

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

SCHEDA
ambiti di progettazione unitaria
testo coordinato

TAV. 2.5

DATA
FEBBRAIO 2024
NOME FILE:
// LAY_4 // S_PROGUNIT_240229

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





subcomparto oggetto di progettazione unitaria



pavimentazione stradale in asfalto



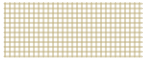
pavimentazione stradale in asfalto drenante



pavimentazione dei parcheggi drenante



aree di verde attrezzato



percorsi pubblici/aree pavimentate con pietra/gres



spazi pubblici/aree pavimentate con pietra/gres

Elenco degli ambiti oggetto di progettazione unitaria:

COMPARTO A

A1_V1 - A1_V2

COMPARTO B

B1_V1

B2_V1

COMPARTO C

C1_V1

COMPARTO D

D1_V1

D2_V1 - D2_V2

D3_V1 - D3_V2 - D3_V3

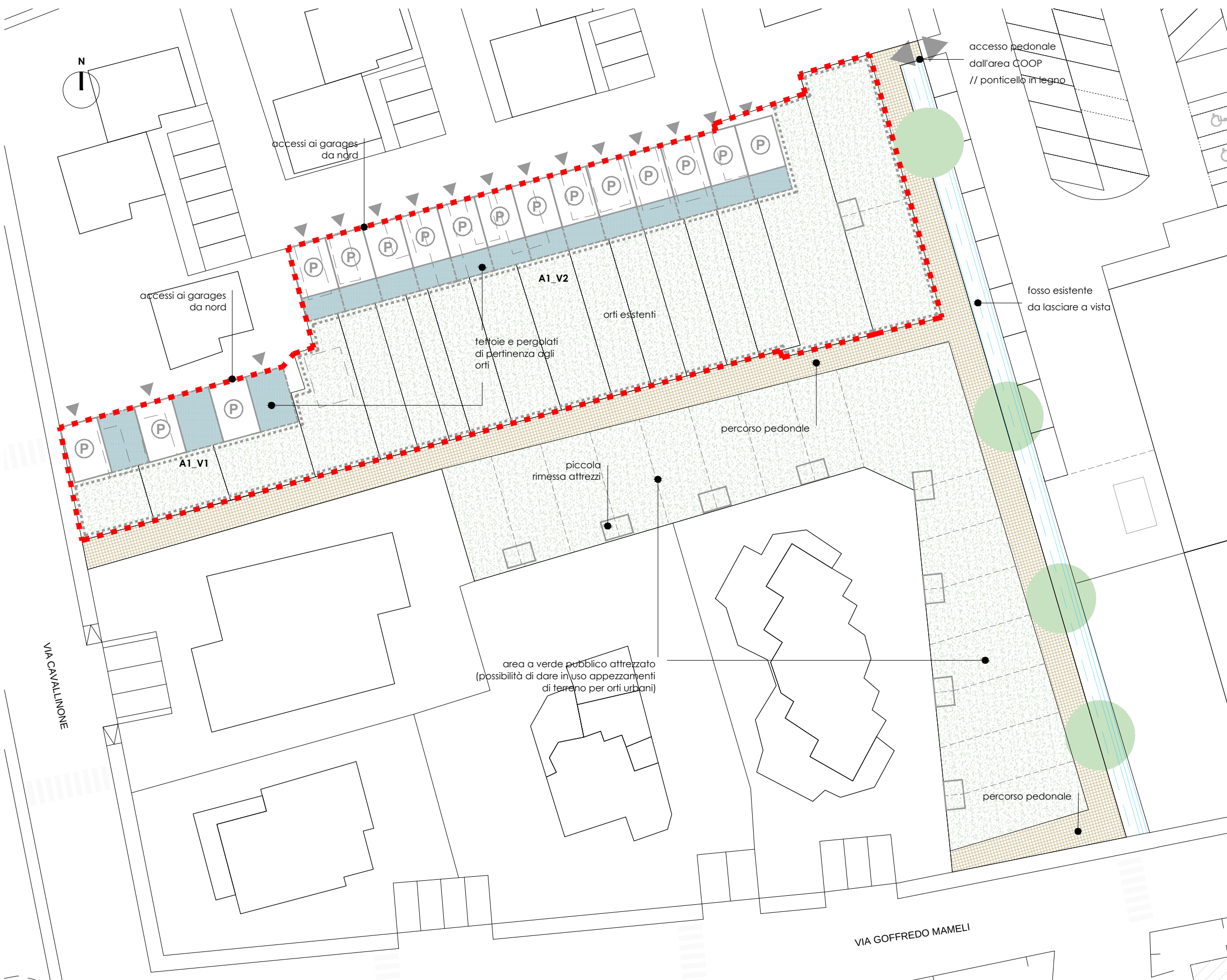
D4_V1

COMPARTO E

E1_V1

BAGNO DI GAVORRANO

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



Residenziale		
Commerciale al dettaglio		
di servizio (tettoie)	0 mq (A1_V1)	0 mc (A1_V1)
	0 mq (A1_V2)	0 mc (A1_V2)
	0 mq	0 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

