

# **PIANO OPERATIVO**

## **AI SENSI DELL'ART. 95 DELLA L.R. 65/2014**



**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Capogruppo progettista*

**Arch. Gabriele Banchetti**  
*Co-progettista e responsabile VAS*

**Pian. Emanuele Bechelli**  
*Collaborazione al progetto*

**PFM srl. società tra professionisti**  
**Dottore Agronomo Guido Franchi**  
**Dottore Agronomo Federico Martinelli**  
*Studi ambientali e agronomici*  
**Dottoressa Agronomo Irene Giannelli**  
*Collaboratrice studi ambientali e agronomici*

**GEOPROGETTI Studio Associato**  
**Geol. Emilio Pistilli**  
*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**  
**Ing. Simone Pozzolini**  
*Studi idraulici*

**Geom. Rosario Navarra**  
*Responsabile del procedimento*

**Massimo Muti**  
*Garante per l'informazione*

**Gabriella Allori**  
*Sindaco*

**Giovanni Martini**  
*Assessore Urbanistica, lavori pubblici e demanio*

## **AII. C**

### **Dimensionamento e Verifica standards**



## **Indice**

<b>SINTESI DEL MONITORAGGIO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE.....</b>	<b>2</b>
<b>IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>4</b>
UTOE 1 - Paese.....	4
UTOE 2 - Capitella.....	4
UTOE 3 – La Cala.....	5
UTOE 4 – Il Bagno.....	5
<b>IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE.....</b>	<b>6</b>
Dimensionamento residuo di P.S. rispetto al P.O.....	6
Complessivo Territorio Comunale (interno al Territorio Urbanizzato).....	7
<b>DIMENSIONAMENTO STANDARDS PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO.....</b>	<b>8</b>
<b>VERIFICA STANDARD.....</b>	<b>12</b>

## SINTESI DEL MONITORAGGIO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

### UTOE 1 - "Paese"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.		Residuo P.S.	
		Progetto	Attuato	Volume (mc)	SE (mq)
<i>Residenza privata</i>	-	--	--	-	--
<i>Residenza pubblica</i>	mc. 7.500	mc. 1.875	mc. 1.875	mc. 5.625	mq. 1.750
<i>Artigianale</i>	mc. 11.020	--	--	mc. 11.020	mq. 3.673
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 1.080	mc. 1.080	--	mc. 1.080	mq. 360
<i>Ampliamenti</i>	mc. 4.266	mc. 4.266	mc. 2.360	mc. 1.906	mq. 635,3

### UTOE 2 - "Capitella"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.		Residuo P.S.	
		Progetto	Attuato	Volume (mc)	SE (mq)
<i>Residenza privata</i>	mc. 14.250	mc. 14.250	mc. 10.641,5	mc. 3.608,5	mq. 1.203
<i>Residenza pubblica</i>	-	-	-	--	--
<i>Artigianale</i>	mc. 1.000	--	-	mc. 1.000	mq. 333
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 195	mc. 195	-	mc. 195	mq. 65
<i>Ampliamenti</i>	mc. 3.600	mc. 3.600	mc. 2.348	mc. 1.252	mq. 417,3

### UTOE 3 - "La Cala"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.		Residuo P.S.	
		Progetto	Attuato	Volume (mc)	SE (mq)
<i>Residenza privata</i>	mc. 3.750	--	--	mc. 3.750	mq. 1.250
<i>Residenza pubblica</i>	--	--	--	--	--
<i>Artigianale</i>	--	--	--	--	--
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 80	mc. 80	--	--	--
<i>Ampliamenti</i>	mc. 3.600	mc. 3.600	mc. 460	mc. 3.140	mq. 1.046,6

**UTOE 4 - "Il Bagno"**

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.		Residuo P.S.	
		Progetto	Attuato	Volume (mc)	SE (mq)
<i>Residenza privata</i>	mc. 3.750	--	--	mc. 3.750	mq. 1.250
<i>Residenza pubblica</i>	--	--	--	--	--
<i>Artigianale</i>	--	--	--	--	--
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 80	mc. 80	--	mc. 80	mq. 26,6
<i>Ampliamenti</i>	mc. 3.600	mc. 3.600	mc. 1.697	mc. 1.903	mq. 634,3

Il Piano Strutturale vigente di Marciana Marina, all'articolo 39 delle Norme Tecniche, in riferimento alle UTOE, stabilisce che: "5. In fase di attuazione del Regolamento Urbanistico possono essere ammessi dei trasferimenti tra UTOE limitrofe non superando nel complesso il carico massimo previsto dal PS."

