



**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEAV PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 1 di 35**

# **OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEAV – PISA**

**RICHIESTA DI CONVOCAZIONE DI CONFERENZA DI SERVIZI**  
**(Ai sensi dell'art. 14 L. 7/08/1990 n. 241 come modificato dal D.Lgs.**  
**30/06/2016 n. 127)**  
**Art. 35 Legge Regionale 65/2014**

**VARIANTE MEDIANTE SPORTELLLO UNICO  
PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

 <p>Farmigea S.P.A. Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</p>		 <p>PALLADIO CONSULTING</p> <p>Pagina: 2 di 35</p>
	<p>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</p>		
	<p>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</p>		

Cronologia delle revisioni					
Rev	Data	Descrizione	Red.	Con.	App.
00	02/2025		ADM	MBE	FAR

Redatto da					
Nome Cognome	Azienda/Reparto	Funzione	Sigla	Firma	Data
Antonio De Michele	PALLADIO CONSULTING SRL	Architetto	ADM		

## Pagina di approvazione e firma

Controllato da					
Nome Cognome	Azienda/Reparto	Funzione	Sigla	Firma	Data
Matteo Bertolini	PALLADIO CONSULTING SRL	Direttore Tecnico	MBE		



Farmigea S.P.A.  
Via G.B. Oliva, 6/8  
56121 Pisa  
P. IVA 01589970506

OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA

RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI

COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA





PALLADIO  
CONSULTING

Pagina: 3 di 35

Approvato da					
Nome Cognome	Azienda/Reparto	Funzione	Sigla	Firma	Data

## Sommario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>6</b>
<b>STATO DEI LUOGHI .....</b>	<b>7</b>
<b>INDIVIDUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>10</b>
<b>TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>11</b>
<b>PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI .....</b>	<b>13</b>
<b>VINCOLI .....</b>	<b>14</b>
<b>DATI DI PROGETTO .....</b>	<b>23</b>

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 4 di 35</p>
--	---	---

<b>ANALISI DEL PROGETTO.....</b>	<b>25</b>
<b>SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.....</b>	<b>32</b>
<b>ACCESSIBILITA' _ VIABILITA' _ AREE VERDI.....</b>	<b>33</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>34</b>



**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEА PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**





**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 5 di 35**



**Immagini aeree del complesso industriale in oggetto**




 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 6 di 35</p>
--	---	---

## Premessa

L'area in oggetto, è situata nel Comune di Pisa in Frazione Ospedaletto, ed è inserita all'interno di una prima periferia, zona artigianale-industriale, che nasce sull'asse viario della via Emilia. Si tratta di un'area di grande rilevanza, dove sono insediate importanti realtà industriali, alcune fortemente basate sull'innovazione tecnologica, che hanno scelto questa zona proprio per sfruttare l'indotto di ricerca e di formazione d'eccellenza di cui dispone la nostra città. Un'area, inoltre, che risulta già strategica, grazie alla sua posizione geografica e agli ottimi collegamenti stradali. L'area si trova nelle immediate vicinanze dell'uscita Pisa Nord Est della strada di grande comunicazione FI-PI-LI, dell'Aeroporto Internazionale "Galileo Galilei" e della struttura ospedaliera di Cisanello.

**Obiettivi qualitativi e funzioni generali:** Il progetto, nello specifico, prevede la realizzazione, previa demolizione di alcuni manufatti esistenti (distinti dalle lettere "B", "C" e "D"), di un corpo di fabbrica, disposto su due livelli, fisicamente e funzionalmente collegato all'edificio principale attraverso un volume elevato, anch'esso di due piani. L'intervento edilizio di ristrutturazione con ampliamento consentirà l'incremento della quantità di prodotto oftalmico risultando particolarmente vantaggioso, in un settore come quello dell'oftalmologia, in cui la richiesta è in costante aumento. L'espansione della capacità produttiva permetterà di ottimizzare i tempi di consegna e migliorare quindi la competitività dell'azienda mantenendo elevati standard di qualità. L'azienda potrà ottimizzare i flussi di lavoro, separando le aree di produzione, stoccaggio e confezionamento con l'introduzione e l'uso di macchine di nuova generazione in grado di ridurre il rischio di errore e minimizzare i tempi di fermo. Questa operazione oltre ad ottimizzare, come sopra specificato, il funzionamento operativo e produttivo della società renderà altresì possibile


 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO CONSULTING</b></p> <p>Pagina: 7 di 35</p>
--	---	---

l'assunzione, di un numero di circa 15 persone che, per la realtà del nostro territorio ed in un periodo così complicato, risulta un elemento di primario interesse sociale.



## STATO DEI LUOGHI

L'area interessata dalla presente proposta di variante, mediante sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'Art. 35 Legge Regionale 65/2014, è costituita da un unico lotto, di forma pressoché trapezoidale, della superficie di mq. 13.742. Su detta area insiste un complesso produttivo e direzionale costituito da vari corpi di fabbrica, meglio individuati successivamente, oltre ad un ampio resede pertinenziale destinato parte a parcheggi e parte a verde privato. Il plesso immobiliare ha accesso diretto da Via Oliva. Il lotto risulta completamente delimitato parte da un muro perimetrale in bozze a faccia vista, con soprastante recinzione metallica, e parte interamente in bozze sempre a faccia vista. All'interno del lotto le aree scoperte sono destinate al parcheggio (per una superficie di mq. 3.873) ed a verde privato (per mq. 3.446). Sulla restante superficie sono

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 8 di 35</p>
--	---	---

stati realizzati diversi edifici di seguito individuati, per comodità, con distinte lettere dell’alfabeto, oltre a due vasche circolari destinate al deposito di acqua ai fini della prevenzione incendi, un impianto di depurazione ed un locale per la trasformazione dell’energia.


Gli edifici, come in precedenza indicato, per semplicità descrittiva sono di seguito individuati con le lettere dell’alfabeto e più precisamente:

#### -FABBRICATO A

L’edificio, individuato con la presente lettera “A”, risulta essere la costruzione principale del più ampio complesso edilizio, si sviluppa su due piani fuori terra, a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 50.00 x ml. 70 con una altezza di ml. 8.00, ed è unito, tramite corridoio coperto, alla costruzione descritta di seguito sotto la lettera “F”. Il piano terra è destinato, per gran parte, all’officina farmaceutica (preparazione, sterilizzazione e confezionamento prodotti) e per la restante porzione a laboratori, spogliatoi, mensa ed ingresso. Il piano primo, al quale si giunge da scala elicoidale interna e ascensore, quest’ultimi entrambi ubicati nella zona di ingresso al fabbricato, è destinato per metà ad uffici e per la restante parte a locali macchine per il trattamento dell’aria.

#### -FABBRICATO B

Costruzione, anch’essa a pianta rettangolare, delle dimensioni di ml. 19.40x7.60 ed altezza di ml. 4,00, costituita da un solo piano, da terra a tetto. L’edificio è dotato di due accessi, entrambi in aderenza ad altro fabbricato, distinto con la lettera “C”, con il quale è in comunicazione mediante un disimpegno posto sul lato sud dello stesso. La costruzione, al suo interno, è suddivisa in due distinti locali, ad uso magazzino, oltre a spogliatoio e servizi.