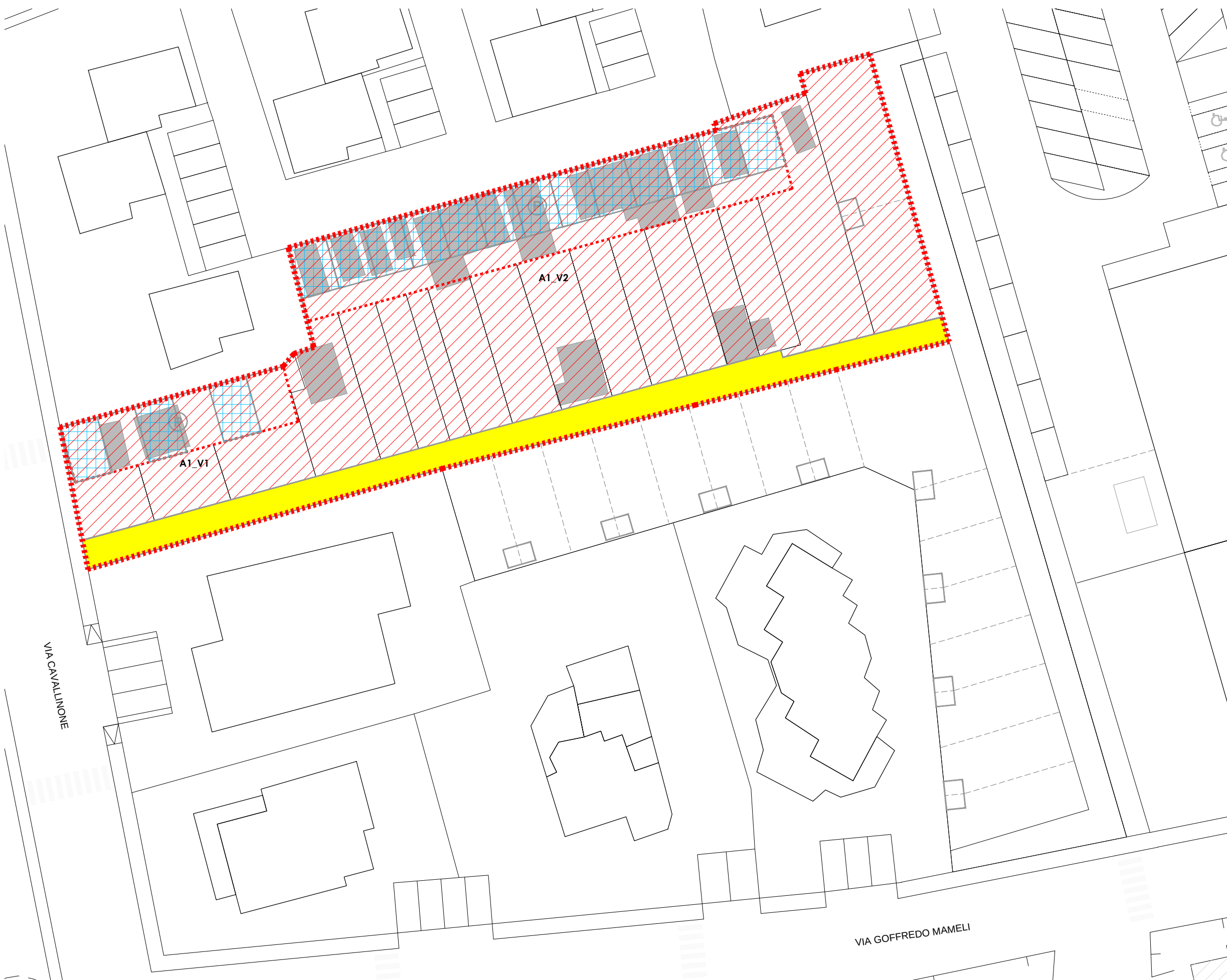
	di servizio (tettoie)	
(A)	verde pubblico (1/4 dell'80% di Sup)	0 mq
(B)	parcheggi (1/4 dell'80% di Sup)	0 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

	di servizio (tettoie)	
(C)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	0 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria	1945 mq	
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	da normativa A 0 mq B 0 mq	da progetto aree attrezzate/verde pubblico 0 mq parcheggi pubblici 0 mq
PP - parcheggi privati	C 0 mq	parcheggi privati 0 mq*
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)		272 mq



Superficie territoriale -> 2.217 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale		
Commerciale al dettaglio		
di servizio (tettoie)	0 mq (A1_V1)	0 mc (A1_V1)
	0 mq (A1_V2)	0 mc (A1_V2)
	0 mq	0 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

	di servizio (tettoie)	
(A)	verde pubblico (1/4 dell'80% di Sup)	0 mq
(B)	parcheggi (1/4 dell'80% di Sup)	0 mq

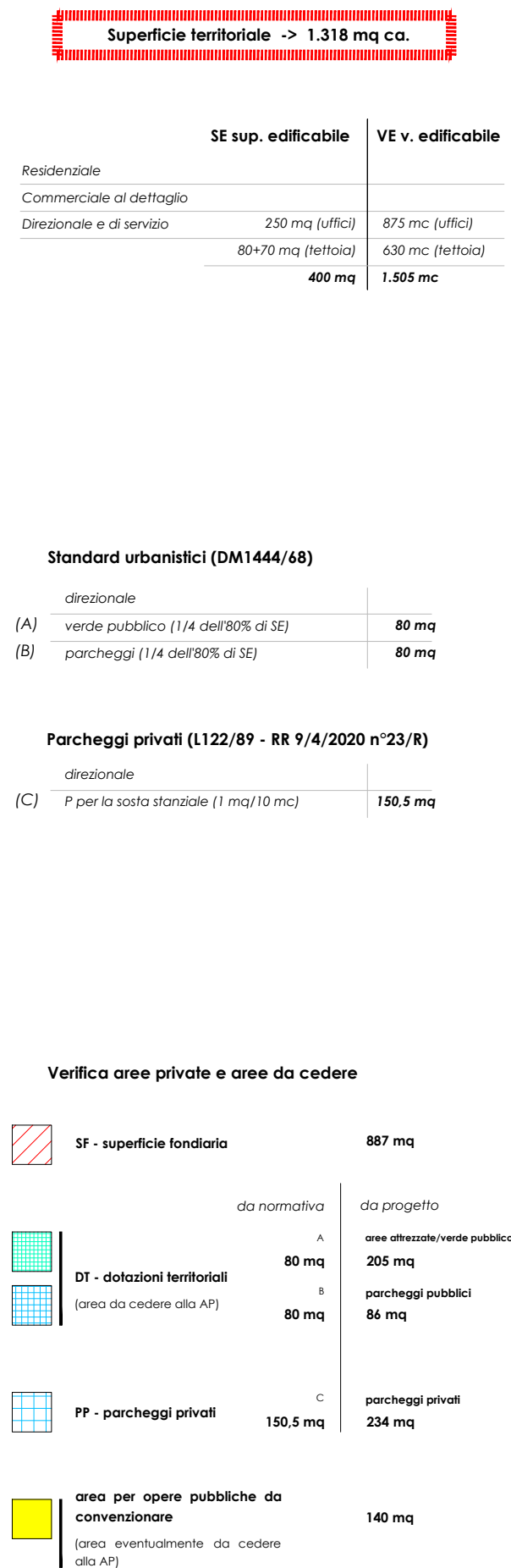
Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

