



PIANO OPERATIVO

**Variante n. 2 per il territorio rurale con
contestuale aggiornamento del P.S.**

Tabelle del Dimensionamento aggiornate alle previsioni di variante

MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

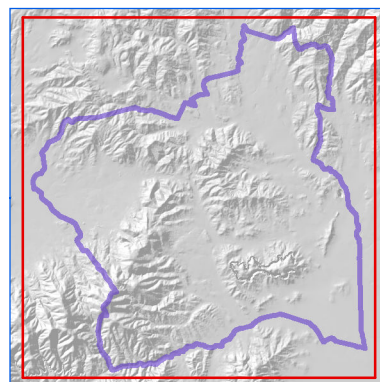
Giovanna Pessina

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi



Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

Sommario

Dimensionamento del Piano Operativo suddiviso per Utoe del PS.	2
Dimensionamento totale del Piano Operativo.	6
Verifica degli standards urbanistici D.M. n. 1.444/1968	8

Il presente elaborato costituisce l'aggiornamento del dimensionamento del Piano Operativo a seguito delle previsioni della variante al Piano stesso. Risulta comprensivo delle capacità insediative disciplinate dal programma di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano e delle previsioni della prima variante semplificata per il territorio urbanizzato.

Elaborato aggiornato a seguito dell'avvenuto accoglimento delle osservazioni.

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	300 0	0	300	0
Direzionale e servizi	0		0	300 0	0	300	0
Turistico ricettiva	0	0	0	2.300 500 300 1	600 550	2.900 850 ²	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	900	2.950	3850	2.900 500 300 3	600 550	3.500 1050 850 ⁴	0

¹ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 del documento delle controdeduzioni.

² Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 e punto 1.2 del documento delle controdeduzioni.

³ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 del documento delle controdeduzioni.

⁴ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 del documento delle controdeduzioni.

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
Totale	1.300	0	1.300	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	3570	15.235		0	0	
Industriale – artigianale	4.000	0	4.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	3.040	500	3.540	500 800	0	500 800	0
Direzionale e servizi	1.660	300	1.960	500 800	0	500 800	
Turistico ricettiva	0	0	0	6.500-6300 8.300 ⁵	600-550 ⁶	7.100-6850 ⁷	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	20.365	4.370	24.735	7.500-7300 9.900 ⁸	600-550 ⁹	8.100-7850 10.500 ¹⁰	0

⁵ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 del documento delle controdeduzioni.

⁶ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.2 del documento delle controdeduzioni.

⁷ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 e punto 1.2 del documento delle controdeduzioni.

⁸ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 del documento delle controdeduzioni.

⁹ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.2 del documento delle controdeduzioni.

¹⁰ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 e 1.2 del documento delle controdeduzioni.

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	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	2,13	5,80	6,90	25,90	6,70
mq/abitante	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 da dimensionamento mq/abitante (*)	2,25	5,61	7,56	26,91	6,55
	42,33				6,41

(*) comprensivo delle previsioni del programma di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano e delle previsioni della prima variante semplificata per il territorio urbanizzato.