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 9 di 35</p>
	<p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p>	
	<p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	

#### -FABBRICATO C

Fabbricato, a pianta rettangolare di ml. 10.00 x ml. 19.40 e altezza di ml. 9.30, costituito da un unico ampio locale destinato a magazzino.

#### -FABBRICATO D

Manufatto, sempre a pianta rettangolare, delle dimensioni di ml. 10.10 x ml. 5.40 con altezza in gronda di ml. 3.50, composto da due corpi separati collegati da un portico aperto e destinati a deposito prodotti infiammabili.

#### -FABBRICATO E

Stabile, a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 20.50 x 6.80 ed una altezza di ml. 3.55, destinato a locali tecnici quali la centrale termica, l'autoclave ed il generatore.

#### -FABBRICATO F

Ultimo edificio, in ordine cronologico, anch'esso a pianta rettangolare, dimensioni ml. 61.00 x 20.40 con altezza ml. 9.00, disposto in parte su due livelli ed in parte da un doppio volume, quest'ultimo costituito da un unico ambiente di forma pressoché quadrata, delle dimensioni di circa mq. 445, realizzato in ampliamento nell'anno 2008. Al piano terra, della struttura preesistente, sono ubicati un ufficio, spogliatoi, servizi igienici, caldaia e stanza di lavaggio e nella parte sud della stessa, in corrispondenza di un accesso carrabile attestante su Via Oliva, è presente una zona di scarico dei materiali ed un'area di carico dei prodotti finiti che risulta separata dal restante magazzino.

Per una immediata individuazione degli edifici esistenti si riporta, fuori scala, un quadro di unione.



**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA**

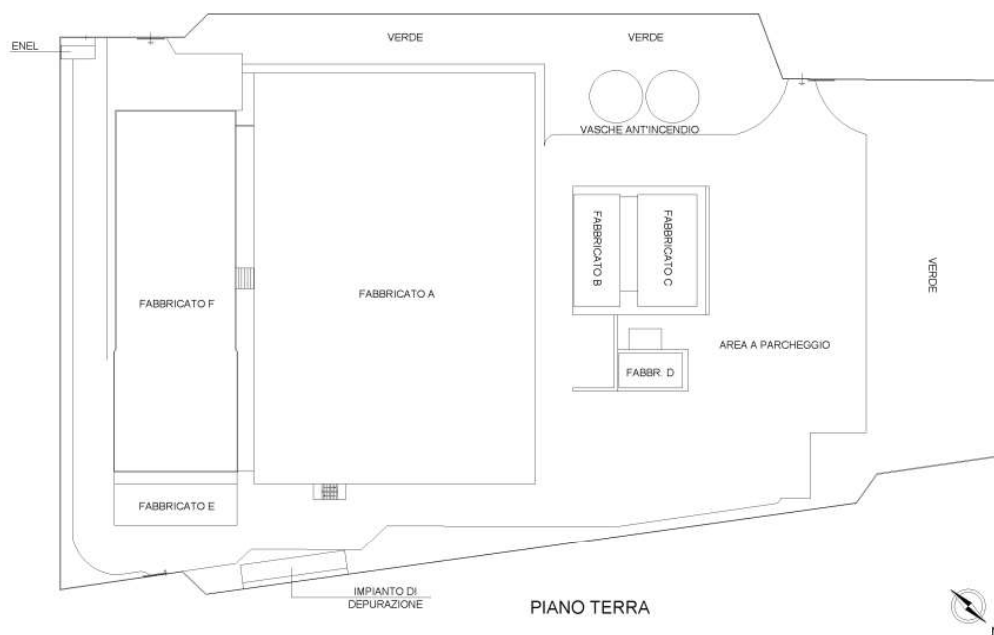
**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 10 di 35**



## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Quanto sopra descritto risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Pisa, a giusto conto, nel **foglio 82 dalla particella 294 subalterno 6**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita Euro 49.587,60.



**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA**

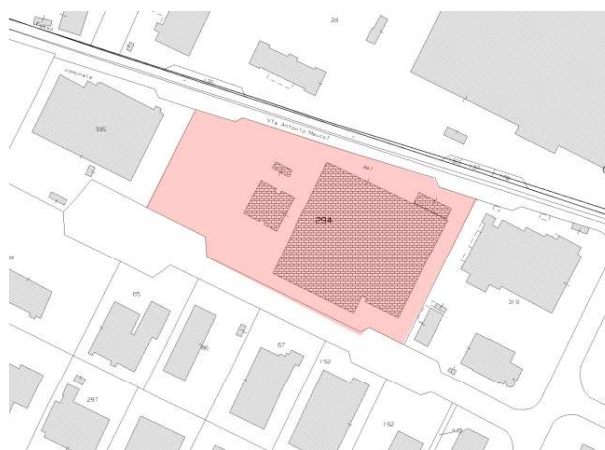
**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 11 di 35**





**Estratto di mappa catastale fuori scala**

## **TITOLI ABILITATIVI**

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza dei titoli abilitativi seguenti:

- Concessione Edilizia numero 539 del 30/10/1976 e successive varianti per la realizzazione di fabbricato ad uso magazzino, ufficio, laboratorio e servizi, e corpo separato accessorio (edificio “B”, “C”, e “D”). Per tali fabbricati è stata rilasciata abitabilità n° 86/85 del 07/12/1985;
- Concessione Edilizia numero 130 del 12/09/1986 per la realizzazione di fabbricato a due piani fuori terra ad uso magazzino (edificio “F”). Per tale fabbricato è stata richiesta in data 10/05/1999 agibilità con la dichiarazione ai sensi dell’art. 4 del DPR 22/04/1994;
- Concessione Edilizia numero 101 del 04/04/1995 per la costruzione di capannone industriale a due piani fuori terra ad uso officine, uffici e servizi vari (Edificio “A”);
- Autorizzazione Edilizia numero 57 del 17/02/1997 per variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia numero 101/95 e successiva Autorizzazione alla Agibilità numero 32/97 del 04/06/1997;

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 12 di 35</p>
--	---	--

-D.I.A. numero 1456/02 per la realizzazione al piano primo del capannone industriale di una zona per uffici (piano primo edificio “A”). Successiva richiesta in data 20/02/2003 per Agibilità con Certificazione ai sensi dell’art. 11 della L.R. n° 52/99;

-D.I.A. numero 3967/03 del 05/12/2003 per opere pertinenziali esterne relativa all’ampliamento del parcheggio della sede industriale;

-D.I.A. numero 458/05 del 10/02/2005 per la realizzazione al piano primo dell’edificio “A” nella zona macchine di alcuni ambienti destinati a magazzino, deposito e ripostigli. Successiva Fine Lavori con variante numero 1009 del 02/04/2007;

-D.I.A. numero 3098 del 29/09/2005 per l’ampliamento di circa mq 400 del magazzino e di mq 147.00 per due corridoi di collegamento tra magazzino e produzione. Per tale ampliamento è stata presentata la Fine Lavori in data 01/07/2008 Prot. 2343 presso il Comune di Pisa e la fine lavori inerente i lavori statici con pratica numero 1881 del 13/03/2008 presso il Genio Civile di Pisa;

-SCIA del 05/11/2019 identificativo SUAP comune di Pisa (13.13.1.M.000.050026) e successiva Comunicazione di Fine Lavori in Variante del 05/03/2020 per la realizzazione di un nuovo passo carrabile da creare in adiacenza ad altro preesistente ed attestante sulla Via Giovan Battista Oliva;

-SCIA del 21/05/2020, Protocollo 47.511, Numero Pratica 2020/EP/001342 per la copertura costituita da un tunnel mobile su binari in corrispondenza degli accessi al magazzino.