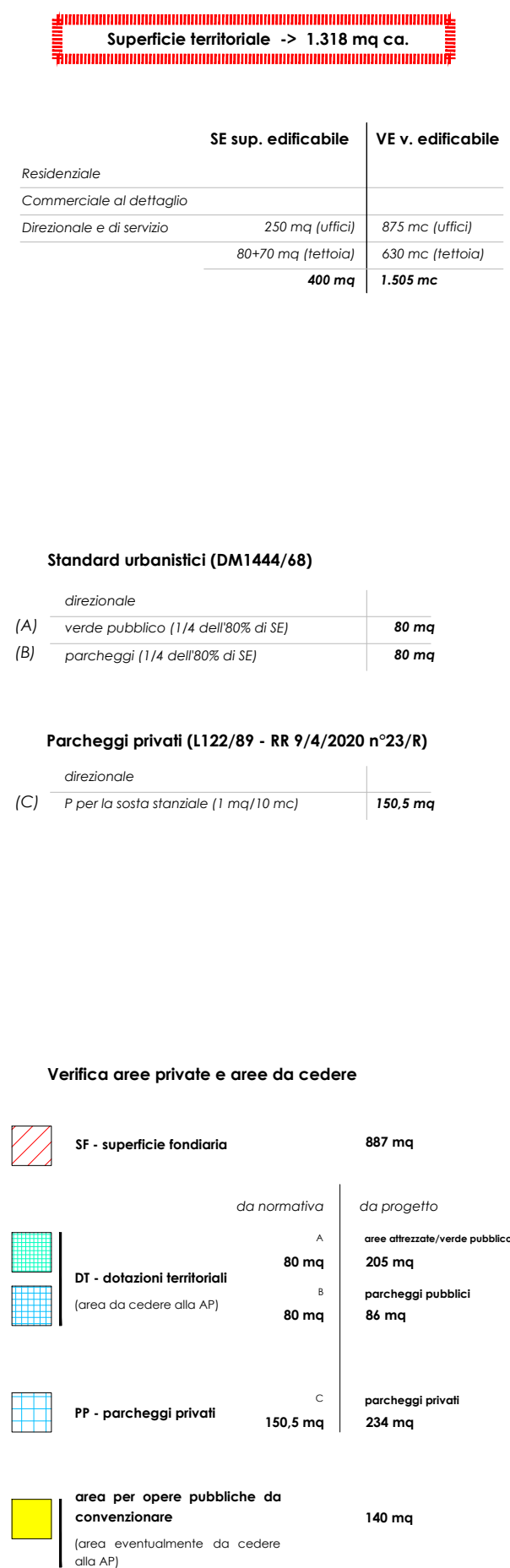
	di servizio (tettoie)	
(C)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	0 mq

Verifica aree private e aree da cedere

	SF - superficie fondiaria	1945 mq
	DT - dotazioni territoriali	
	(area da cedere alla AP)	
	PP - parcheggi privati	
	area per opere pubbliche da convenzionare	
	(area eventualmente da cedere alla AP)	
		272 mq

	da normativa	da progetto
A	aree attrezzate/verde pubblico	
0 mq	0 mq	0 mq
B	parcheggi pubblici	
0 mq	0 mq	0 mq
C	parcheggi privati	
0 mq	0 mq*	







Superficie territoriale -> 2.174 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale		
Commerciale al dettaglio	140 mq	490 mc
(superficie di vendita)	(130 mq)	
Direzionale e di servizio	200 mq	700 mc
	340 mq	1190 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

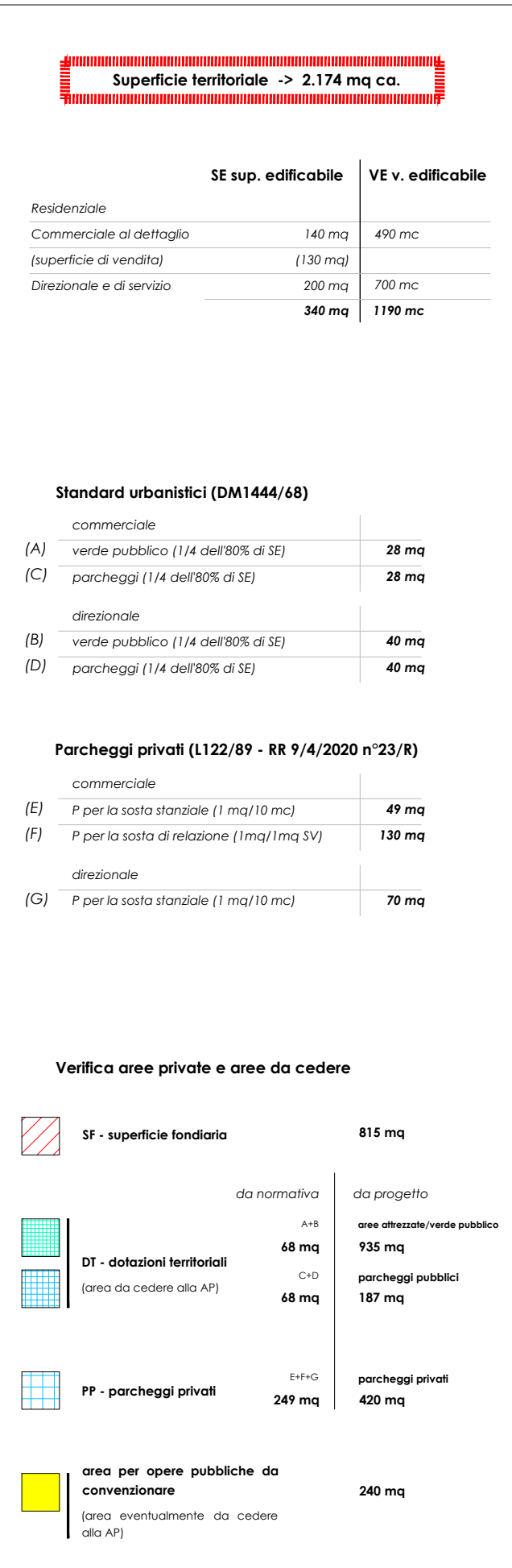
commerciale		
(A)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	28 mq
(C)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	28 mq
direzionale		
(B)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	40 mq
(D)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	40 mq

Parcheeggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

commerciale		
(E)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	49 mq
(F)	P per la sosta di relazione (1mq/1mq SV)	130 mq
direzionale		
(G)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	70 mq

