

# 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**

**MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

---

dimensionamento complessivo del piano operativo  
(a seguito del presente programma)  
CON MODIFICHE EVIDENZIATE

DATA  
FEBBRAIO 2024

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*

---



**archifetti**  
Via Montegrappa 33  
05100 Terni  
T+ 0744.275711  
F+ 0744.410675  
info@dadastudio.net  
www.dadastudio.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 a seguito del programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano .....	6

Il presente dimensionamento del Piano Operativo costituisce aggiornamento con il programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi

## 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	<del>5.955</del> 7.055 7.215	520	<del>6.475</del> 7.575 7.735		0	0	
Industriale – artigianale	3.000	0	3.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	<del>250</del> 2.640	0	<del>250</del> 2.640	1.000	0	1.000	0
Direzionale e servizi	<del>400</del> 1.420 1.260	0	<del>400</del> 1.420 1.260	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>9.605 14.115</b>	<b>520</b>	<b>40.125 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	<del>7.505</del> <del>8.605</del> 8.765	3.470	<del>8.105</del> 12.075 12.235		0	0	
Industriale – artigianale	4.000	0	4.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	<del>1.150</del> 3.540	500	<del>1.650</del> 4.040	1.300	0	1.300	0
Direzionale e servizi	<del>800</del> 1.820 1.660	300	<del>1.100</del> 2.120 1.960	1.300	0	1.300	
Turistico ricettiva	1.500	0	1500	15.300	600	15.900	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>14.955 19.465</b>	<b>4.270</b>	<b>19.225 23.735</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	<del>7.505</del> <del>8.605</del> 8.765	22.400	3.470	9.500	<del>8.105</del> 12.235	31.900
Industriale artigianale	4.000	16.500	0	2.000	4.000	18.500
Commerciale dettaglio	<del>1.150</del> 3.540	11.400	500	12.000	<del>1.650</del> 4.040	23.400
Direzionale servizi	<del>800</del> 1.820 1.660	4.200	300	6.700	<del>1.100</del> 1.960	10.900
Turistico ricettiva	1.500	8.700	0	12.800	<del>0</del> 1.500	21.500
Commerciale ingrosso	0	0	0	0	0	0

<b>Totale</b>	<del>44.955</del> <b>19.465</b>	<b>63.200</b>	<b>4.270</b>	<b>43.000</b>	<del>49.225</del> <b>23.735</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	parcheeggi 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	<del>4.968</del> <b>4.937</b>	<del>29.075</del> <b>28.257</b>	<del>407.238</del> <b>108.591</b>	
<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>	<del>50.758</del> <b>50.127</b>	<del>68.127</del> <b>67.309</b>	<del>239.263</del> <b>240.616</b>	<b>57.357</b>
Abitanti al 31/12/2019 <del>2022</del> n. 8.505 <del>8354</del> + n. 232 da dimensionamento <del>PO + 463</del> <del>164,8</del> da programma Totale <del>8.749</del> <b>8751</b> mq/abitante	2,30	<del>5,80</del> <b>7,9</b>	<del>7,79</del> <b>7,69</b>	<del>27,38</del> <b>27,50</b> <b>49</b>	6,56 <b>55</b>
		<del>43,27</del> <b>43,29</b> <del>43,27</del>			6,56 <b>55</b>