Volendo privilegiare l'individuazione dei nuovi interventi all'interno dell'UTOE 1 – Paese e dell'UTOE 2 - Capitella, in quanto corrispondenti agli agglomerati urbani principali del territorio comunale di Marciana Marina, il P.O. intende prelevare 1.500 mq di S.E. dal dimensionamento della *Residenza privata* dall' UTOE 3 – La Cala e dall'UTOE 4 – Il Bagno (rispettivamente 750 mq di S.E. ciascuna), e ridistribuirlo secondo il seguente criterio:

- 500 mq di S.E. come *Residenza privata* all'interno dell'**UTOE 1**;
- 500 mq di S.E. come *Residenza pubblica* all'interno dell'**UTOE 1**;
- 500 mq di S.E. come *Residenza privata* all'interno dell'**UTOE 2**.

Pertanto il dimensionamento residuo di Piano Strutturale da cui attingere per le previsioni del nuovo Piano Operativo, è il seguente:

Tipologia edificatoria	Residuo di P.S. (S.E. mq.)			
	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4
<i>Residenza privata</i>	500	1.703	500	500
<i>Residenza pubblica</i>	2.250	--	--	--
<i>Artigianale</i>	3.673	333	--	--
<i>Turistico ricettivo</i>	360	65	--	26,6
<i>Ampliamenti</i>	635,3	417,3	1.046,6	634,3

## IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

### UTOE 1 - Paese

#### Residenza privata

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)			PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
PUC 1	125	0	125		
<b>TOTALE</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	500	375

#### Residenza pubblica

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)			PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
AT 1	1.750	0	1.750		
AT 2	300	0	300		
<b>TOTALE</b>	<b>2.050</b>	<b>0</b>	<b>2.050</b>	2.250	200

#### Ampliamenti

Il Piano Operativo conferma la previsione residua di Piano Strutturale pari a **mq. 635,3** di S.E. per *ampliamento* del Patrimonio Edilizio Esistente.

### UTOE 2 - Capitella

#### Residenza privata

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)			PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
ID 1	125	0	125		
ID 2	125	0	125		
ID 3	125	0	125		
ID 4	125	0	125		

**Piano Operativo**

Tot. parziale	500	0	500		
PUC 2	125	0	125		
PUC 3	125	0	125		
PUC 4	125	0	125		
PUC 5	70	0	70		
Tot. parziale	445	0	445		
<b>TOTALE</b>	945	0	945	1.703	758

**Ampliamenti**

Il Piano Operativo conferma la previsione residua di Piano Strutturale pari a **mq. 417,3** di S.E. per *ampliamento* del Patrimonio Edilizio Esistente.

**UTOE 3 – La Cala****Ampliamenti**

Il Piano Operativo conferma la previsione residua di Piano Strutturale pari a **mq. 1.046,6** di S.E. per *ampliamento* del Patrimonio Edilizio Esistente.

**UTOE 4 – Il Bagno****Residenza privata**

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)			PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
ID 5	125	0	125		
<b>TOTALE</b>	125	0	125	500	375

**Ampliamenti**

Il Piano Operativo conferma la previsione residua di Piano Strutturale pari a **mq. 634,3** di S.E. per *ampliamento* del Patrimonio Edilizio Esistente.

## IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE

### Dimensionamento residuo di P.S. rispetto al P.O.

#### UTOE 1 - "Paese"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S. (S.E. mq.)	Previsioni P.O. (S.E. mq.)	Residuo P.S. (S.E. mq.)
<i>Residenza privata</i>	500	125	375
<i>Residenza pubblica</i>	2.250	2.050	200
<i>Artigianale</i>	3.673	--	3.673
<i>Turistico ricettivo</i>	360	--	360
<i>Ampliamenti</i>	635,3	635,3	0

#### UTOE 2 - "Capitella"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S. (S.E. mq.)	Previsioni P.O. (S.E. mq.)	Residuo P.S. (S.E. mq.)
<i>Residenza privata</i>	1.703	945	758
<i>Residenza pubblica</i>	--	--	--
<i>Artigianale</i>	333	--	333
<i>Turistico ricettivo</i>	65	--	65
<i>Ampliamenti</i>	417,3	417,3	0

#### UTOE 3 - "La Cala"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S. (S.E. mq.)	Previsioni P.O. (S.E. mq.)	Residuo P.S. (S.E. mq.)
<i>Residenza privata</i>	500	--	500
<i>Residenza pubblica</i>	--	--	--
<i>Artigianale</i>	--	--	--
<i>Turistico ricettivo</i>	--	--	--
<i>Ampliamenti</i>	1.046,6	1.046,6	0