-SCIA del 24/03/2025, Protocollo 33555, Numero Pratica 13089440153 per creazione cancello pedonale con vialetto di accesso in autobloccanti su prospetto di via Oliva.



Farmigea S.P.A.  
Via G.B. Oliva, 6/8  
56121 Pisa  
P. IVA 01589970506

OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA

RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI

COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA



PALLADIO  
CONSULTING

Pagina: 13 di 35

## PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

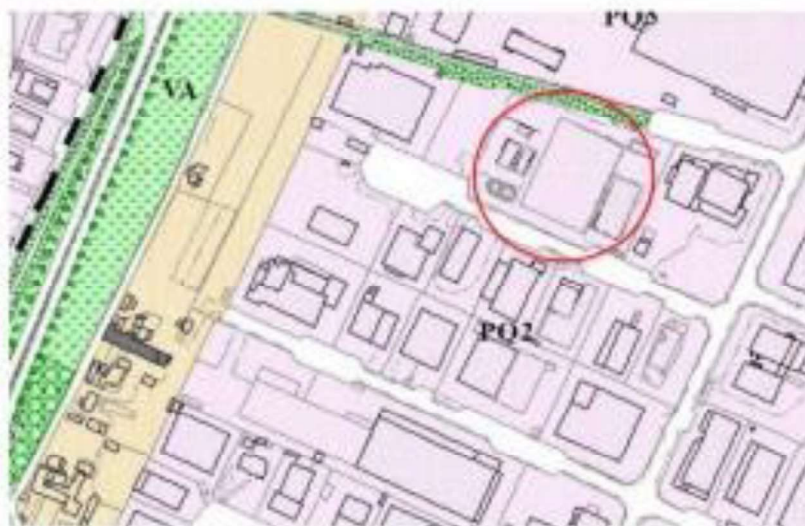
D.M. 1444/68 – ZONA OMOGENEA D

Il complesso in oggetto ricade al di fuori del centro storico in **zona urbanistica PQ2** (Insediamenti produttivi: produzione di beni e di servizi) regolata dall' Articolo 1.2.2.6 e 1.2.2.7 delle vigenti Norme Tecniche di attuazione.

### *ampliamento e nuova edificazione ambiti PQ2*

limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 è altresì ammessa la nuova edificazione e/o ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11;
- e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria;



Estratto vigente regolamento urbanistico



Farmigea S.P.A.  
Via G.B. Oliva, 6/8  
56121 Pisa  
P. IVA 01589970506

OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA

RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI

COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA



PALLADIO  
CONSULTING

Pagina: 14 di 35

## VINCOLI

### RISCHIO AEROPORTUALE

I beni non sono inseriti all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale.





**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 15 di 35**

## AREA DI DANNO

La zona interessata non ricade nell'area di danno, individuata nella pianificazione comunale, dove è presente una attività a rischio di incidente rilevante.





Farmigea S.P.A.  
Via G.B. Oliva, 6/8  
56121 Pisa  
P. IVA 01589970506

OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEА PISA

RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI

COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA



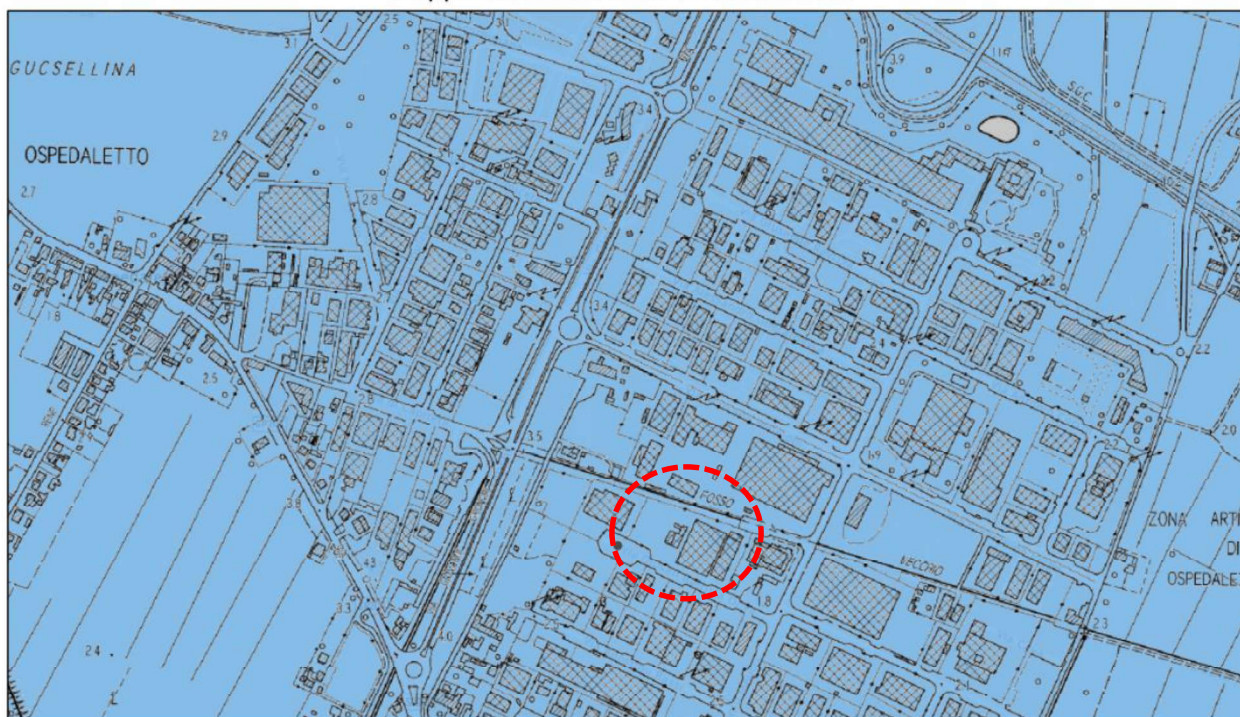
PALLADIO  
CONSULTING

Pagina: 16 di 35

## PERICOLOSITA' IDRAULICA

L'area nella quale è inserito il complesso immobiliare in oggetto ricade in zona a bassa pericolosità idraulica (P1).

