

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE
DELLA SOC. CHIMICA EMILIO FEDELI

IN ATTUAZIONE DEL
PILANO DI RECUPERO CON CONTENITALE 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 dell'art. 113 L.R. 45/2014
proponente

SOCIETA' CHIMICA EMILIO FEDELI spa
legale rappresentante DONATO TODISCO
Sede: Via dei Brevieri, 4/6, 56123 Pisa - tel. 050 34 11 11/112314/2025
www.chimicafedeli.it - info@chimicafedeli.it

progettazione urbanistica, architettonica e coordinamento

Redbox

LUIGI PIEROTTI ARCHITETTO

MAXIMO DEL SEPRA ARCHITETTO

MANRICO LOGGI ARCHITETTO

via dei Brevieri, 4/6, 56123 Pisa - tel. 050 34 11 11/112314/2025
www.chimicafedeli.it - info@chimicafedeli.it



consulenza urbanistica e VAS

MARCO MANICO ARCHITETTURA DEL TERRITORIO

via dei Brevieri, 4/6, 56123 Pisa - tel. 050 34 11 11/112314/2025

geologia

FABRIZIO ALVARES GEOLOGO

via dei Brevieri, 4/6, 56123 Pisa - tel. 050 34 11 11/112314/2025

agronomia

ALESSANDRO FARNESI AGRONOMO

via dei Brevieri, 4/6, 56123 Pisa - tel. 050 34 11 11/112314/2025

coordinatore sicurezza

CLAUDIO RULLERI PERITO INDUSTRIALE

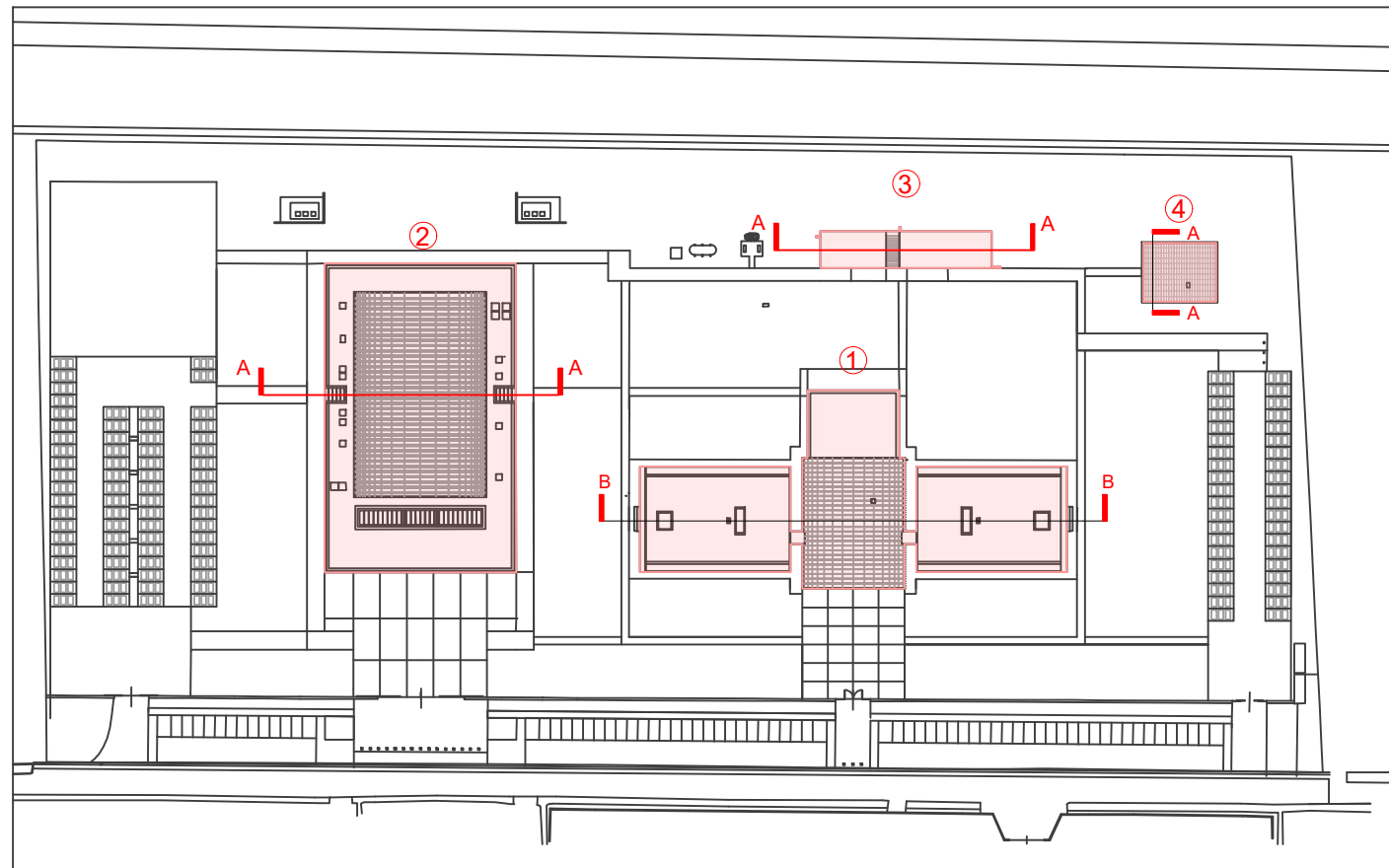
via dei Brevieri, 4/6, 56123 Pisa - tel. 050 34 11 11/112314/2025

