STUDIO TECNICO PISTELLI
di Pistelli - Ciompi - Ercolani & C.
San Giuliano Terme (PI) - Vicolo Vecchio Ospizio,2/A - 56017
050 818603 - 818909
segreteria@studiopistellieassociati.it

Comune di San Giuliano Terme

COMPARTO 5 - UTOE 34 GHEZZANO
REALIZZAZIONE EDIFICI RESIDENZIALI
VARIANTE SEMPLIFICATA ART.112 LR65/2014

COMMITTENTE
Soc. Edifor srl

PROGETTISTA
Geom. Gianluca Pistelli
Arch. Federica Di Paco

OGGETTO
- Zonizzazione, Distanze dai confini, Opere di urbanizzazione pubbliche oggetto di cessione al Comune - **STATO DI VARIANTE**

REV.	DATA	OGGETTO	SC.U.L.A.
2	21/09/2026	grafico presentazione variante art.112	1:500 1:1000
			N. TAVOLA

6/8

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: foglio 88 mappali 508//...
FILE TILE: "C:\ARCHIVIO CLIENTI\GRUPPO FORTE\EDIFOR 2 SRL COMP 5\2026-01-30 VARIANTE ART.112 RECINZIONI\2026-09-17 VARIANTE PER QUINTA\TAV 5-6 ZONIZZAZIONE

La proprietà di questo disegno è custodita a termini di legge. Senza la nostra espressa autorizzazione questo disegno non deve essere riprodotto né comunicato a terzi.

VERIFICHE DM.1444/68

SUBCOMPARTO 5A

Abitanti insediati n°35

Standard da P.S. mq 20.50/ab = mq 20.50 x 35 = mq 717.50 < mq 805 standard in progetto

SUBCOMPARTO 5B

Abitanti insediati n°11

Standard da P.S. mq 20.50/ab = mq 20.50 x 11 = mq 225.50 < mq 1167.65 standard in progetto

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO PROGETTO APPROVATO

Strade	mq	2440.00	**Aree di via Pascarella da riqualificare**	mq 558.00
Marciapiedi	mq	31.00	**Aree di via Gozzoli da riqualificare**	mq 578.00
Percorso ciclopedonale	mq	1053.00	**Aree di via Benedetti da riqualificare**	mq 504.00
Verde Pubblico	mq	908.00		
Totale	mq	4432.00		

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO VARIANTE

Strade	mq	2440.00	**Aree di via Pascarella da riqualificare**	mq 558.00
Marciapiedi	mq	31.00	**Aree di via Gozzoli da riqualificare**	mq 578.00
Parcheggi (n.26 p.a.)	mq	337.00	**Aree di via Benedetti da riqualificare**	mq 504.00
Verde Pubblico	mq	1624.00		
Totale	mq	4432.00		

DATI DA SCHEDA NORMA SUBCOMPARTO 5A

Superficie Territoriale del Subcomparto mq 8554

Volume max ammesso:

mc 5502,50 pari a circa 35 nuovi abitanti insediati

DATI DA SCHEDA NORMA SUBCOMPARTO 5b

Superficie Territoriale del Subcomparto mq 4507

Volume max ammesso:

mc 1701,50 pari a circa 11 nuovi abitanti insediati

DATI PROGETTO APPROVATO SUBCOMPARTO 5A

Superficie Territoriale del Subcomparto mq 8554

Volume di progetto:

mc 5502,38* pari a circa 35 nuovi abitanti insediati

Standard urbanistici:

nota: * = volumetrie compensate tra subcomparti

DATI PROGETTO APPROVATO SUBCOMPARTO 5b

Superficie Territoriale del Subcomparto mq 4507

Volume di progetto:

mc 1701,38* pari a circa 11 nuovi abitanti insediati

Standard urbanistici:

nota: * = volumetrie compensate tra subcomparti

DATI DI VARIANTE SUBCOMPARTO 5A

Superficie Territoriale del Subcomparto mq 8554

Volume di progetto:

mc 5502,38* pari a circa 35 nuovi abitanti insediati

Standard urbanistici:

nota: * = volumetrie compensate tra subcomparti

DATI DI VARIANTE SUBCOMPARTO 5b

Superficie Territoriale del Subcomparto mq 4507

Volume di progetto:

mc 1701,38* pari a circa 11 nuovi abitanti insediati

Standard urbanistici:

nota: * = volumetrie compensate tra subcomparti

OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE DI PROGETTO APPROVATO SUBCOMPARTO 5A