Mappa della Pericolosità da alluvione



14/10/2024, 18:45:48

CTR 1:10000 - II Edizione

CTR\_10K\_WGS84

Reticolo_principale	P3
Pericolosità Dominio Fluviale	P2
P1	P3
P2	

Pericolosità Dominio Costiero

0 0.05 0.1 0.2 mi  
0 0.07 0.15 0.3 km  
Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS, Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METANASA, USGS



**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEА PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

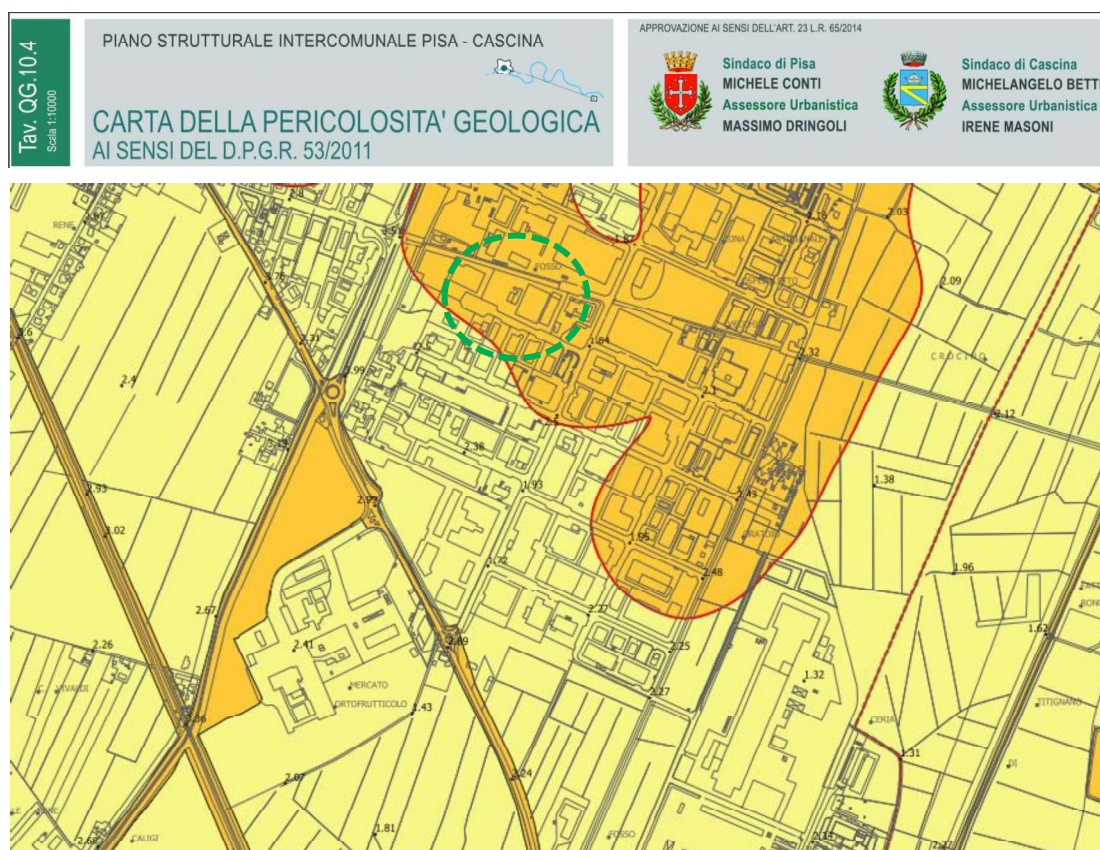
**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 17 di 35**

## CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA



Estratto carta pericolosità geologica



**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**









**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 18 di 35**

**LEGENDA**

**Pericolosità geologica**

-  G1 - Pericolosità geologica bassa: aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.
-  G2 - Pericolosità geologica media: aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa espansione al dissesto.
-  G3 - Pericolosità geologica elevata: aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.
-  G4 - Pericolosità geologica molto elevata: aree in cui sono presenti fenomeni attivi di tipo erosivo e relative aree di evoluzione.
-  Limite delle aree soggette a fenomeni di subsidenza
-  Limiti amministrativi

**Aree a pericolosità geologica elevata (G.3)**

Pericolosità geologica elevata: aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

**PERICOLOSITÀ SISMICA**

La classificazione sismica è stata aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale numero 431 del 19/06/2006 che recepiva le indicazioni dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3519/2006. Da quel momento il comune di Pisa è stato ubicato in Zona 3. Con la nuova mappa di aggiornamento della classificazione sismica regionale, del GRT numero 421 del 26/05/2014, ai sensi del DPGR 22/10/2012, numero 58/R "regolamento di attuazione



**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 19 di 35**

dell'Articolo 117, comma 2, lettera g) della LRT 01/2005, il territorio comunale è stato confermato in ZONA 3.





**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEА PISA**

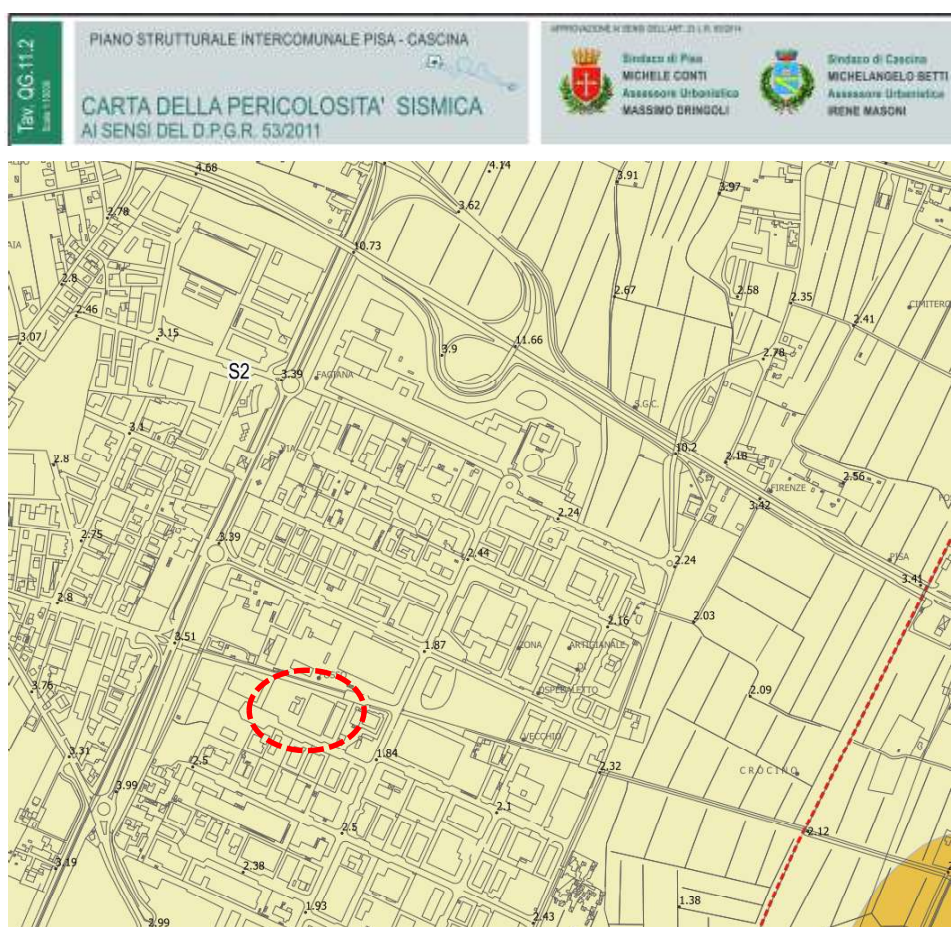
**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 20 di 35**