#### UTOE 4 - "Il Bagno"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S. (S.E. mq.)	Previsioni P.O. (S.E. mq.)	Residuo P.S. (S.E. mq.)
<i>Residenza privata</i>	500	125	375
<i>Residenza pubblica</i>	--	--	--

**Piano Operativo**

<i>Artigianale</i>	--	--	--
<i>Turistico ricettivo</i>	26,6	--	--
<i>Ampliamenti</i>	634,3	634,3	<b>0</b>

**Complessivo Territorio Comunale (interno al Territorio Urbanizzato)**

<b>Tipologia edificatoria</b>	<b>Previsioni P.S. (S.E. mq.)</b>	<b>Previsioni P.O. (S.E. mq.)</b>	<b>Residuo P.S. (S.E. mq.)</b>
<i>Residenza privata</i>	3.203	1.195	<b>2.008</b>
<i>Residenza pubblica</i>	2.250	2.050	<b>200</b>
<i>Artigianale</i>	4.006	--	<b>4.006</b>
<i>Turistico ricettivo</i>	451,6	--	<b>451,6</b>
<i>Ampliamenti</i>	2.733,5	2.733,5	<b>0</b>



## DIMENSIONAMENTO STANDARDS PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO

### Dimensionamento attrezzature scolastiche (F1)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
<b>1 - Paese</b>	F1.1 - Via Oliviero Murzi Scuola dell'Inzania – Primaria – Secondaria di primo grado	4.586	--	--
<b>Tot. Parziale UTOE 1</b>		<b>4.586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTREZZATURE SCOLASTICHE (F1)</b>		<b>4.586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>4.586</b>		

### Dimensionamento verde pubblico attrezzato (F2)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
<b>1 - Paese</b>	F2.1 - Via S. Pietro	663	--	--
	F2.1 - Piazza della Vittoria	1.975	--	--
	F2.1 - Via Bonanno	1.513	--	--
	F2.1 - Strada Provinciale 25	3.026	--	--
	F2.1 - Località San Giovanni	663	--	--
	F2.2 - Via San Francesco	--	--	1.166
	F2.2 - Viale Aldo Moro	--	--	3.480
<b>Tot. Parziale UTOE 1</b>		<b>7.840</b>	<b>0</b>	<b>4.646</b>
<b>2 - Capitella</b>	F2.2 - Loc. San Giovanni	--	--	9.474
<b>Tot. Parziale UTOE 2</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.474</b>
<b>TOTALE VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (F2)</b>		<b>7.840</b>	<b>0</b>	<b>14.120</b>
		<b>18.480</b>		

## Dimensionamento attrezzature di interesse pubblico (F3)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
<b>1 - Paese</b>	F3.1 - Uffici comunali – Via XX Settembre	1.565	--	--
	F3.1 - Chiesa di Santa Chiara d'Assisi	473	--	--
	F3.1 - Stazione Comanda Carabinieri - Via Giacomo Pavoni	1.741	--	--
	F3.1 - Attrezzatura polifunzionale - Via del Toro	2.318	--	--
	F3.1 - Ufficio postale - Via Raffaello Brignetti	965	--	--
	F3.1 - Cimitero – Viale Aldo Moro	3.227	--	--
	F3.1 - Attrezzatura polifunzionale - Viale Aldo Moro	1.632	--	--
<b>Tot. Parziale UTOE 1</b>		<b>11.921</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 - Capitella</b>	ID 6 – Struttura socio-sanitaria	--	--	2.660
<b>Tot. Parziale UTOE 2</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.660</b>
<b>TOTALE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (F3)</b>		<b>11.921</b>	<b>0</b>	<b>2.660</b>
				<b>14.581</b>

## Dimensionamento parcheggio pubblico (PP)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
<b>1 - Paese</b>	PP1 – Strada Provinciale 25	1.505	--	--
	PP1 – Piazza della Vittoria	99	--	--
	PP1 – Strada Provinciale 25	1.508	--	--

**Piano Operativo**

	PP1 – Piazza Vito Sanzo	1.420	--	--
	PP1 – Via del Toro	399	--	--
	PP1 – Via Martiri di Corfù e Cefalonia	1.586	--	--
	PP1 – Via Bonanno	981	--	--
	PP1 – Via Giacomo Pavoni	1.677	--	--
	PP1 – Via della Soda	1.805	--	--
	PP1 – Viale Aldo Moro	665	--	--
	PP1 – Località San Giovanni	415	--	--
	PP2 – Strada Provinciale 25	--	--	2.339
	PP2 – Strada Provinciale 25	--	--	552
	PP2 – Viale Margherita	--	--	1.801
	PP2 – Viale Aldo Moro	--	--	772
	PUC 1	--	--	100
	AT 1	--	--	2.520
	AT 2	--	--	127
<b>Tot. Parziale UTOE 1</b>		<b>12.060</b>	<b>0</b>	<b>8.211</b>
<b>2 - Capitella</b>	PUC 2	--	--	120
	PUC 3	--	--	120
	PUC 4	--	--	150
	<b>Tot. Parziale UTOE 2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>390</b>
<b>TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO (PP)</b>		<b>12.060</b>	<b>0</b>	<b>8.601</b>
				<b>20.661</b>