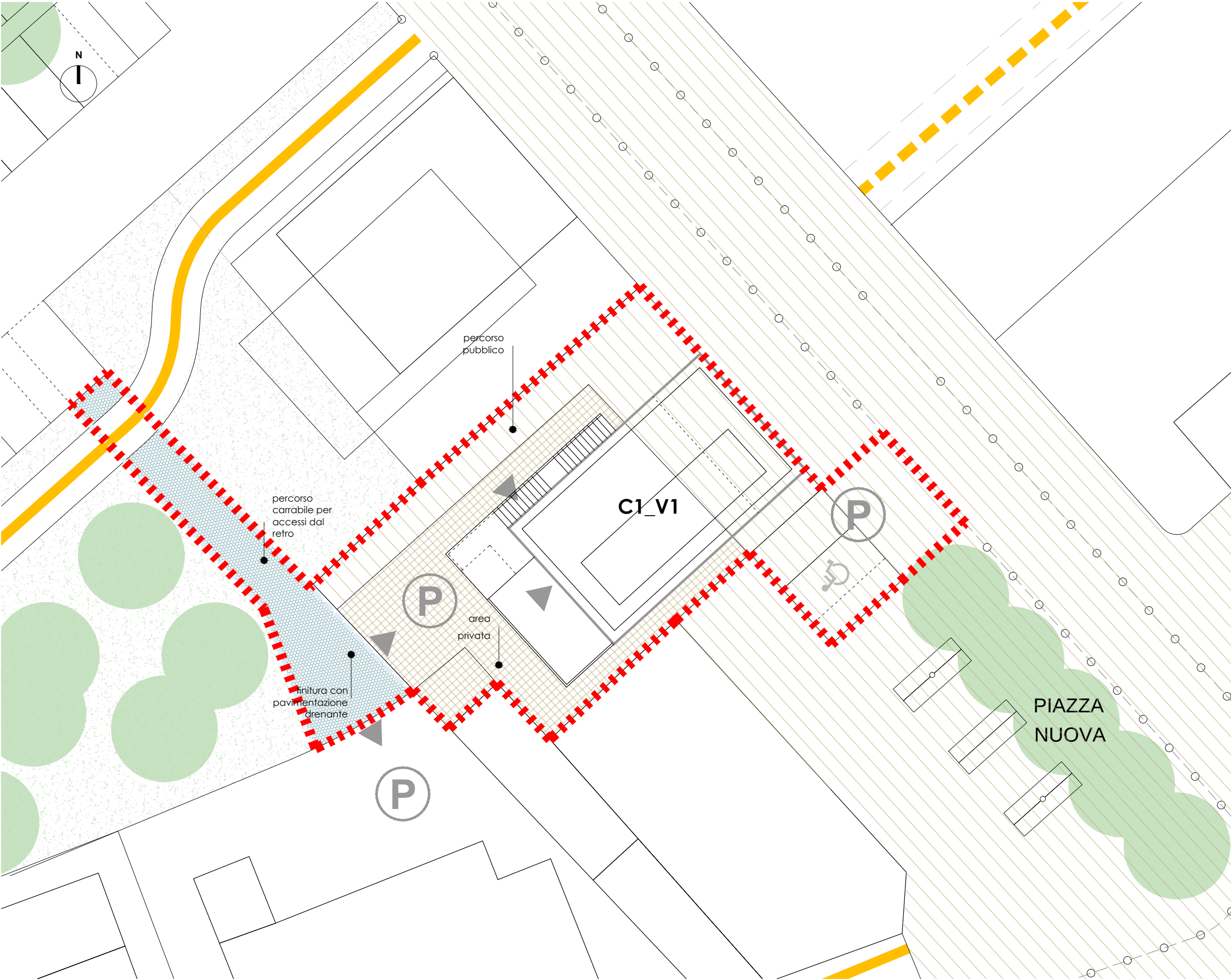
Verifica aree private e aree da cedere

	SF - superficie fondiaria		815 mq



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

B2_V1



Superficie territoriale -> 438 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale		
Commerciale al dettaglio	110 mq	385 mc
Direzionale e di servizio	100 mq	320 mc
	210 mq	705 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

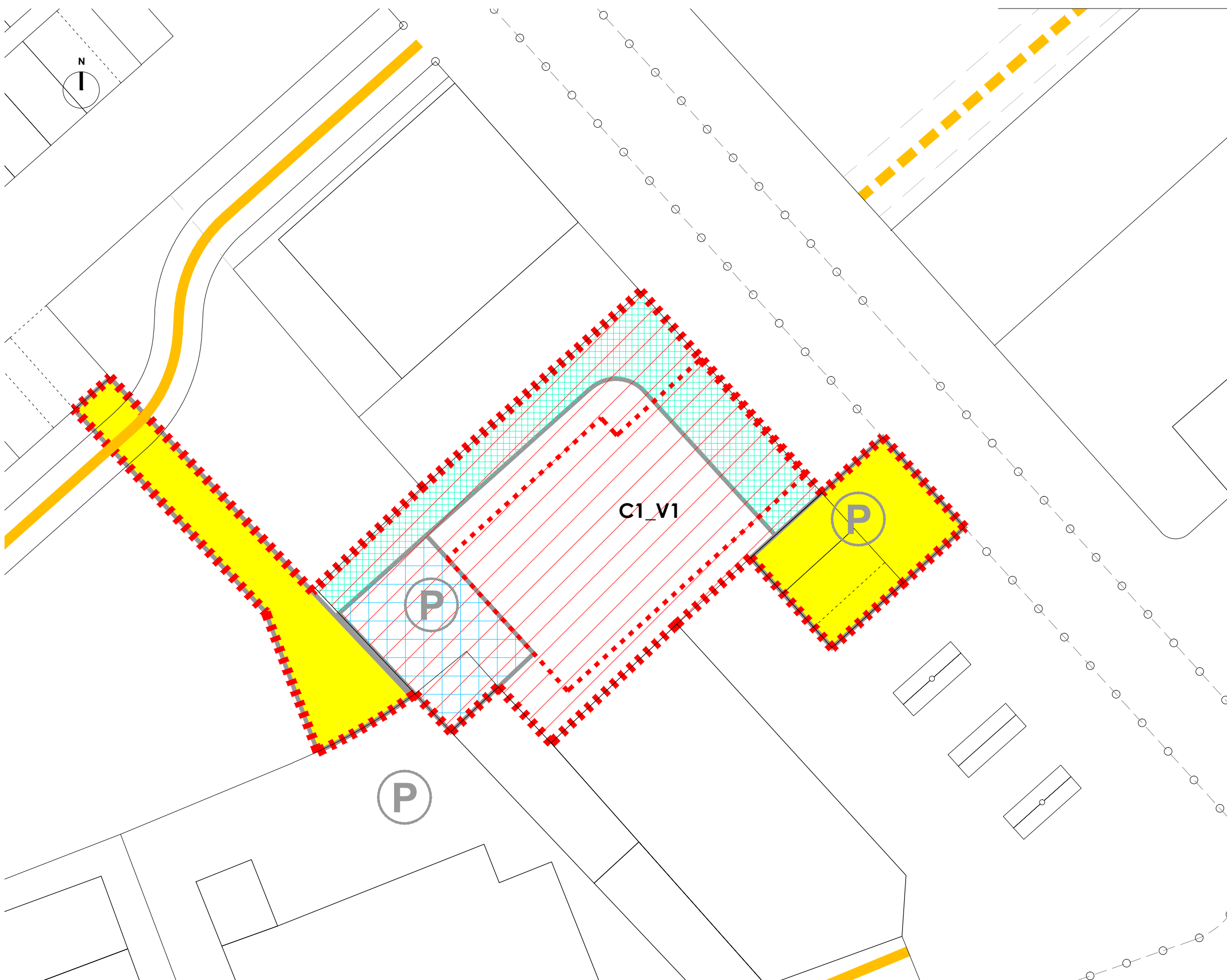
commerciale		
(A)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	22 mq
(C)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	22 mq
direzionale		
(B)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	20 mq
(D)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	20 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

commerciale		
(E)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	38,5 mq
(F)	P per la sosta di relazione (1mq/1mq SV)	100 mq
direzionale		
(G)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	32 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria		225 mq
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	da normativa A+B	da progetto aree attrezzate/verde pubblico
	42 mq	86 mq
PP - parcheggi privati	C+D	parcheggi pubblici
	42 mq	0 mq
	E+F+G	parcheggi privati
	170,5 mq	55 mq
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)		127 mq