collaborazione

MOVIEL CALVETTI, SILVIA BATTI, ALICE ZILAGHE

DATA	REV.	EDIFICIO AD ATTIVITA' RICETTIVA PER SERVIZI DI ACCOGLIENZA AZIENDALE STATO DI VARIANTE CONTEGGI URBANISTICI	TAVOLA
2025	00		09 Ar
APRILE			SCALA 1:200

Planimetria di riferimento



La quota altimetrica relativa di progetto sono riferite all'altezza dei piani rispetto al piano di campagna, convenzionalmente identificato nella quota altimetrica del piano stradale in prossimità del caposilo con quota assoluta +2,07 m e configurandosi quindi come 0,00 m relativo.

Superficie utile lorda (SUL)
Superficie accessoria (SA)

Il volume è stato calcolato sulla base del Volume Virtuale Vv.
Vv= SUL x Hv
Hv= Altezza virtuale = 3,00 m

RIFERIMENTI

U.T.O.E.26 Scheda norma comparto uno Palazzetto

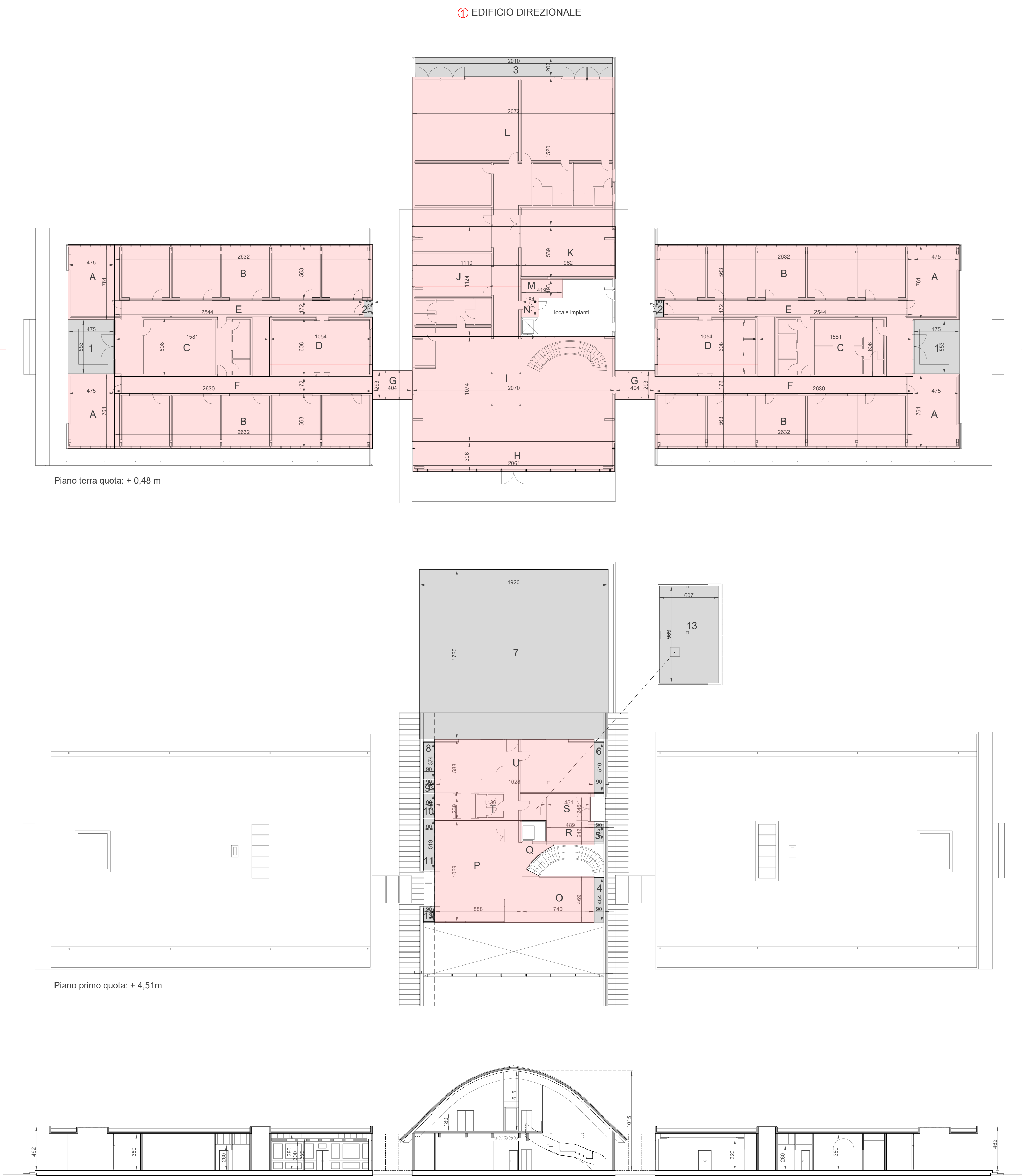
Piano di recupero in variante al P.O.C approvato il 23/03/2022

Dati catastali: foglio 56, particelle 63 - 64 - 109

Convenzione stipulata a Pisa il 13/05/22 n° 4866

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.