**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**





**PALLADIO**  
CONSULTING

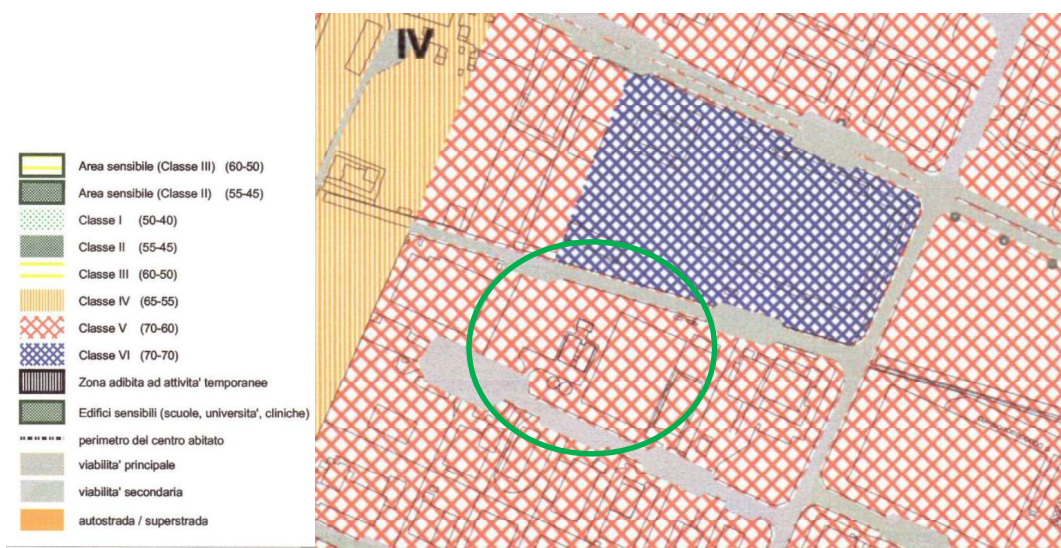
**Pagina: 21 di 35**

**LEGENDA**

**Pericolosità sismica**

-  **S2 - Pericolosità sismica locale media:**  
zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
-  **S3 - Pericolosità sismica locale elevata:**  
zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi;  
zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica  
atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;  
terreni suscettibili di liquefazione dinamica

**TAVOLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**





Farmigea S.P.A.  
Via G.B. Oliva, 6/8  
56121 Pisa  
P. IVA 01589970506

OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGE A PISA

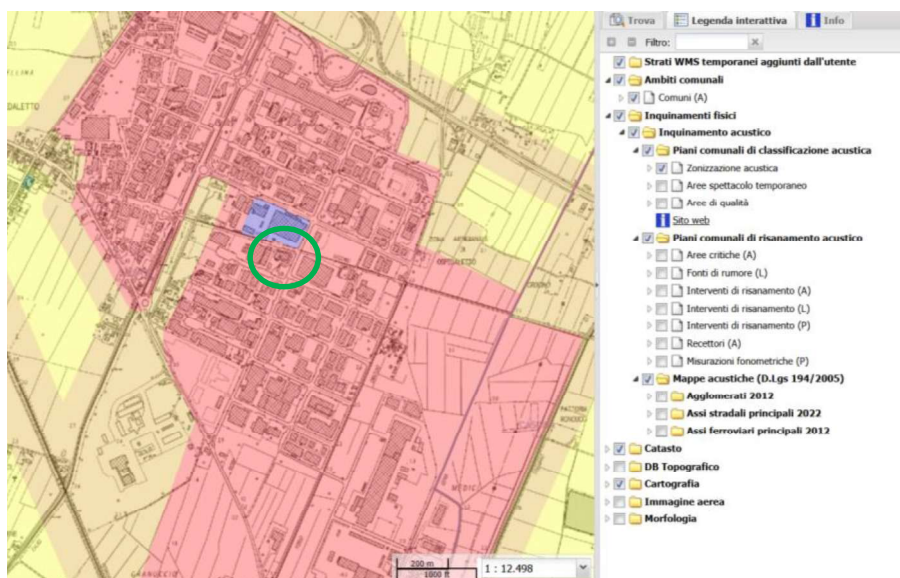
RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI

COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA



PALLADIO  
CONSULTING

Pagina: 22 di 35



CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO	diurno (6÷22)	notturno (22÷6)
<b>CLASSE I</b> - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.	50	40
<b>CLASSE II</b> - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali	55	45
<b>CLASSE III</b> - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici	60	50
<b>CLASSE IV</b> - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.	65	55
<b>CLASSE V</b> - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.	70	60
<b>CLASSE VI</b> - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi	70	70

tavola classificazione acustica

Fatte salve le indicazioni sopra indicate l'area in oggetto non risulta soggetta ad altro tipo di vincoli.



**Farmigea S.P.A.**  
Via G.B. Oliva, 6/8  
56121 Pisa  
P. IVA 01589970506

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



**PALLADIO**  
CONSULTING

Pagina: 23 di 35

## DATI DI PROGETTO

### 1-Dati urbanistici dimensionali

DESCRIZIONE EDIFICI	Mq (SUL)	Hve	Mc
Sup. fabbricato "A" piano terra	3484,00	3,50	12194,00
Sup fabbricato "A" piano primo escluso loc.tecnici	1588,83	3,50	5560,91
Sup fabbricato "E" loc.tecnici (mq. 140,00)	0,00	0,00	0,00
Sup fabbricato "F" piano terra	836,40	3,50	2927,40
Sup fabbricato "F" piano primo	836,40	3,50	2927,40
Sup. fabbricato F bis + collegamento	578,10	3,50	2023,35
Sup fabbricato "B" in demolizione	171,03	3,50	598,61
Sup fabbricato "C" in demolizione	196,00	3,50	686,00
Sup fabbricato "D" in demolizione	59,92	3,50	209,72
<b>Sup. (SUL) e Vol. (Hve) escluso ampliamento</b>	<b>7323,73</b>		<b>25633,06</b>
<b>EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE</b>			
Sup. fabbricato "G" piano terra	221,35	3,50	774,73
Sup. fabbricato "G" piano primo	221,35	3,50	774,73
Sup. fabbricato "H" piano terra	1118,24	3,50	3913,84
Sup. fabbricato "H" piano primo	449,94	3,50	1574,79
Sup loc. tecnici esclusi fabbricato "H" (mq. 668,30)	0,00	0,00	0,00
<b>Sup. (SUL) e Vol. (Hve) in ampliamento</b>	<b>2010,88</b>		<b>7038,08</b>
<b>Sup. (SUL) e Vol. (Hve) tot. con ampliamento</b>	<b>9334,61</b>		<b>32671,14</b>
<b>Superficie coperta con ampliamento</b>	<b>6238,09</b>		

