

# Comune di Gavorrano

## Provincia di Grosseto

---

programma complesso  
di riqualificazione insediativa  
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

### **BAGNO DI GAVORRANO**

---

dimensionamento complessivo del piano operativo  
(a seguito del presente programma) - testo coordinato

DATA  
20/02/2023

NOME FILE:  
// LAY\_4 // BASE\_SDF\_230219

---

*Responsabile area tecnica AP*  
*Arch. Giampaolo Romagnoli*

*Progettista - Capogruppo RTP di supporto alla AP*  
*Arch. Pier Francesco Duranti*

*membri della RTP*  
*Arch. Silvano Gismondi*  
*Arch. Giuseppe Andreoli*  
*Ing. Luca Calzuoli*  
*Ing. Giulia Malatesta*

---



**architetti**  
Via Montegrappa 33  
05100 Terni  
T> 0744.275711  
F> 0744.410675  
info@ddastudio.net  
www.ddastudio.net

## Sommario

Dimensionamento del Piano Operativo suddiviso per Utoe del PS. ....	2
Dimensionamento totale del Piano Operativo. ....	5
Verifica degli standards urbanistici D.M. n. 1.444/1968 .....	6

Il presente dimensionamento del Piano Operativo costituisce aggiornamento con il programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano

## Dimensionamento del Piano Operativo suddiviso per Utoe del PS.

### UTOE 1 – Gavorrano, Filare, Ravi.

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	400	2.950	3.350		0	0	
Industriale - artigianale	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	200	0	200	300	0	300	0
Direzionale e servizi	0		0	300	0	300	0
Turistico ricettiva	0	0	0	2.300	600	2.900	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>600</b>	<b>2.950</b>	<b>3.550</b>	<b>2.900</b>	<b>600</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>

### UTOE 2 – Caldana.

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	1.000	0	1.000		0	0	
Industriale - artigianale	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
Direzionale e servizi	300	0	300	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.300</b>	<b>0</b>	<b>1.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**UTOE 3 – Giuncarico.**

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	0	0	0		0	0	
Industriale - artigianale	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
Direzionale e servizi	0	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**UTOE 4 – Bagno di Gavorrano, San Giuseppe.**

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	7.055	520	7.575		0	0	
Industriale – artigianale	3.000	0	3.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	2.640	0	2.640	1.000	0	1.000	0
Direzionale e servizi	1.420	0	1.420	1.000	0	1.000	0
Turistico ricettiva	0	0	0	13.000	0	13.000	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>14.115</b>	<b>520</b>	<b>14.635</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>

**UTOE 5 – Potassa, Bivio Ravi, Grilli**

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	150	0	150		0	0	
Industriale - artigianale	1.000	0	1.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	700	500	1.200	0	0	0	0
Direzionale e servizi	100	300	400	0	0	0	0
Turistico ricettiva	1.500	0	1.500	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>3.450</b>	<b>800</b>	<b>4.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**UTOE 6 – Castellaccia, Casteani**

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	0	0	0		0	0	
Industriale - artigianale	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
Direzionale e servizi	0	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Dimensionamento totale del Piano Operativo.

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	8.605	3.470	12.075	0	0	0	0
Industriale – artigianale	4.000	0	4.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	3.540	500	4.040	1.300	0	1.300	0
Direzionale e servizi	1.820	300	2.120	1.300	0	1.300	0
Turistico ricettiva	0	0	0	15.300	600	15.900	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>17.965</b>	<b>4.270</b>	<b>22.235</b>	<b>17.900</b>	<b>600</b>	<b>18.500</b>	<b>0</b>