CONTEGGI DERIVATI IN ATTUAZIONE DEL PDC 0030/2022 DEL 01/12/2025



Piano terra quota: + 0,48 m

Piano primo quota: + 4,51m

Sezione BB

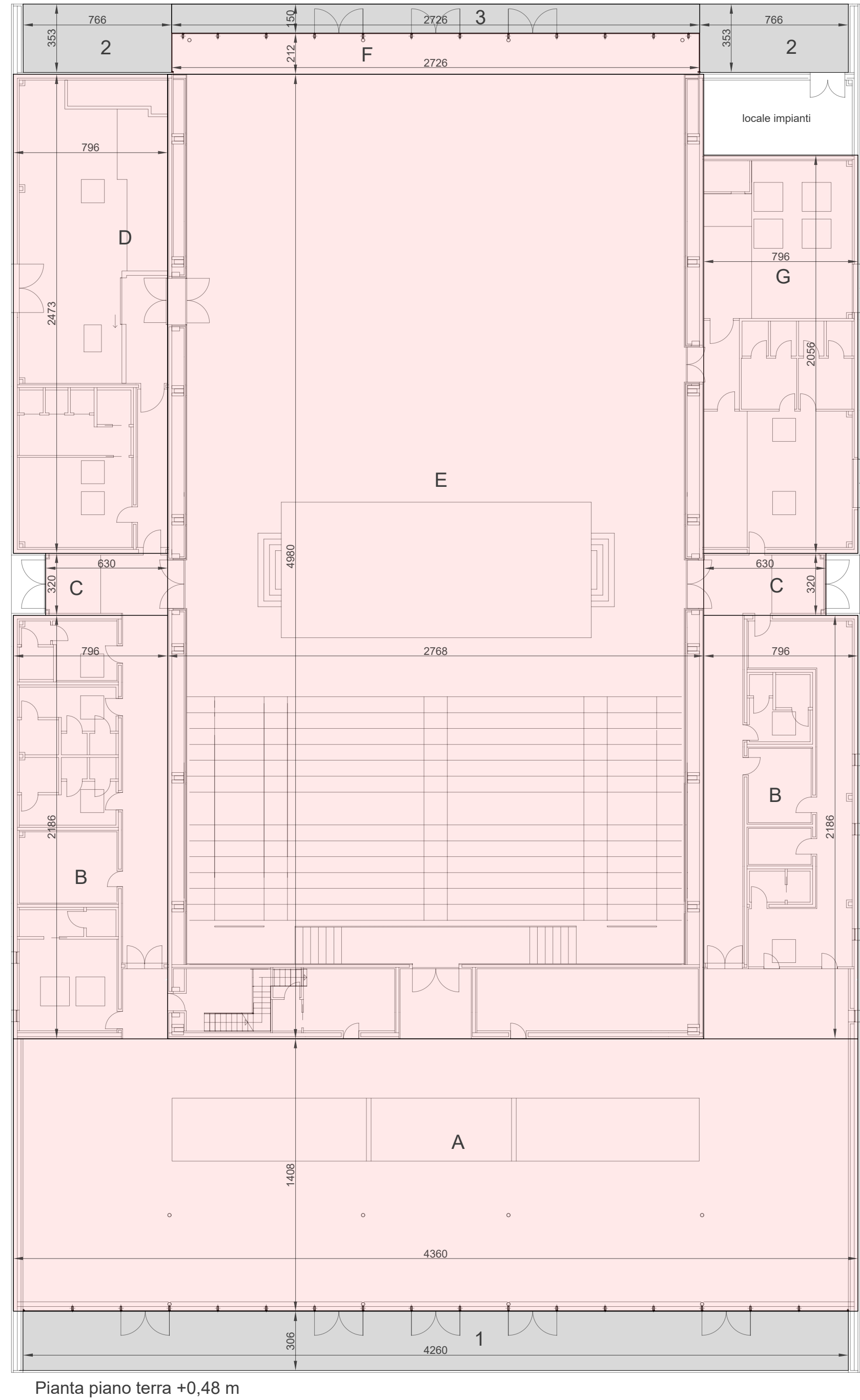
EDIFICIO DIREZIONALE (SUL)		
Calcolo Superficie Utile Lorda (SUL)		
A	((4,75X7,61)x4)	= 144,59 mq
B	((26,32X5,63)x4)	= 592,72 mq
C	((15,81X6,08)x2)	= 192,24 mq
D	((10,54X6,08)x2)	= 128,16 mq
E	((25,44X1,72)x2)	= 87,51 mq
F	((26,30X1,72)x2)	= 90,47 mq
G	((4,04X2,93)x2)	= 23,67 mq
H	((20,31X3,06)	= 62,14 mq
I	((20,70X10,74)	= 222,31 mq
J	((11,24X11,10)	= 124,76 mq
K	((9,62X5,39)	= 51,85 mq
L	((20,72x15,20)	= 314,94 mq
M	((4,19x1,93)	= 08,09 mq
N	((1,84x1,91)	= 03,51 mq
O	((7,40x4,69)	= 34,70 mq
P	((8,88x10,39)	= 92,26 mq
Q	((2,42x4,89)	= 05,99 mq
R	((2,46x4,51)	= 11,83 mq
S	((2,46x4,51)	= 11,09 mq
T	((11,39x2,39)	= 27,22 mq
U	((16,28x5,88)	= 95,76 mq
TOTALE A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M+N+O+P+Q+R+S+T+U		2.325,81 mq

