORSO 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

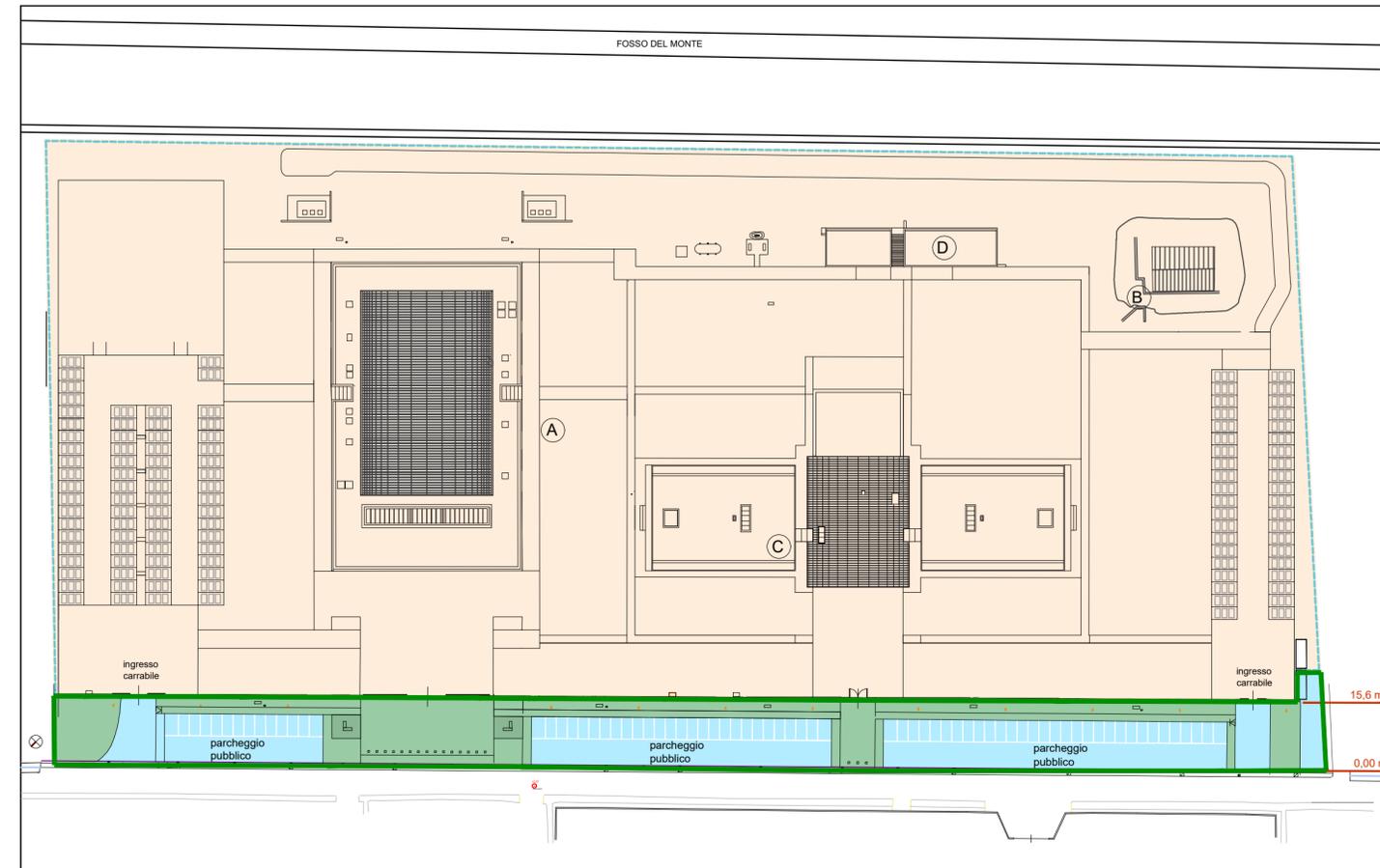
EDIFICIO AD ATTIVITÀ RICETTIVA
PER SERVIZI DI ACCOGLIENZA AZIENDALE
STATO DI VARIANTE

PROGETTO
URBANISTICO

TAVOLA
06 Ar
SCALA 1:1000

VERIFICA AREE A STANDARD

STANDARD PUBBLICI (D.M.1444/68) REALIZZATO



STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:1.000

AREE DA CEDERE

DM 1444/1968 : SUL x 80% di cui 40% a parcheggio	5.450 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA ammissibile (SUL)	5.450 mq
STANDARD minimo richiesto 5.450 mq x 80% = 4.360 mq di cui a PARCHEGGIO 2.180 mq	
STANDARD DI PROGETTO 4.600 mq > 4.360 mq	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO 2.638 mq > 2.180 mq	
STANDARD A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO 1.962 mq	

- (A) Edificio Polivalente
- (B) Magazzino
- (C) Edificio Direzionale
- (D) Casa Custode

