

**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

*Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni
e del verbale della Conferenza Paesaggistica*

STATO MODIFICATO



Indice

SINTESI DEL MONITORAGGIO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE.....	2
IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....	4
UTOE 1 - Paese.....	4
UTOE 2 - Capitella.....	4
UTOE 3 – La Cala.....	5
UTOE 4 – Il Bagno.....	5
IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE.....	7
Dimensionamento residuo di P.S. rispetto al P.O.....	7
Complessivo Territorio Comunale (interno al Territorio Urbanizzato).....	8
DIMENSIONAMENTO STANDARDS PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO.....	9
VERIFICA STANDARD.....	13

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		
TOTALE	125	0	125	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		
TOTALE	2.050	0	2.050	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 4	125	0	125		
ID 8	50	0	50		

Piano Operativo

ID 9	0	50	50		
Tot. parziale	425	50	475		
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		
TOTALE	870	50	920	1.703	783

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.

Artigianale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)			PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
ID 7	100	0	100		
TOTALE	100	0	100	333	233

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**

Piano Operativo

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)			PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
TOTALE	0	0	0	500	500

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	920	783
<i>Residenza pubblica</i>	--	--	--
<i>Artigianale</i>	333	100	233
<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	--	500
<i>Residenza pubblica</i>	--	--	--

Piano Operativo

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

Complessivo Territorio Comunale (interno al Territorio Urbanizzato)

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S. (S.E. mq.)	Previsioni P.O. (S.E. mq.)	Residuo P.S. (S.E. mq.)
<i>Residenza privata</i>	3.203	1.045	2.108
<i>Residenza pubblica</i>	2.250	2.050	200
<i>Artigianale</i>	4.006	100	3.906
<i>Turistico ricettivo</i>	451,6	--	451,6
<i>Ampliamenti</i>	2.733,5	2.733,5	0

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.)
1 - Paese	F1.1 - Via Oliviero Murzi	4.586	--	--
	Scuola dell'Infanzia – Primaria – Secondaria di primo grado			
Tot. Parziale UTOE 1		4.586	0	0
TOTALE ATTREZZATURE SCOLASTICHE (F1)		4.586	0	0
				4.586

Dimensionamento verde pubblico attrezzato (F2)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
1 - Paese	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
Tot. Parziale UTOE 1		7.840	0	4.646
2 - Capitella	F2.2 - Loc. San Giovanni	--	--	9.474
Tot. Parziale UTOE 2		0	0	9.474
TOTALE VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (F2)		7.840	0	14.120
				18.480

Dimensionamento attrezzature di interesse pubblico (F3)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
1 - Paese	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	--	--
Tot. Parziale UTOE 1		11.921	0	0
2 - Capitella	ID 6 – Struttura socio-sanitaria	--	--	2.660
Tot. Parziale UTOE 2		0	0	2.660
TOTALE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (F3)		11.921	0	2.660
				14.581

Dimensionamento parcheggio pubblico (PP)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
1 - Paese	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 Aldo Moro	--	--	772
	PP2 – Viale Giuseppe Cerboni	--	--	60
	PP1 – Via Gaspare Dussol	558	--	--
	PUC 1	--	--	100
	AT 1	--	--	2.520
	AT 2	--	--	127
Tot. Parziale UTOE 1		12.618	0	6.470
2 - Capitella	PUC 2	--	--	120
	PUC 3	--	--	120
	PUC 4	--	--	150
Tot. Parziale UTOE 2		0	0	390
TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO (PP)		12.618	0	6.860
				19.478

Dimensionamento parcheggio standard portuale (PP3)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)	Posti auto
1 - Paese	PP3 – Via Bonanno	533	--	10
	PP3 – Via Bonanno	1.188	--	32

Piano Operativo

	PP3 – Viale Aldo Moro	703	--	30
	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
Tot. Parziale UTOE 1		12.374	0	470
TOTALE PARCHEGGIO STANDARD PORTUALE (PP3)				
		12.374	0	470

Dimensionamento verde sportivo

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
1 - Paese	Impianti sportivi – Viale Aldo Moro	11.857	--	--
Tot. Parziale UTOE 1		11.857	0	0
2 - Capitella	Impianti sportivi – Via di Costarella	8.071	--	--
Tot. Parziale UTOE 2		8.071	0	0
TOTALE VERDE SPORTIVO		19.928	0	0
				19.928

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	=	1.968
	<i>(fonte Geo Demo Istat)</i>		
	Abitanti insediabili di previsione =		73
	P.O. nel Territorio Urbanizzato	(residenza privata + residenza pubblica)	
	Abitanti insediabili di previsione =		0
	P.O. nel Territorio agricolo		
	TOTALE	=	2.041
			abitanti insediati + insediabili

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			
TERRITORIO COMUNALE						
Verde attrezzato	7.840	0	7.840	14.120	18.480	18.369
Attrezzature scolastiche*	4.586	0	4.586	0	4.586	9.185
Attrezzature di interesse comune	11.921	0	11.921	2.660	14.581	4.082
Parcheggi	12.060	0	12.618	6.860	19.478	5.103

* 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.