EDIFICIO DIREZIONALE (Vv)		
Calcolo volume virtuale		
A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M+N+O+P+Q+R+S+T+U	((2,325,81 X 3,00)	=6977,43
TOTALE		6.977,43 mc

EDIFICIO DIREZIONALE (SA)		
Calcolo Superficie Accessoria		
1	((4,75X5,53)x2)	= 56,53 mq
2	((0,90X1,72)x2)	= 03,10 mq
3	((20,10X2,02)	= 40,62 mq
4	((0,90X4,54)	= 04,09 mq
5	((0,90X1,68)	= 01,51 mq
6	((0,90X5,10)	= 04,59 mq
7	((19,20X17,30)	= 332,16 mq
8	((0,90X3,74)	= 03,37 mq
9	((0,90X1,30)	= 01,17 mq
10	((0,90X2,44)	= 02,20 mq
11	((0,90X5,19)	= 04,67 mq
12	((0,90X1,40)	= 01,26 mq
13	((9,89X6,07)	= 60,03 mq
TOTALE 1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13		515,30 mq

EDIFICIO DIREZIONALE (SC)		
Superficie Coperta		
		2.628,77 mq

2 EDIFICIO POLIVALENTE



Pianta piano terra +0,48 m

Pianta della regia +4,52 m

Sezione 2-AA

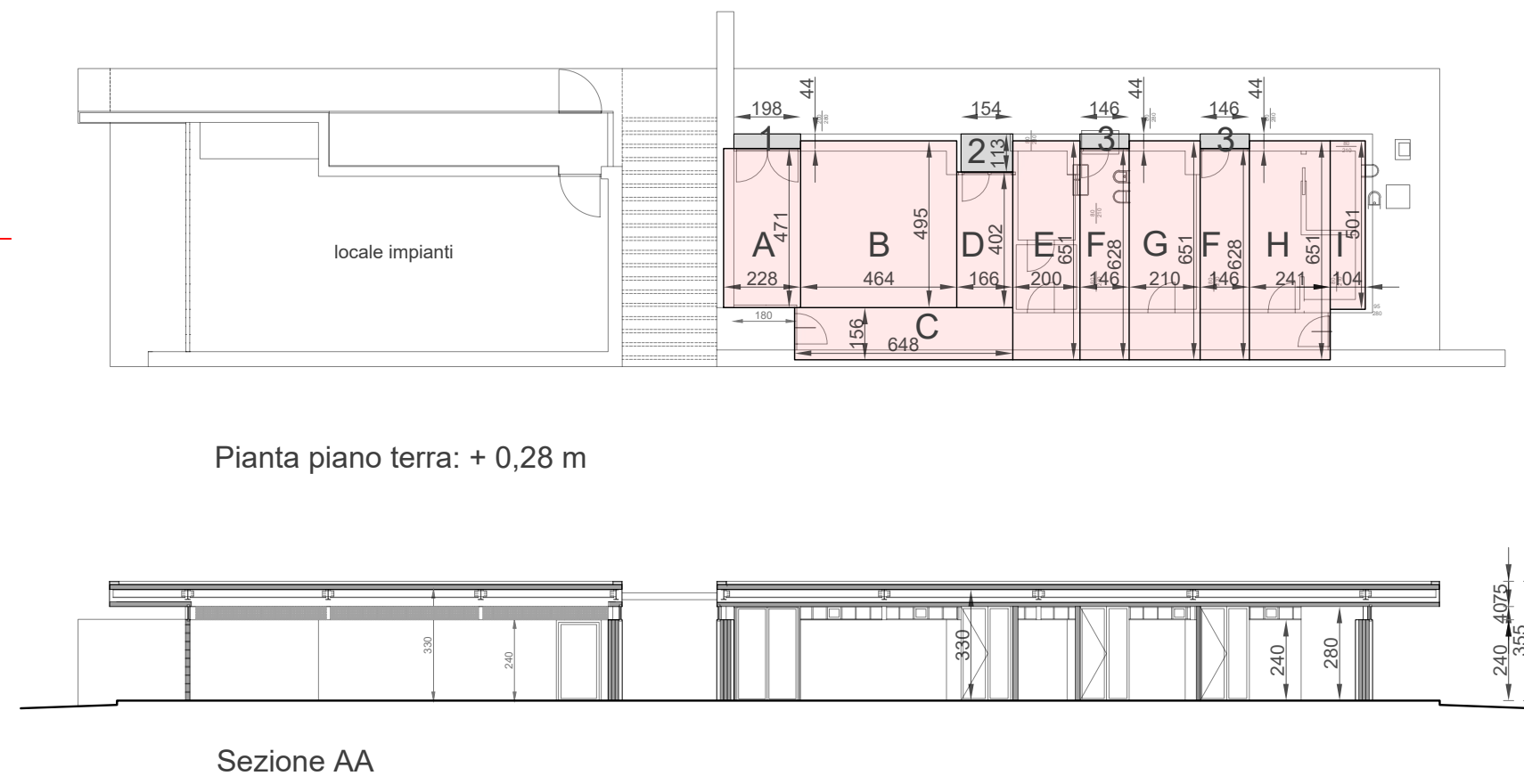
EDIFICIO POLIVALENTE (SUL)		
Calcolo Superficie Utile Lorda (SUL)		
A	((43,60X14,08)	= 613,89 mq
B	((7,96X21,86)x2)	= 348,01 mq
C	((6,30X3,20)x2)	= 40,32 mq
D	((7,96X24,73)	= 198,85 mq
E	((27,68X49,80)	= 1378,46 mq
F	((2,12X27,26)	= 57,79 mq
G	((20,56X7,96)	= 163,65 mq
H	((1,89X2,19)	= 04,14 mq
I	((16,95X3,25)	= 55,09 mq
TOTALE A+B+C+D+E+F+G+H+I		2.858,2 mq

