

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

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. 5,7,9

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
MASSIMO DEL SEPPIA ARCHITETTO
MANRICO LOGLI ARCHITETTO

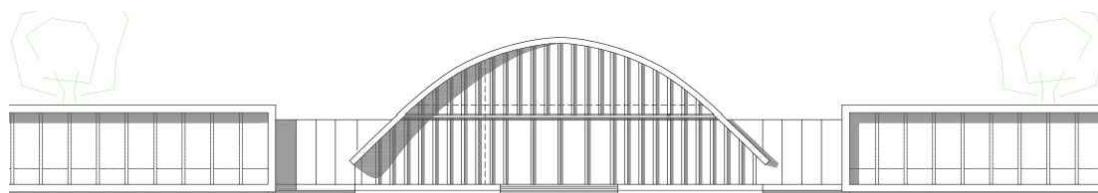
Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PISA); tel. 050.541830
e_mail: redboxfuture2021@gmail.com

coordinatore

STUDIO YAWL GEOMETRI ASSOCIATI - PARRINI MICHELE

Via Isidoro Nord 21/g, 56021 Cascina (PISA)
e_mail: geoparrini@yawl.it

coordinatore



consulenza urbanistica e VAS

MARCO MANCINO ARCHITETTURA DEL TERRITORIO

Corso Italia 156, 56125 Pisa

strutture, sostenibilita', impianti, requisiti acustica e sicurezza

BST INGEGNERIA srl

Viale Italia 395, 57128 Livorno

geologia

FABRIZIO ALVARES GEOLOGO

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

studi idraulici

STEFANO PAGLIARA PROF. INGEGNERE

Via Borsellino 14, 56123 Pisa

mobilità

TAGES SOCIETA' COOPERATIVA

Via Giosuè Carducci 64/c, 56010 San Giuliano Terme (PI)

agronomia

ALESSANDRO FARNESI AGRONOMO

Via le Rene 107/c 56017 Pisa

coordinatore sicurezza e assistenza alla direzione lavori

CLAUDIO BULLERI PERITO INDUSTRIALE

Via Ravizza 22/b, 56121 Pisa

urbanistica - editing

ARIANNA NASSI O DI NASSO

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

collaborazione

ROBERTO DELLA CROCE ARCHITETTO, GIACOMO PETRI INGEGNERE,
LORENZO SPERA INGEGNERE, SANDRO GHEZZANI ARCHITETTO

Urbanistica

Architettonico

Strutture

Impianti

Acustica

DATA
2021
GIUGNO

REV.
00

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO
DEFINITIVO

B02
-

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
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:

- B.01 Relazione tecnico illustrativa
- B.02 Norme Tecniche di Attuazione
- B.03 Relazione studio idraulico
- B.04 Relazione geologica di fattibilità
- B.05 Valutazione Previsionale di Impatto Acustico
- B.06 Relazione agronomica
- B.07 Consistenza edilizia-urbanistica
- Verifica di Conformità Urbanistica Edilizia e Catastale
- B.08 Documentazione fotografica
- B.09 Schema di convenzione
 - Elaborati grafici Stato attuale
- B.10 Inquadramento territoriale
- B.11 Inquadramento urbanistico, estratto catastale e vincoli
- B.12 Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico- ambiti di percezione e planimetria urbana
- B.13 Sintesi delle rilevazioni paesaggistiche- valori di paesaggio
- B.14a Rilievo plani-altimetrico
- B.14b Rilievo plani-altimetrico
- B.15a Rilievo sezioni ambientali
- B.15b Rilievo sezioni ambientali

- B.16 Planimetria generale, prospetti ambientali, consistenza attuale
- B.17 Analisi del degrado
- B.18 Studio idraulico stato attuale
Elaborati grafici Stato di progetto
- B.19 Planimetria urbana
- B.20 Planimetria generale
- B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard
- B.23 Planivolumetrico
- B.24 Sistemazioni esterne: progetto del verde
- B.25 Opere di messa in sicurezza idraulica e di mitigazione del rischio
- B.26 Studio idraulico stato di progetto
- B.27 Edificio Direzionale – piante, prospetti-sezioni
- B.28 Centro Polivalente – piante
- B.29 Centro Polivalente – prospetti-sezioni
- B.30 Adeguatezza architettonica e congruità paesaggistica -Rendering
- B.31 Stato sovrapposto -piante, prospetti

C OPERE DI URBANIZZAZIONE

- C-URB 01 Relazione opere di urbanizzazione
- C-URB 02 Computo Metrico estimativo
- C-URB 03 Elenco Prezzi Unitari
- C-URB 04 Pareri Enti
Elaborati grafici Stato attuale
- C-URB 05 Enel, gas metano, acquedotto, fognatura bianca, telecom
Elaborati grafici Stato di progetto
- C-URB 06 Enel, telefonia, gas, acquedotto
- C-URB 07 Fognatura bianca
- C-URB 08 Illuminazione pubblica
- C-URB 09 Planimetria area pubblica, sezioni e particolari

D VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

- D.01 Documento Preliminare verifica di assoggettabilità a VAS
- D.02 Sistema Mobilità

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 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 destinazione 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 e casa del custode.
 - 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 destinazioni d'uso e parametri urbanistici:

- direzionale;
- locali tecnici quali: garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia;
- residenziale (casa del custode);
- depositi e/o locali tecnici, parcheggi privati e viabilità di accesso
- viabilità pubblica, piazzetta, Verde Pubblico e Parcheggi pubblici.
- S.U.L. mq 3350

.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 2100

Art.11

MUDULI 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' consentito 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 plurivarietale 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 coni 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, pothinia 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.

Potranno essere previsto 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

Manrico Logli architetto