Superficie territoriale -> 438 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale		
Commerciale al dettaglio	110 mq	385 mc
Direzionale e di servizio	100 mq	320 mc
	210 mq	705 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

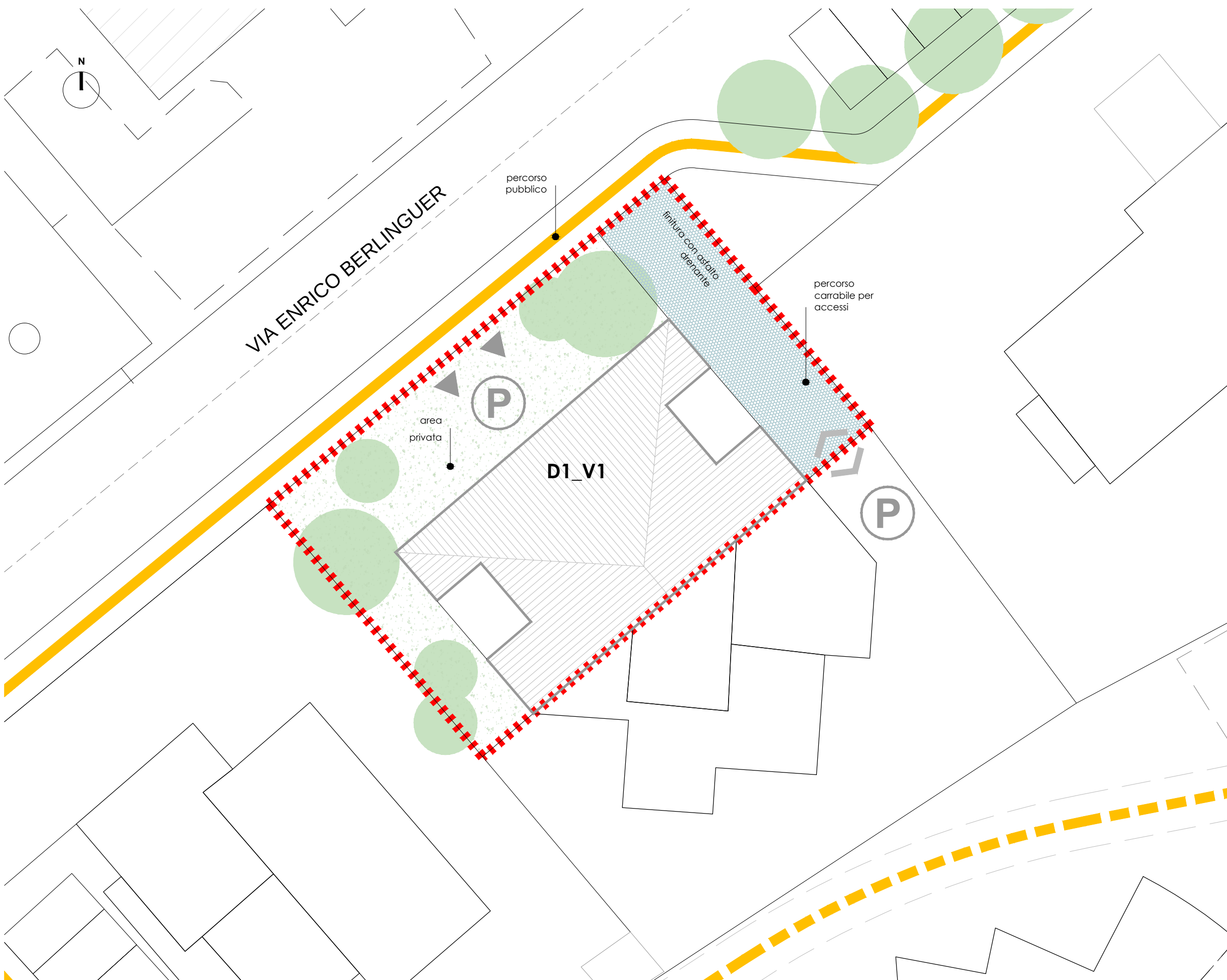
commerciale		
(A)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	22 mq
(C)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	22 mq
direzionale		
(B)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	20 mq
(D)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	20 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

commerciale		
(E)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	38,5 mq
(F)	P per la sosta di relazione (1mq/1mq SV)	100 mq
direzionale		
(G)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	32 mq

Verifica aree private e aree da cedere

	SF - superficie fondiaria		225 mq
	DT - dotazioni territoriali		
	(area da cedere alla AP)		
	PP - parcheggi privati		
	area per opere pubbliche da convenzionare		
	(area eventualmente da cedere alla AP)		



Superficie territoriale -> 515 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale	370 mq	1.215 mc
Commerciale al dettaglio		
Direzionale e di servizio	370 mq	1.215 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

residenziale	
ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	15,2
(A) verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	136,7 mq
(B) parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	38 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

residenziale	
(C) P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	121,5 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria	448 mq
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	136,7 mq 38
PP - parcheggi privati	121.5 mq
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)	67 mq

da normativa	da progetto
A	aree attrezzate/verde pubblico
136,7 mq	0 mq
B	parcheggi pubblici
38	0 mq
C	parcheggi privati
	130 mq