STANDARD D.M.1444/68

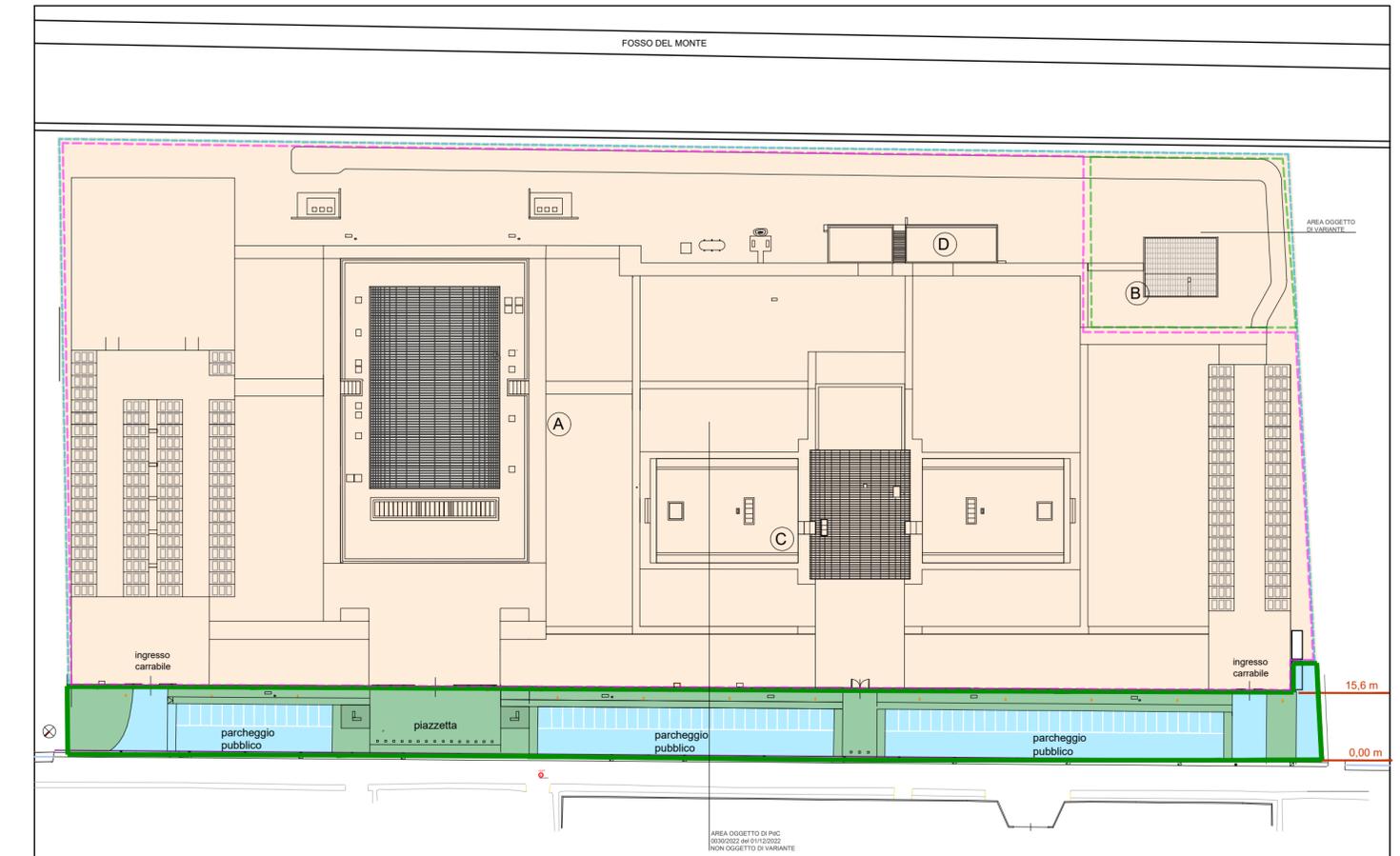
- AREA PRIVATA
- SUPERFICIE FONDIARIA
- AREA DA CEDERE (STANDARD PUBBLICI)
- AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO
- AREA A VERDE PUBBLICO



L'aumento di SUL nel progetto di variante al piano rientra comunque nella SUL massima ammissibile di 5450 mq e pertanto rimane disponibile la possibilità di utilizzo di un 10% in più per la realizzazione di moduli di crescita come previsto dalle NTA.

Il piano vigente consente un incremento della SUL fino al 10% per eventuali ampliamenti. Nella variante attuale non si fa uso di questa possibilità, poichè la nuova SUL rientra nei parametri della SUL massimo di progetto ammissibile, lasciando dunque tale incremento ancora disponibile in caso di futuri ampliamenti.

STANDARD PUBBLICI (D.M.1444/68) VARIANTE



STATO DI VARIANTE PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:1.000

AREE DA CEDERE

DM 1444/1968 : SUL x 80% di cui 40% a parcheggio	5.450 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA ammissibile (SUL)	5.450 mq
STANDARD minimo richiesto 5.450 mq x 80% = 4.360 mq di cui a PARCHEGGIO 2.180 mq	
STANDARD DI PROGETTO 4.600 mq > 4.360 mq	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO 2.638 mq > 2.180 mq	
STANDARD A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO 1.962 mq	

- (A) Edificio Polivalente
- (B) Foresteria
- (C) Edificio Direzionale
- (D) Casa Custode

STANDARD D.M.1444/68

- LIMITE AREA DI INTERVENTO
- SUPERFICIE FONDIARIA
- AREA DA CEDERE (STANDARD PUBBLICI)
- AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO
- AREA A VERDE PUBBLICO
- AREA OGGETTO DI PDC 0030/2022 DEL 01/12/2022 NON OGGETTO DI VARIANTE
- AREA OGGETTO DI VARIANTE



SUL TOTALE			
SUL massima ammissibile	SUL totale in stato di variante al piano	SUL totale in stato attuale	verifica
5.450 mq	5446,23 mq	5420,46 mq	5446,23 mq < 5450,00 mq <input checked="" type="checkbox"/>