**Dimensionamento parcheggio standard portuale (PP3)**

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)	Posti auto
<b>1 - Paese</b>	PP3 – Via Bonanno	533	--	10
	PP3 – Via Bonanno	1.188	--	32
	PP3 – Viale Aldo Moro	703	--	30

**Piano Operativo**

	PP3 – Viale Aldo Moro	1.030	--	126
	PP3 – Viale Aldo Moro	4.556	--	124
	PP3 – Piazza Ufficio Postale	1.221	--	29
	PP3 – Viale Llewelyn Lloyd	1.802	--	80
	PP3 – Via Martiri di Via Fani	1.341	--	39
<b>Tot. Parziale UTOE 1</b>		<b>12.374</b>	<b>0</b>	<b>470</b>
<b>TOTALE PARCHEGGIO STANDARD PORTUALE (PP3)</b>				
		<b>12.374</b>	<b>0</b>	<b>470</b>

**Dimensionamento verde sportivo**

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
<b>1 - Paese</b>	Impianti sportivi – Viale Aldo Moro	11.857	--	--
<b>Tot. Parziale UTOE 1</b>		<b>11.857</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 - Capitella</b>	Impianti sportivi – Via di Costarella	7.074	--	--
<b>Tot. Parziale UTOE 2</b>		<b>7.074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE VERDE SPORTIVO</b>		<b>18.931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>18.931</b>

## VERIFICA STANDARD

### STANDARD FISSATI DAL P.S. (D.M. 1444/69)

Verde attrezzato	9,0 mq./ab.
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	2,0 mq./ab.
Parcheggi	2,5 mq./ab.

### POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti al 31.10.2018	=	<b>1.968</b>
	<i>(fonte Geo Demo Istat)</i>		
	Abitanti insediabili di previsione =		<b>77</b>
	P.O. nel Territorio Urbanizzato	(residenza privata + residenza pubblica)	
	Abitanti insediabili di previsione =		<b>0</b>
	P.O. nel Territorio agricolo		
	<b>TOTALE</b>	=	<b>2.045</b>
			<b>abitanti insediati + insediabili</b>

**N.B.** Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 375 mc = 1 Unità (alloggio convenzionale), equivalenti a 125 mq = 1 Unità (alloggio convenzionale). Assumendo che ad ogni Unità (alloggio convenzionale) corrispondono circa 3 abitanti, si ottiene che ad ogni *Abitante insediato e insediabile* corrispondono **42 mq di S.E.**

**RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL P.O. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL P.O.**

	Esistenti			Progetto	Totale P.O.	Fabbisogno
	Realizzato	In Attuazione	Totale esistente			
<b>TERRITORIO COMUNALE</b>						
<b>Verde attrezzato</b>	7.840	0	<b>7.840</b>	<b>14.120</b>	<b>18.480</b>	<b>18.405</b>
<b>Attrezzature scolastiche*</b>	4.586	0	<b>4.586</b>	<b>0</b>	<b>4.586</b>	<b>9.203</b>
<b>Attrezzature di interesse comune</b>	11.921	0	<b>11.921</b>	<b>2.660</b>	<b>14.581</b>	<b>4.090</b>
<b>Parcheggi</b>	12.060	0	<b>12.060</b>	<b>8.601</b>	<b>20.661</b>	<b>5.113</b>

\* Le attrezzature scolastiche del Comune di Marciana Marina (LI) devono essere conteggiate insieme a quelle del Comune di Campo nell'Elba (LI) e il Comune di Marciana (LI), in quanto i plessi scolastici dei tre comuni fanno parte di un unico Istituto Comprensivo, denominato "Istituto Comprensivo Statale Giuseppe Giusti".

**N.B.** La richiesta di standard pubblici in base alla popolazione esistente e insediabile, è ampiamente soddisfatta a livello comunale, dalle previsioni del Piano Operativo. Si ritiene quindi trascurabile il deficit presentato nelle singole UTOE in quanto, vista la conformazione territoriale del Comune di Marciana Marina e dei suoi centri abitati, è più opportuno considerare il Territorio Comunale nella sua interezza.