## RAPPORTO TRA IL DIMENSIONAMENTO DEL P.O. E LA CAPACITA' COMPLESSIVA DEL P.S.

	Territorio urbanizzato mq S.E.					
	NE		R		NE + R	
	PO	PS	PO	PS	PO	PS
Residenziale	8.605	22.400	3.470	9.500	8.105	31.900
Industriale artigianale	4.000	16.500	0	2.000	4.000	18.500
Commerciale dettaglio	3.540	11.400	500	12.000	1.650	23.400
Direzionale servizi	1.820	4.200	300	6.700	1.100	10.900
Turistico ricettiva	1.500	8.700	0	12.800	0	21.500
Commerciale ingrosso	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>19.465</b>	<b>63.200</b>	<b>4.270</b>	<b>43.000</b>	<b>19.225</b>	<b>106.200</b>

Il dimensionamento nel territorio rurale è costituito dalle sole previsioni del P.S. di nuovo impegno subordinate a Conferenza di pianificazione .

**Verifica degli standards urbanistici D.M. n. 1.444/1968** a seguito del programma complesso di riqualificazione insediativa di  
Bagno di Gavorrano

**STATO DA PIANO OPERATIVO VIGENTE**

	Aree a standard urbanistici – art. 4 D.M. n. 1444/1968				
	Istruzione mq	attrezzature mq	parcheggi mq	verde pubblico e attrezzato mq	parco territoriale mq
<b>Bagno di Gavorrano</b>	8.412	4.968	29.075	107.238	
<b>Basse di Caldana</b>	0	22.123	4.738	27.549	
<b>Bivio Ravi</b>	0	2.204	2.153	4.239	
<b>Caldana</b>	2.122	0	8.224	8.563	
<b>Castellaccia</b>	0	1.042	1.059	6.199	
<b>Filare</b>	0	2.350	3.092	12.198	
<b>Gavorrano</b>	5.185	2.635	8.692	19.422	
<b>Giuncarico</b>	1.780	480	2.886	15.033	
<b>Grilli</b>	2.637	1.123	2.425	14.414	
<b>Potassa</b>	0	0	644	2.738	
<b>Ravi</b>	0	0	1.932	7.862	
<b>Forni – San Giuseppe</b>	0	3.776	2.907	13.808	
<b>Territorio rurale</b>	0	10.057	300	0	57.357
<b>Totale</b>	<b>20.136</b>	<b>50.758</b>	<b>68.127</b>	<b>239.263</b>	<b>57.357</b>
Abitanti al 31/12/2019 n. 8.505 + n. 232 da dimensionamento mq/abitante	2,30	5,80	7,79	27,38	6,56
			<b>43,27</b>		6,56

**STATO DI PROGETTO** a seguito del programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano

	Aree a standard urbanistici – art. 4 D.M. n. 1444/1968				
	Istruzione mq	attrezzature mq	parcheggi mq	verde pubblico e attrezzato mq	parco territoriale mq
<b>Bagno di Gavorrano</b>	8.412	4.937	28.257	108.591	
<b>Basse di Caldana</b>	0	22.123	4.738	27.549	
<b>Bivio Ravi</b>	0	2.204	2.153	4.239	
<b>Caldana</b>	2.122	0	8.224	8.563	
<b>Castellaccia</b>	0	1.042	1.059	6.199	
<b>Filare</b>	0	2.350	3.092	12.198	
<b>Gavorrano</b>	5.185	2.635	8.692	19.422	
<b>Giuncarico</b>	1.780	480	2.886	15.033	
<b>Grilli</b>	2.637	1.123	2.425	14.414	
<b>Potassa</b>	0	0	644	2.738	
<b>Ravi</b>	0	0	1.932	7.862	
<b>Forni – San Giuseppe</b>	0	3.776	2.907	13.808	
<b>Territorio rurale</b>	0	10.057	300	0	57.357
<b>Totale</b>	<b>20.136</b>	<b>50.127</b>	<b>67.309</b>	<b>240.616</b>	<b>57.357</b>
Abitanti al 31/12/2022 n. 8354+ n. 232 da dimensionamento PO + 163 da programma Totale 8.749 mq/abitante	2,30	5,80	7,69	27,50	6,56
			<b>43,29</b>		6,56