BAGNO DI GAVORRANO

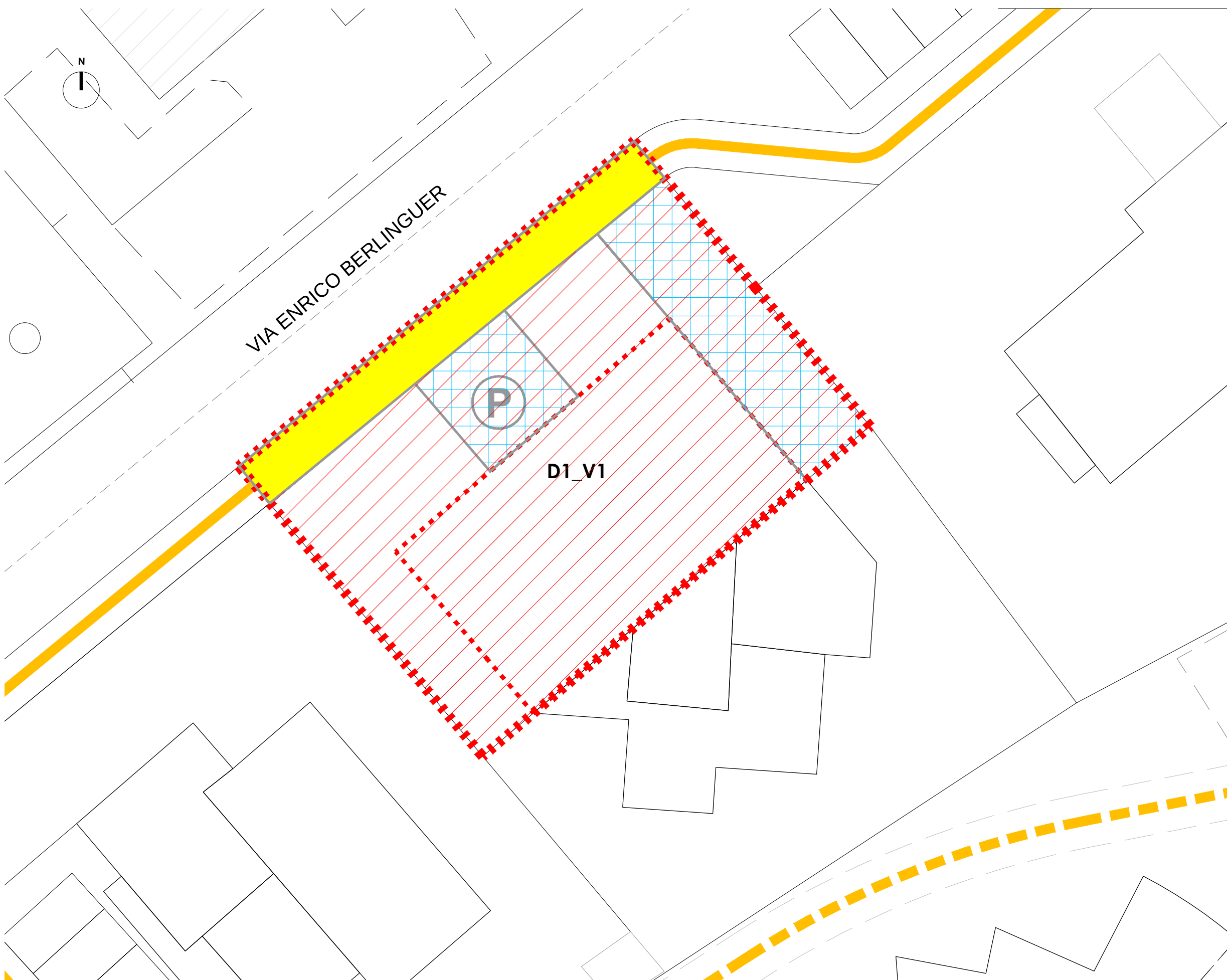
Programma complesso di riqualificazione insediativa
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

SCHEDE // AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

D1_V1



MADE BY DDA
www.ddastudio.net



Superficie territoriale -> 515 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale	370 mq	1.215 mc
Commerciale al dettaglio		
Direzionale e di servizio	370 mq	1.215 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

residenziale	
ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	15,2
(A) verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	136,7 mq
(B) parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	38 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

residenziale	
(C) P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	121,5 mq

Verifica aree private e aree da cedere

	SF - superficie fondiaria		448 mq
		da normativa	da progetto
		A	aree attrezzate/verde pubblico
	DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	136,7 mq	0 mq
		B	parcheggi pubblici
	PP - parcheggi privati	38	0 mq
		C	parcheggi privati
	area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)	121.5 mq	130 mq
			67 mq



Superficie territoriale -> 12.380 mq ca.

D2_V1	SE sup. edificabile	VV volume virtuale*
Residenziale		
Commerciale al dettaglio	840 mq	2.940 mc
(superficie di vendita)	(750 mq)	
Direzionale e di servizio		
	840 mq	2.940 mc

D2_V2	SE sup. edificabile	VV volume virtuale*
Residenziale		
Commerciale al dettaglio	1300 mq	4.550 mc
(superficie di vendita)	(750 mq)	
(superficie avanzasse)	(160 mq)	
Direzionale e di servizio		
	1.300 mq	4.550 mc

* in base all'art. 24 comma 7 - d.p.g.r. 39/R/2018

Standard urbanistici (DM1444/68)

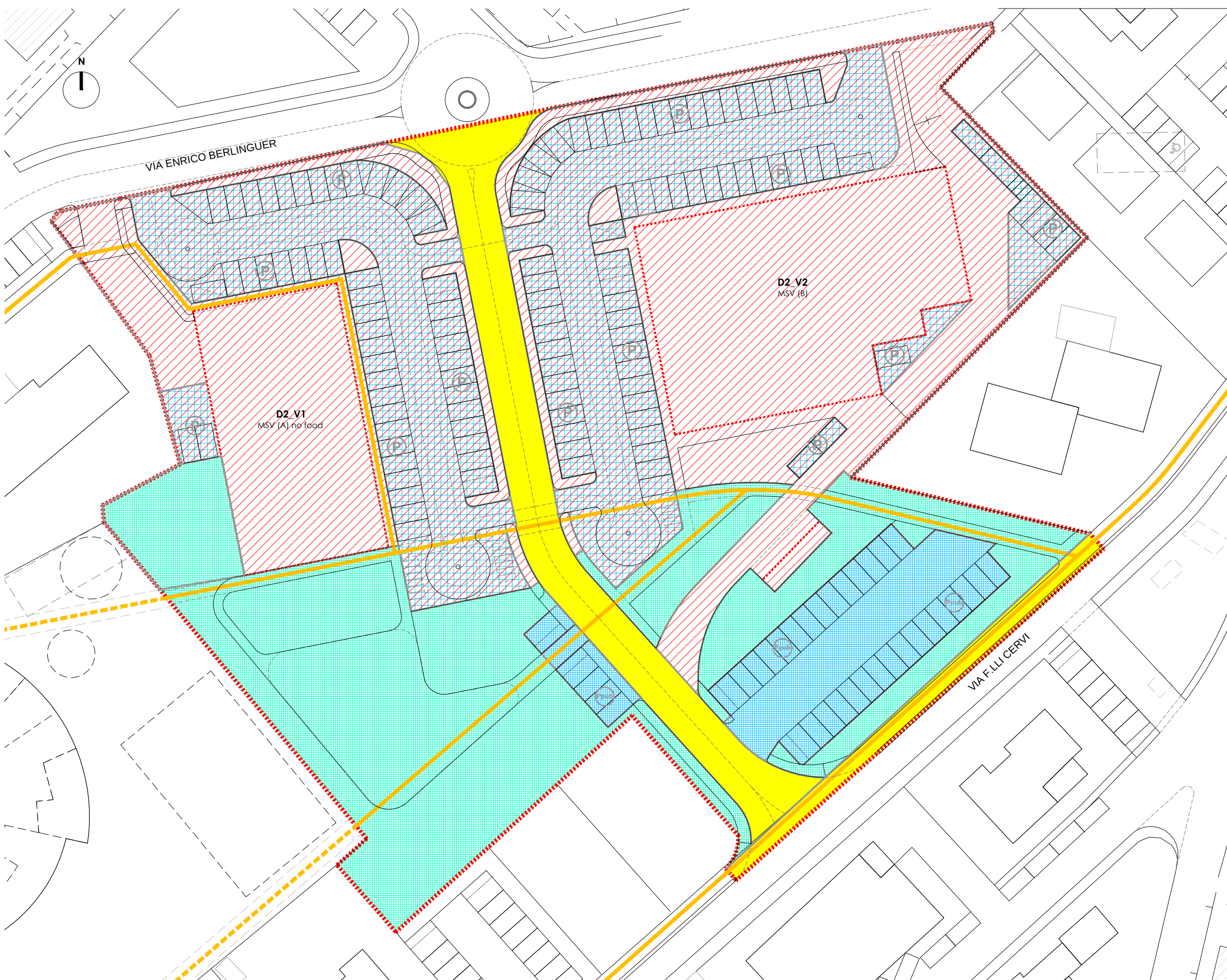
	commerciale D2_V1	
(A)	verde pubblico (1/2 dell'80% di SE)	336 mq
(C)	parcheggi (1/2 dell'80% di SE)	336 mq
	commerciale D2_V2	
(B)	verde pubblico (1/2 dell'80% di SE)	520 mq
(D)	parcheggi (1/2 dell'80% di SE)	520 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