DATI URBANISTICI AMBITO PQ2 ampliamento e nuova edificazione	PARAMETRI DEFINITI DALLE VIGENTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Art. 35 Legge Regionale a 65/2014 Variante mediante Sportello Unico per le Attività Produttive		PREVISTI DI PROGETTO
Superficie fondiaria mq. 13.742,00	13742,00	Superficie fondiaria mq. 13.742,00	13742,00	13742,00
a) indice di utilizzazione fondiaria 1,5 mq/mq	20613,00	a) indice di utilizzazione fondiaria 1,5 mq/mq	20613,00	> 9334,60
b) indice fondiario di copertura 0,50 mq/mq	6871,00	b) indice fondiario di copertura 0,50 mq/mq	6871,00	> 6238,09
c) altezza massima degli edifici ml. 15,00	≥ ml. 15,00	c) altezza massima degli edifici ml. 15,00	≥ ml. 15,00	≥ ml. 15,00
e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria	4122,60	e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde (con esclusione dei posti auto). 16% della superficie fondiaria.	2198,72	< 2792
Dotazione parcheggi 1mq/10mc	3267,11	dotazione parcheggi	3267,11	3290

-mediante apposita convenzione, da stipularsi con il comune, verrà concordata con la suddetta Amministrazione comunale l'individuazione di un'area/aree, di proprietà della stessa, in prossimità del complesso industriale in oggetto, sulla quale la Società "Farmigea S.p.a", a propria

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 24 di 35</p>
--	---	--



cura e spesa, secondo le modalità da concordare nella sopra indicata convenzione, provvederà, sull'area prescelta, a realizzare, mediante un progetto concordato relativo alla sistemazione a verde con alberature oltre all'inserimento di posti auto; il tutto destinato all'area produttiva di Ospedaletto.

#### 2-destinazioni d'uso

La destinazione d'uso risulta prevista tra quelle indicate nell'art. 1.2.2.7 delle vigenti Norme tecniche di Attuazione, riconducibile alla Parte 5 - DEFINIZIONI, delle suddette norme, punto 18.

### **PIANO INDIRIZZO TERRITORIALE**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione e il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale e ambientale del territorio dai quali dipende il valore del paesaggio toscano oltre a privilegiare e favorire il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani anche al fine di evitare l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi di fruizione collettiva. Considerando che la presente Variante Mediante Sportello Unico Per Le Attività Produttive, i sensi dell'art. 14 L. 7/08/1990 n. 241 come modificato dal D.Lgs. 30/06/2016 n. 127 e dell'Art. 35 della Legge Regionale 65/2014, non ricade in alcuno degli ambiti di tutela dei Beni paesaggistici non è pertanto necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT relative alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio anche se il presente intervento edilizio è conforme con esso.

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 25 di 35</p>
--	---	--

## ANALISI DEL PROGETTO

L'area interessata dal progetto è costituita dalla porzione di lotto antistante l'attuale stabilimento, occupata in parte a parcheggio e area verde e la restante da tre edifici, quali: un locale infiammabili e un reagentario (lettera "D") e un terzo volume attualmente in disuso (Lettere "B" e "C"). L'intervento prevede la preliminare demolizione dei fabbricati esistenti (Lettere "B", "C" e "D", per una cubatura complessiva da demolire pari a 1.494,33 mc.) e le conseguenti opere di sbancamento del terreno e di realizzazione degli scavi atti ad ospitare i plinti di fondazione della nuova edificazione.

Il progetto di ristrutturazione con ampliamento conterà di un edificio produttivo realizzato su due piani, dei quali il piano terra adibito alle operazioni di produzione (di superficie pari a 1.118 mq ed altezza interna netta 4,95 ml) ed il primo piano (di superficie 1.118 mq ed altezza interna netta di 4,14 ml) adibito parzialmente ad area tecnica per alloggiare le unità di trattamento aria, gli impianti di produzione acque farmaceutiche e la cabina elettrica, per una superficie di 640 mq, mentre la parte restante sarà lasciata al grezzo per una futura realizzazione di laboratori di Ricerca e Sviluppo, per 426,6 mq. La superficie complessiva dell'intero edificio sarà pari a 2.236,5 mq e altezza lorda complessiva di 10 ml.

Il suddetto edificio sarà collegato strutturalmente e funzionalmente al fabbricato aziendale esistente attraverso un volume di collegamento al fine di permettere il corretto flusso di personale e materiali. Il volume si svilupperà su due piani (di superficie complessiva dei due piani di 442,7 mq ed altezza interna netta di 3,33 ml per il piano terra, e 4,46 ml per il primo piano, per un'altezza



**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

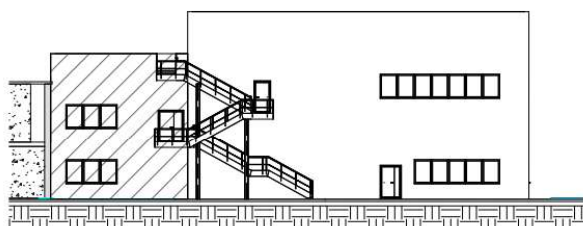
**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



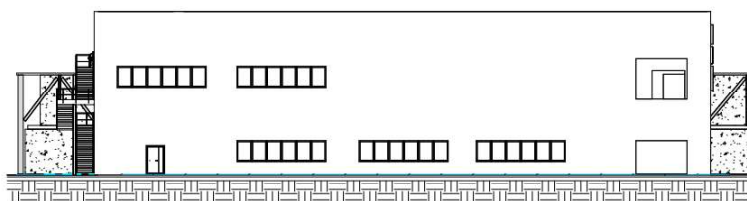
**PALLADIO**  
CONSULTING

**Pagina: 26 di 35**

lorda complessiva di 8,26 ml) atto ad ospitare al piano terra la mensa aziendale ed al primo piano una sala conferenze (costruzione distinta con la lettera “G”).