EDIFICIO POLIVALENTE (Vv)		
Calcolo volume virtuale		
A+B+C+D+E+F+G+H+I	((2.858,20 X 3,00)	= 8.574,60
TOTALE		8.574,60 mc

EDIFICIO POLIVALENTE (SA)		
Calcolo Superficie Accessoria		
1	((3,06X42,60)	= 130,36 mq
2	((3,53X7,66)x2)	= 54,08 mq
3	((1,50X27,26)	= 40,89 mq
4	((3,22X3,24)	= 10,43 mq
TOTALE 1+2+3+4		235,76 mq

EDIFICIO POLIVALENTE (SC)		
Superficie Coperta		
		3.084,30 mq

3 CASA DEL CUSTODE



Pianta piano terra: + 0,28 m

Sezione AA

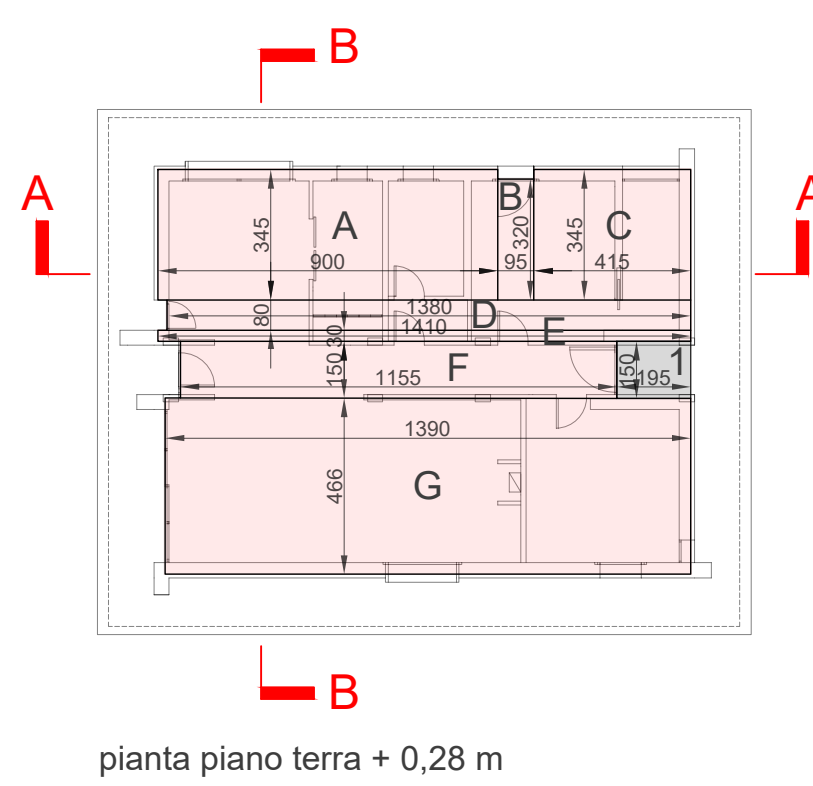
CASA DEL CUSTODE (SUL)		
Calcolo Superficie Utile Lorda (SUL)		
A	((2,28X4,71)	= 10,74 mq
B	((4,64X4,95)	= 22,98 mq
C	((6,48X1,56)	= 10,11 mq
D	((1,66X4,02)	= 06,67 mq
E	((2,00X6,51)	= 13,02 mq
F	((1,46X6,28)x2)	= 18,36 mq
G	((2,10X6,51)	= 13,67 mq
H	((2,41X6,51)	= 15,69 mq
I	((1,04X5,01)	= 05,21 mq
TOTALE A+B+C+D+E+F+G+H+I		116,45 mq

CASA DEL CUSTODE (Vv)		
Calcolo volume virtuale		
A+B+C+D+E+F+G	((116,45 X 3,00)	= 349,35
TOTALE A+B+C+D+E+F+G+H+I		349,35 mc

CASA DEL CUSTODE (SA)		