	commerciale D2_V1	
(E)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	294 mq
(F)	P per la sosta di relazione (1,5 mq/1mq SV)	1.125 mq
	commerciale D2_V2	
(G)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	455 mq
(H)	P per la sosta di relazione (1,5 mq/1mq SV)	1.285 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria	7.4460 mq
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	da normativa A+B 856 mq C+D 856 mq da progetto aree attrezzate/verde pubblico 3.044 mq parcheggi pubblici 860 mq
PP - parcheggi privati	E+F+G 3.159 mq parcheggi privati 3.370 mq
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)	1.030 mq



Superficie territoriale -> 12.380 mq ca.

D2_V1	SE sup. edificabile	VV volume virtuale*
Residenziale		
Commerciale al dettaglio	840 mq	2.940 mc
(superficie di vendita)	(750 mq)	
Direzionale e di servizio		
	840 mq	2.940 mc

D2_V2	SE sup. edificabile	VV volume virtuale*
Residenziale		
Commerciale al dettaglio	1300 mq	4.550 mc
(superficie di vendita)	(750 mq)	
(superficie avancasse)	(160 mq)	
Direzionale e di servizio		
	1.300 mq	4.550 mc

* in base all'art. 24 comma 7 - d.p.g.r. 39/R/2018

Standard urbanistici (DM1444/68)

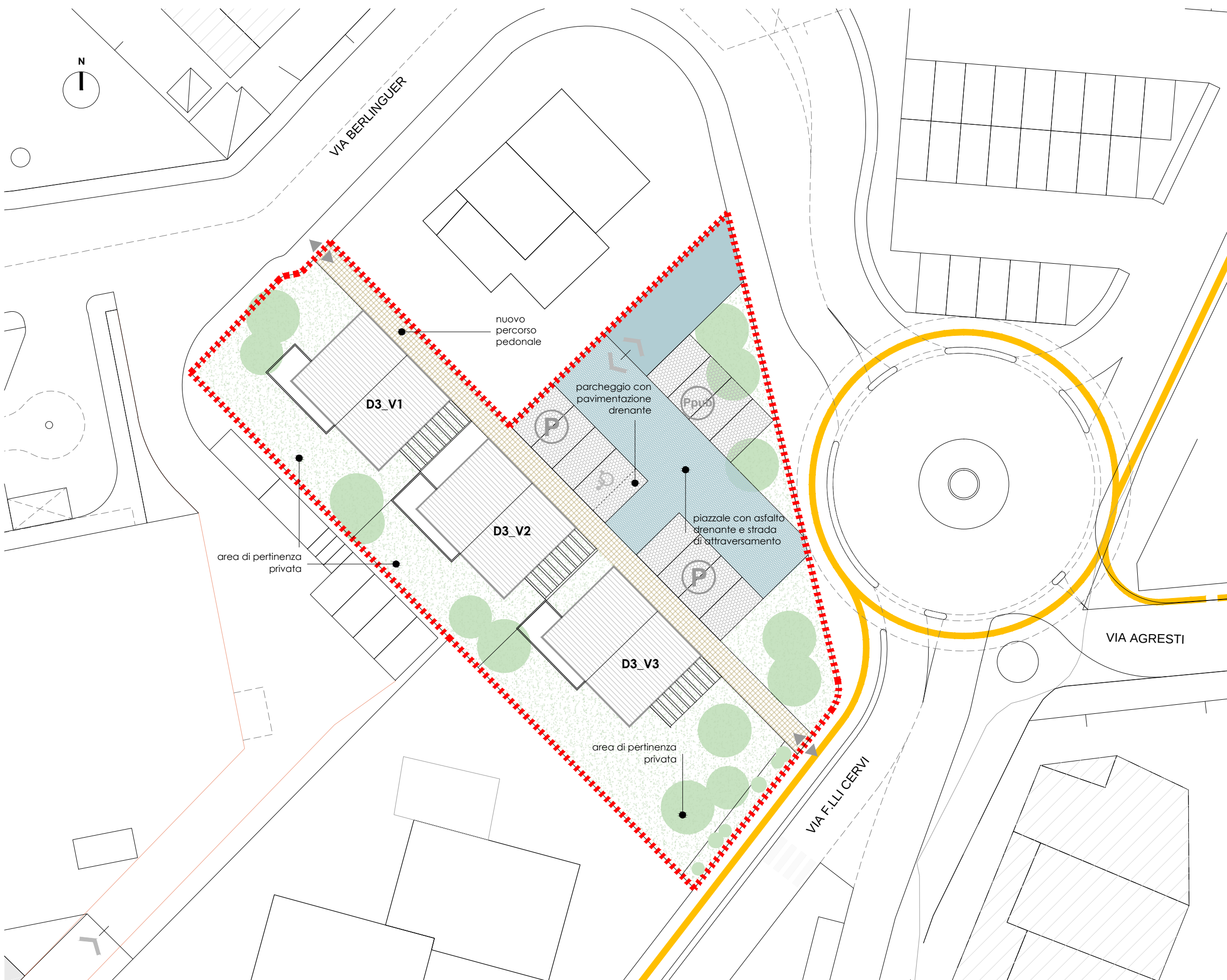
commerciale D2_V1		
(A)	verde pubblico (1/2 dell'80% di SE)	336 mq
(C)	parcheggi (1/2 dell'80% di SE)	336 mq
commerciale D2_V2		
(B)	verde pubblico (1/2 dell'80% di SE)	520 mq
(D)	parcheggi (1/2 dell'80% di SE)	520 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

