COMUNE DI GAVORRANO
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO

Variante n. 3 - Disciplina del territorio urbanizzato a Caldana e dei compendi minerari

Tabelle del Dimensionamento aggiornate alle previsioni di variante

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

Garante dell'Informazione e della Partecipazione:

Francesca Tosi

Progettisti:

Stefano Giommoni

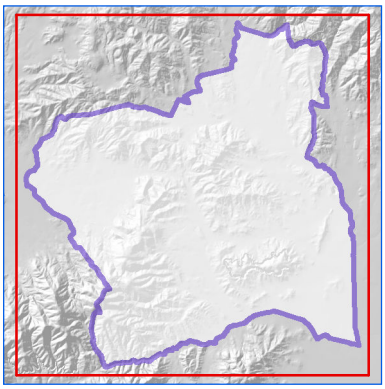
Rita Monaci

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

Giovanna Pessina



Gavorrano-2.0

PO

Luglio 2026

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 elaborato costituisce l'aggiornamento del dimensionamento del Piano Operativo a seguito dei seguenti atti:

- Programma di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano;
- Variante n. 1 ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 65/2014;
- Variante n. 2 per il territorio rurale con contestuale aggiornamento del P.S.;
- Variante n. 3 per la disciplina del territorio urbanizzato a Caldana e dei compendi minerari.

In carattere rosso le parti aggiunte, in ~~carattere barrato~~ le parti cancellate

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	700	2.950	3.350		0	0	
Industriale – artigianale	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	200	0	200	0	0	0	0
Direzionale e servizi	0		0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	300	550	850	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	900	2.950	3850	300	550	850	0

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~~ 1360	0	~~1.000~~ 1360		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
Totale	~~1.300~~ 1360	0	~~1.300~~ 1360	0	0	0	0

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
Totale	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

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	7.965	620	8.585		0	0	
Industriale – artigianale	3.000	0	3.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	2.840	0	2.840	500	0	500	0
Direzionale e servizi	1.260	0	1.260	500	0	500	0
Turistico ricettiva	0	0	0	6.000	0	6.000	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**15.065**	**620**	**15.685**	**7.000**	**0**	**7.000**	**0**

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	1.900	0	1.900		0	0	
Industriale – artigianale	1.000	0	1.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	500	500	0	0	0	0
Direzionale e servizi	150	300	450	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**3.050**	**800**	**3.850**	**0**	**0**	**0**	**0**

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
Totale	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

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	~~11.665~~ 12.025	3570	~~15.235~~ 15.595		0	0	
Industriale – artigianale	4.000	0	4.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	3.040	500	3.540	500	0	500	0
Direzionale e servizi	1.660	300	1.960	500	0	500	
Turistico ricettiva	0	0	0	6300	550	6850	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	~~20.365~~ 20.725	4.370	~~24.735~~ 25.455	7300	550	7850	0

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	~~11.665~~ 12.025	22.400	3.570	9.500	15.235	31.900
Industriale artigianale	4.000	16.500	0	2.000	4.000	18.500
Commerciale dettaglio	3.040	11.400	500	12.000	3.540	23.400
Direzionale servizi	800	4.200	300	6.700	1.100	10.900
Turistico ricettiva	0	8.700	0	12.800	0	21.500
Commerciale ingrosso	0	0	0	0	0	0
Totale	20.365	63.200	4.370	43.000	24.735	106.200

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

STATO PREVIGENTE ALL'APPROVAZIONE DEL P.O.

	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
Bagno di Gavorrano	6.406	4.968	28.975	99.932	
Basse di Caldana	0	22.123	4.738	27.549	
Bivio Ravi	0	2.204	2.153	4.239	
Caldana	2.122	0	5.062	8.163	
Castellaccia	0	1.042	1.059	6.199	
Filare	0	1.190	3.092	12.198	
Gavorrano	5.185	2.635	5.094	10.861	
Giuncarico	1.780	480	2.886	14.017	
Grilli	2.637	1.123	1.500	14.414	
Potassa	0	0	144	2.738	
Ravi	0	0	1.932	7.862	
Forni – San Giuseppe	0	3.776	2.407	13.808	
Territorio rurale	0	10.057	0	0	57.357
Totale	**18.130**	**49.598**	**59.042**	**221.480**	**57.357**
Abitanti al 31/12/2019 n. 8.505 mq/abitante	2,13	5,80	6,90	25,90	6,70
	40,73				6,70

STATO A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL P.O. E DELLE PREVISIONI DI VARIANTE

	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
Bagno di Gavorrano	8.412	4.937	28.257	108.591	
Basse di Caldana	0	22.123	4.738	27.549	
Bivio Ravi	0	2.204	2.153	4.239	
Caldana	2.122	0	8.224	8.563	
Castellaccia	0	1.042	1.059	6.199	
Filare	0	2.350	3.092	12.198	
Gavorrano	5.185	2.635	8.692	19.422	
Giuncarico	1.780	480	2.886	15.033	
Grilli	2.637	1.123	2.425	14.414	
Potassa	0	0	644	2.738	
Ravi	0	0	1.932	7.862	
Forni – San Giuseppe	0	3.776	2.907	13.808	
Territorio rurale	0	10.057	300	0	57.357
Totale	**20.136**	**50.127**	**67.309**	**240.616**	**57.357**
Abitanti al 31/12/2019 n. 8.505 + n. ~~437~~ 449 da dimensionamento mq/abitante (*)	2,25	~~5,61~~ 5,60	~~7,56~~ 7,52	~~26,91~~ 26,87	~~6,55~~ 6,41
	~~**42,33**~~ **42,24**				~~6,55~~ 6,41

(*) comprensivo delle previsioni del programma di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano, delle previsioni variante n. 1, n. 2 e n. 3 al Piano Operativo Comunale.