Calcolo superficie accessoria		
1	((1,98X0,44)	= 0,87 mq
2	((1,13X1,54)	= 1,74 mq
3	((1,46X0,44)x2)	= 1,28 mq
TOTALE 1+2+3		3,89 mq

CASA DEL CUSTODE (SC)		
Superficie Coperta		
		324,53 mq

4 FORESTERIA



pianta piano terra + 0,28 m

Sezione AA

FORESTERIA (SUL)		
Calcolo Superficie Utile Lorda (SUL)		
A	((3,45X9,00)	= 31,05 mq
B	((3,20X0,95)	= 03,04 mq
C	((3,45X4,15)	= 14,32 mq
D	((0,80X13,80)	= 11,04 mq
E	((0,30X14,10)	= 04,23 mq
F	((1,50X11,55)	= 17,33 mq
G	((4,66X13,90)	= 64,77 mq
TOTALE A+B+C+D+E+F+G		145,78 mq

FORESTERIA (Vv)		
Calcolo Volume Virtuale		
A+B+C+D+E+F+G	((145,78X3,00)	= 437,33 mq
TOTALE		437,33 mc

FORESTERIA (SA)		
Calcolo Superficie Accessoria		
1	((1,95X1,50)	= 2,93 mq
TOTALE 1		02,93 mq

FORESTERIA (SC)		
Superficie Coperta		
		154,79 mq

Calcolo Valori totali		
SUL TOT	1+2+3+4	5.446,23 mq
SA TOT	1+2+3+4	757,88 mq
Vv TOT	1+2+3+4	16.338,71 mc
SC TOT	1+2+3+4	6.192,39 mq

SUL MAX AMMESSIBILE	SUL VARIANTE AL PIANO	
5.450 mq	5.446,23 mq	V