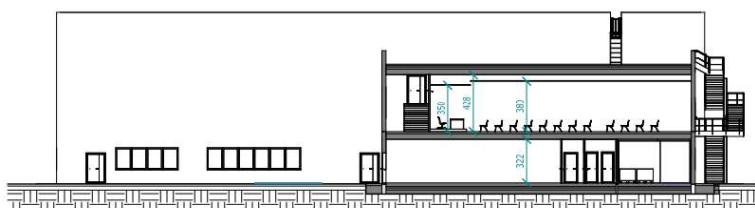
Prospetto NORD - ARC



Prospetto OVEST - ARC



Prospetto SUD - ARC




Prospetto EST - ARC

## **EDIFICIO PRODUTTIVO (H)\_ Piano Terra**

**Palladio Consulting Srl** – Piazza Pontelandolfo, 104 – 36100 Vicenza – CF/P.IVA 04387990247 – REA VI-400345 – cap. soc. Euro 100.000 i.v. – info@palladioconsulting.com – palladioconsulting@pec.it –

**www.palladioconsulting.com**

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> <b>Via G.B. Oliva, 6/8</b> <b>56121 Pisa</b> <b>P. IVA 01589970506</b></p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> — CONSULTING —</p> <p><b>Pagina: 27 di 35</b></p>
	<p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p>	
	<p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	



Gli allestimenti interni dell'ampliamento del reparto produttivo che trovano spazio al piano terra dell'edificio denominato H, come da tavole progettuali allegate, svolgono una funzione di fondamentale importanza per garantire la qualità, la sicurezza e la conformità normativa di tutto il processo di produzione. L'obiettivo primario è creare un ambiente di lavoro che sia conforme alle Good Manufacturing Practices (GMP) e che supporti l'efficienza operativa, il controllo della contaminazione microbiologica e particellare e la sicurezza del personale e dei prodotti.

### **Requisiti normativi**

Gli allestimenti interni saranno realizzati e costruiti in conformità alle regolamentazioni nazionali ed internazionali delle industrie farmaceutiche, tra cui:

- Good Manufacturing process (GMP): queste normative richiedono che i locali siano progettati per prevenire la contaminazione crociata tra prodotti e facilitare la pulizia e la manutenzione degli ambienti e delle macchine ed avere il controllo della contaminazione microbiologica e particellare.
- ISO 14644: Stabilisce i requisiti per la progettazione delle aree a contaminazione controllata (camere bianche). Riguarda nello specifico la classificazione della pulizia dell'aria, definendo le classi di pulizia (ISO 1-9) e i relativi livelli massimi di contenuto particellare previsti.

### **Layout del reparto produttivo**

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 28 di 35</p>
--	---	--

Il layout del reparto produttivo è stato studiato in modo da ottimizzare il flusso del materiale e del personale, minimizzando il rischio di contaminazione e ottimizzando l'efficienza produttiva. Il layout è stato progettato includendo:

- Aree a contaminazione controllata (camere bianche), in cui vengono eseguite le operazioni critiche di produzione. Queste aree sono classificate in base ai livelli di particelle ammesse nell'aria.
- Aree di stoccaggio per materie prime, materiali di confezionamento e prodotti finiti, separati per evitare contaminazioni crociate.
- Aree di ingresso e uscita del personale, con zone di vestizione per l'accesso alle camere bianche.
- Aree di preparazione dei prodotti.
- Aree di dosaggio dei prodotti.
- Aree di lavaggio e sterilizzazione delle attrezzature utilizzate nei processi produttivi.

### **Materiali e finiture**

I materiali utilizzati per la costruzione e l'allestimento delle aree di produzione farmaceutica devono rispettare specifici requisiti:

- Pareti, pavimenti e soffitti sono realizzati con materiali non porosi, facili da pulire e resistenti agli agenti chimici utilizzati nei processi di deterzione e sanitizzazione. A tal proposito si sceglie, generalmente, il rivestimento in resina epossidica, acciaio inox (prevalentemente AISI 316) o materiali plastici di alta qualità (pvc), che oltre ad essere esteticamente gradevoli con vaste

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 29 di 35</p>
--	---	--

gamme di finiture e colori, possono essere antistatici e conduttivi, avere proprietà antibatteriche e un'elevata resistenza meccanica all'usura.

- Arredi e superfici di lavoro sono progettati per ridurre l'accumulo di polvere e facilitare le operazioni di pulizia e sterilizzazione. Le superfici devono essere complanari nelle aree a contaminazione controllata al fine di garantire elevati standard di pulizia.
- Sistema HVAC (Heating, Ventilation and Air Conditioning): è essenziale per il controllo delle particelle, dell'umidità e della temperatura. L'impianto di ventilazione deve essere progettato per garantire la pressione positiva o negativa nelle diverse aree, in base alla necessità del processo produttivo, e mantenere i livelli di contaminazione particellare entro i limiti consentiti.



### **Controllo della Contaminazione**

Al fine di garantire locali a contaminazione controllata è necessario installare:

- Filtri HEPA (High-Efficiency Particulate Air) nei sistemi di ventilazione per filtrare l'aria.
- Barriere fisiche separano le aree a contaminazione controllata da quelle non critiche.
- Sistemi di decontaminazione come pass-box e sistemi di sterilizzazione come autoclavi sono utilizzati per trasferire materiali tra diverse aree senza rischio di contaminazione.

### **Flusso del personale e dei materiali**

Il flusso del personale e dei materiali è rigidamente controllato per evitare contaminazioni crociate.

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 30 di 35</p>
--	---	--

Il personale deve seguire percorsi prestabiliti, accedendo alle aree di produzione tramite gli spogliatoi dove si cambiano e indossano indumenti idonei.

I materiali, comprese le materie prime e i prodotti finiti, devono essere trasferiti tramite percorsi separati da quelli del personale, utilizzando passaggi dedicati o pass-box.

### **EDIFICIO PRODUTTIVO (H) \_ Piano Primo**

Una parte del primo piano dell'edificio denominato H, sarà occupato dal locale tecnico, una componente fondamentale per il corretto funzionamento del reparto produttivo. Questo spazio è dedicato all'alloggiamento di impianti e attrezzature tecniche, necessarie per garantire il funzionamento continuo e sicuro delle linee di produzione, mantenendo le condizioni ambientali e operative conformi alle normative vigenti. Nella fattispecie saranno ivi posizionati:

- Sistemi HVAC (sistemi di trattamento aria completa di filtri, batterie di riscaldamento e raffrescamento)
- Generatore di emergenza: per garantire la continuità operativa in caso di interruzioni elettriche.
- Sistemi di acqua distillata (WFI – Water for Injection) con stoccaggio e loop di distribuzione: sono necessari per fornire acqua di grado farmaceutico ai processi produttivi
- Sistemi di controllo e automazione: Questi includono quadri elettrici, PLC (Programmable Logic Controller) e SCADA (Supervisory Control and Data Acquisition) per il monitoraggio e il controllo dei parametri critici di produzione.
- Caldaie ad acqua calda e caldaie a vapore.

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> <b>Via G.B. Oliva, 6/8</b> <b>56121 Pisa</b> <b>P. IVA 01589970506</b></p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION</b> <b>UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p><b>Pagina: 31 di 35</b></p>
	<p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI</b> <b>EDILIZI</b></p>	
	<p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE</b> <b>TECNICA</b></p>	



- Sistema ad osmosi inversa per la produzione di acqua purificata con stoccaggio e loop di distribuzione (PW – purified water)
- Sistema di addolcimento acqua di rete.
- Gruppo compressori, sistemi di filtrazione oil free per la produzione di aria compressa con relativi serbatoi di accumulo
- Sistema di batterie di continuità elettrica UPS.