Strade	mq	701.00
Marciapiedi	mq	444.00
Verde Pubblico (di cui a parcheggio mq.205 = n°16)	mq	805.00
Totale	mq	1950.00
Proprietà private	mq	6604.00
Totale	mq	8554.00

OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE DI PROGETTO APPROVATO SUBCOMPARTO 5B

Strade	mq	593.00
Marciapiedi	mq	277.00
Parcheggi	mq	112.65 (n° 9)
Verde Pubblico	mq	992.00
Perc.ciclopedonale	mq	170.35
Totale	mq	2145.00
Proprietà private	mq	2362.00
Totale	mq	4507.00

OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE DI VARIANTE SUBCOMPARTO 5A

Strade	mq	701.00
Marciapiedi	mq	444.00
Verde Pubblico (di cui a parcheggio mq.205 = n°16)	mq	805.00
Totale	mq	1950.00
Proprietà private	mq	6604.00
Totale	mq	8554.00

OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE DI VARIANTE SUBCOMPARTO 5B

Strade	mq	593.00
Marciapiedi	mq	277.00
Parcheggi	mq	112.65 (n° 9)
Verde Pubblico	mq	1225.35
Totale	mq	2145.00
Proprietà private	mq	2362.00
Totale	mq	4507.00

STANDARD URBANISTICI

Standard richiesti = St x 30% = mq.13061.00 x 30% = mq 3918.30

SUBCOMPARTO 5A Spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità mq 1950.00
SUBCOMPARTO 5B Spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità mq 2145.00
Totale mq 4095.00 > mq.3918.30

DATI DI PROGETTO APPROVATO DEI LOTTI SUBCOMP. 5a

Lotto n°	Superficie lotto	Volume edificato	Sup.Cop. fabbricato
1 (fabbricato n° 2 u.i.)	mq.1260.00	mc.933.32	mq.167.59
2 (fabbr. n° 3 u.i.)	mq.2380.00	mc.2031.36	mq.353.44
3 (fabbricato n° 2 u.i.)	mq.724.00	mc.773.70	mq.136.55
4a (unifamiliare n° 1 u.i.)	mq.779.00	mc.588.00	mq.107.32
4b (unifamiliare n° 1 u.i.)	mq.732.00	mc.588.00	mq.107.32
4c (unifamiliare n° 1 u.i.)	mq.729.00	mc.588.00	mq.107.32
TOTALE	mq.6604.00	mc.5502.38	mq 979.54

DATI DI VARIANTE DEI LOTTI SUBCOMP. 5a

Lotto n°	Superficie lotto	Volume edificato	Sup.Cop. fabbricato
1 (fabbricato n° 2 u.i.)	mq.1260.00	mc.933.32	mq.167.59
2 (fabbr. n° 3 u.i.)	mq.2380.00	mc.2031.36	mq.353.44
3 (fabbricato n° 2 u.i.)	mq.724.00	mc.773.70	mq.136.55
4 (unifamiliare n° 2 u.i.)	mq.779.00	mc.588.00	mq.107.32
5a (unifamiliare n° 2 u.i.)	mq.732.00	mc.588.00	mq.107.32
5b (unifamiliare n° 2 u.i.)	mq.729.00	mc.588.00	mq.107.32
TOTALE	mq.6604.00	mc.5502.38	mq 979.54