Il locale tecnico è collocato al primo piano del reparto produttivo per ridurre al minimo la lunghezza delle tubazioni e dei condotti, ottimizzando così l'efficienza energetica e riducendo il rischio di dispersioni. Il locale sarà facilmente accessibile per interventi di manutenzione, ma dotato di misure di sicurezza per limitare l'accesso al solo personale autorizzato. I materiali utilizzati per pavimenti, pareti e soffitti saranno resistenti agli agenti chimici, ignifughi e facili da pulire.

La restante parte del primo piano verrà lasciata al grezzo per la futura realizzazione di laboratori ricerca e sviluppo.

## **EDIFICIO DI COLLEGAMENTO (G) \_ Piano Terra e Piano Primo**

Il volume denominato G, come da planimetrie allegate, svolge primariamente la funzione di collegamento tra lo stabilimento attuale e l'ampliamento. Per la sua posizione centrale all'interno del progetto, è destinato ad ospitare al piano terra, oltre all'effettivo passaggio tra l'azienda attuale e il volume dei nuovi reparti produttivi, la mensa aziendale e al piano primo una sala conferenze. La mensa rappresenta una soluzione ottimale per offrire ai dipendenti un ambiente funzionale, garantendo la sola somministrazione di cibo, senza attività di preparazione o cottura sul posto.


 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 32 di 35</p>
--	---	--

Sarà dotata di un'area per la consumazione dei pasti e di una zona di servizio per la distribuzione dei cibi, che saranno consegnati da fornitori esterni. I pasti verranno mantenuti a temperatura adeguata tramite appositi dispositivi (frigoriferi per cibi freddi e scaldavivande per quelli caldi). Non saranno presenti impianti di cottura o di preparazione alimentare, riducendo così i costi di installazione e gestione. La somministrazione di cibi già pronti semplifica inoltre la gestione logistica e igienica, può adattarsi alle esigenze aziendali variabili offrendo un servizio su misura per il numero di dipendenti presenti.

Attraverso l'apertura di un passaggio sulla facciata EST al primo piano dell'attuale stabilimento si potrà accedere alla nuova sala conferenze, destinata ad ospitare incontri interni, sessioni di formazione o presentazioni. Lo spazio sarà progettato per favorire la comunicazione efficace, offrire confort e integrare tecnologie per la condivisione delle informazioni. Il locale avrà una capacità di circa 130 posti e sarà conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza, accessibilità e prevenzioni incendi. Saranno previste a tal proposito una via di fuga e uscita di sicurezza, sistemi di allarme antiincendio e sarà assicurato l'accesso per persone con disabilità motoria.

## **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Il progetto garantirà la presenza di aree permeabili e di verde, in conformità con gli standard, previsti nella presente variante mediante sportello unico per le attività produttive, al fine di contribuire alla sostenibilità ambientale e alla gestione delle acque meteoriche. Verranno preservate le alberature esistenti e ridisegnati gli spazi a verde secondo la nuova organizzazione dei posti auto oltre alla realizzazione di un nuovo spazio con verde alberato e posti auto, su un'area

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO CONSULTING</b></p> <p>Pagina: 33 di 35</p>
--	---	--


di proprietà dell'Amministrazione comunale, secondo i dettami della convenzione che verrà stipulata con la stessa.

Nell'ottica del risparmio idrico sarà prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche. L'acqua raccolta sarà utilizzata esclusivamente per l'irrigazione delle aree verdi, pulizia delle aree pavimentate (passaggi) ed eventualmente come alimentazione cassette di scarico dei wc. La cisterna sarà posta all'esterno dei nuovi volumi, interrata. Sarà dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato per smaltire l'acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria degli usi suddetti.

Dal punto di vista della sostenibilità, l'uso della copertura dell'attuale stabilimento per l'installazione del fotovoltaico è particolarmente vantaggioso, in quanto rappresenta una superficie inutilizzata che può essere ottimizzata senza interferire con le attività produttive. Il suo utilizzo rappresenta infatti vantaggi sia economici che ambientali. A livello tecnico, l'energia fotovoltaica sfrutta la radiazione solare per produrre elettricità tramite i moduli di cui è composto, questo comporta un abbattimento significativo dei costi operativi legati al consumo energetico. Consente di ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub>, riduce l'impatto ambientale e aumenta la competitività a lungo termine allineandosi al raggiungimento delle esigenze di efficienza energetica. Per una migliore descrizione dell'impianto fotovoltaico si veda la relazione specifica.

## **ACCESSIBILITA' \_ VIABILITA' \_ AREE VERDI.**

Lo spazio esterno garantirà l'accessibilità al nuovo edificio mantenendo l'entrata esistente. Il dimensionamento dei parcheggi è stato progettato per soddisfare le esigenze del personale, dei

 <p><b>Farmigea S.P.A.</b> Via G.B. Oliva, 6/8 56121 Pisa P. IVA 01589970506</p>	<p><b>OPHTHALMIC PRODUCTION UNIT (OPU) CPF FARMIGEA PISA</b></p> <hr/> <p><b>RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b></p> <hr/> <p><b>COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE TECNICA</b></p>	 <p><b>PALLADIO</b> CONSULTING</p> <p>Pagina: 34 di 35</p>
--	---	--

visitatori e degli eventuali fornitori, rispettando le normative vigenti. L'area sarà suddivisa tra parcheggi per auto e motocicli, con posti riservati per persone con disabilità. Saranno previste anche stazioni di ricarica per veicoli elettrici, in ottica di sostenibilità.

Le aree verdi di pertinenza saranno in parte ridisegnate per meglio uniformarsi al nuovo assetto di viabilità interna e parcheggio. L'attuale presenza di piante ad alto fusto, sarà salvaguardato e si prevede inoltre la piantumazione di nuovi tipi arborei per l'ombreggiamento dei posti auto.

La proprietà attraverso una puntuale convenzione, da redigere con l'Amministrazione comunale una volta definita la presente variante, è disponibile alla realizzazione di una area a verde e parcheggio da reperire in un terreno di proprietà comunale, ubicato in prossimità della zona oggetto della presente richiesta di intervento.

## **ALLEGATI**

- 22.ARC.200 – PLANIMETRIA GENERALE
- 22.ARC.201 – PIANTE PROSPETTI E SEZIONI
- 22.ARC.202 – LAYOUT LOCALI FARMACEUTICI E SERVIZI
- 22.ARC.203 – PLANIMETRIA SUPERFICI PERMEABILI
- 22.ARC.102\_00 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 22.ARC.103\_00 – RELAZIONE PRESCRIZIONI LEGGE 13
- 22.ARC.204 – ELABORATO PRESCRIZIONI LEGGE 13
- 24.IDR.210 – SCARICHI ACQUE PLUVIALI



**Farmigea S.P.A.**  
**Via G.B. Oliva, 6/8**  
**56121 Pisa**  
**P. IVA 01589970506**

**OPHTHALMIC PRODUCTION  
UNIT (OPU) CPF FARMIGEAV PISA**

**RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**

**COD. DOC. 24002.FAR – RELAZIONE  
TECNICA**



**PALLADIO**  
— CONSULTING —

**Pagina: 35 di 35**