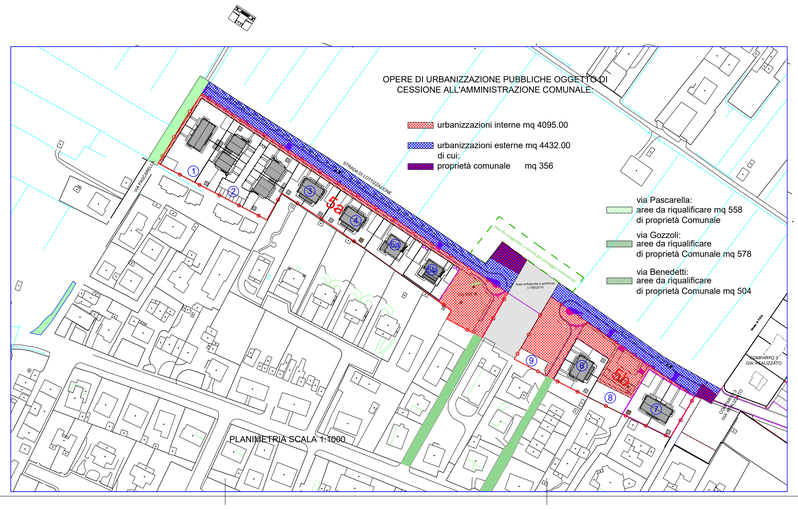
DATI DI PROGETTO APPROVATO DEI LOTTI SUBCOMP. 5b

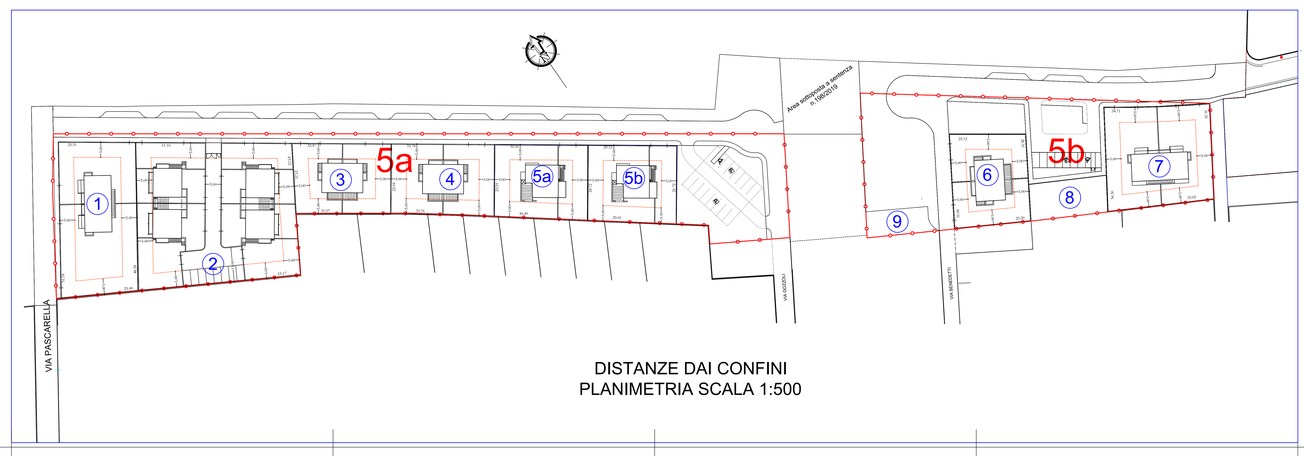
Lotto n°	Superficie lotto	Volume edificato	Sup.Cop. fabbricato
5 (fabbricato n° 2 u.i.)	mq.749.00	mc.773.70	mq.136.55
6 (fabbricato n° 2 u.i.)	mq.1134.00	mc.927.68	mq.166.67
7 (verde privato)	mq.175.00		
8 (verde privato)	mq.304.00		
TOTALE	mq.2362.00	mc.1701.38	mq 303.22

DATI DI VARIANTE DEI LOTTI SUBCOMP. 5b

Lotto n°	Superficie lotto	Volume edificato	Sup.Cop. fabbricato
6 (fabbricato n° 2 u.i.)	mq.749.00	mc.773.70	mq.136.55
7 (fabbricato n° 2 u.i.)	mq.1134.00	mc.927.68	mq.166.67
8 (verde privato)	mq.304.00		
9 (verde privato)	mq.175.00		
TOTALE	mq.2362.00	mc.1701.38	mq 303.22







DISTANZE DAI CONFINI
PLANIMETRIA SCALA 1:500