commerciale D2_V1		
(E)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	294 mq
(F)	P per la sosta di relazione (1,5 mq/1mq SV)	1.125 mq
commerciale D2_V2		
(G)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	455 mq
(H)	P per la sosta di relazione (1,5 mq/1mq SV)	1.285 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria	7.4460 mq	
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	da normativa	da progetto
	A+B	aree attrezzate/verde pubblico
	856 mq	3.044 mq
PP - parcheggi privati	C+D	parcheggi pubblici
	856 mq	860 mq
	E+F+G	parcheggi privati
	3.159 mq	3.370 mq
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)		1.030 mq



Superficie territoriale -> 1.457 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale (piano terra)	85 mq	229,5 mc
Residenziale (piano primo)	75 mq	232,5 mc
Commerciale al dettaglio		
Direzionale e di servizio		
	160 mq	462 mc
	(x3 = 480 mq)	(x3 = 1.386 mc)

Standard urbanistici (DM1444/68)

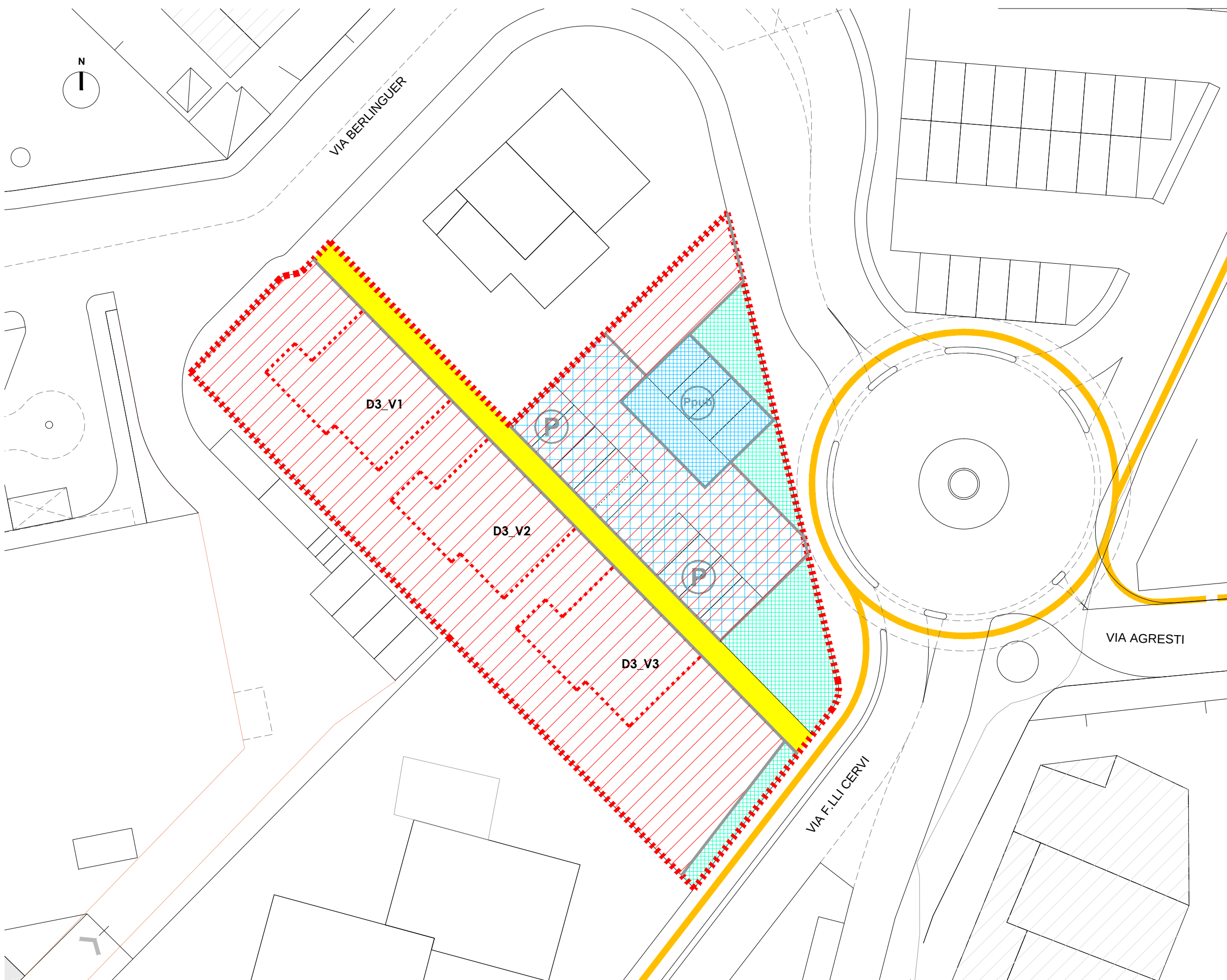
	residenziale	
	ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	17,3
(A)	verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	156 mq
(B)	parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	43,4 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

	residenziale	
(C)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	138,6 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria	1.102 mq	
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	da normativa A 156 mq B 43,4	da progetto aree attrezzate/verde pubblico 160 mq parcheggi pubblici 80 mq
PP - parcheggi privati	C 138,6mq	parcheggi privati 245 mq
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)		115 mq



Superficie territoriale -> 1.457 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale (piano terra)	85 mq	229,5 mc
Residenziale (piano primo)	75 mq	232,5 mc
Commerciale al dettaglio		
Direzionale e di servizio		
	160 mq	462 mc
	(x3 = 480 mq)	(x3 = 1.386 mc)

Standard urbanistici (DM1444/68)

	residenziale	
	ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	17,3
(A)	verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	156 mq
(B)	parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	43,4 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

	residenziale	
(C)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	138,6 mq

Verifica aree private e aree da cedere

	SF - superficie fondiaria	1.102 mq	
 	DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	da normativa	da progetto
		A	aree attrezzate/verde pubblico
		156 mq	160 mq
		B	parcheggi pubblici
		43,4	80 mq
		C	parcheggi privati
	PP - parcheggi privati	138,6mq	245 mq
	area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)	115 mq	



Superficie territoriale -> 1.300 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale	160 mq (p. primo)	750,4 mc (p. primo)
Commerciale al dettaglio		
Direzionale e di servizio	160 mq (p. terra)	560 mc (p. terra)
	320 mq	1310,4 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

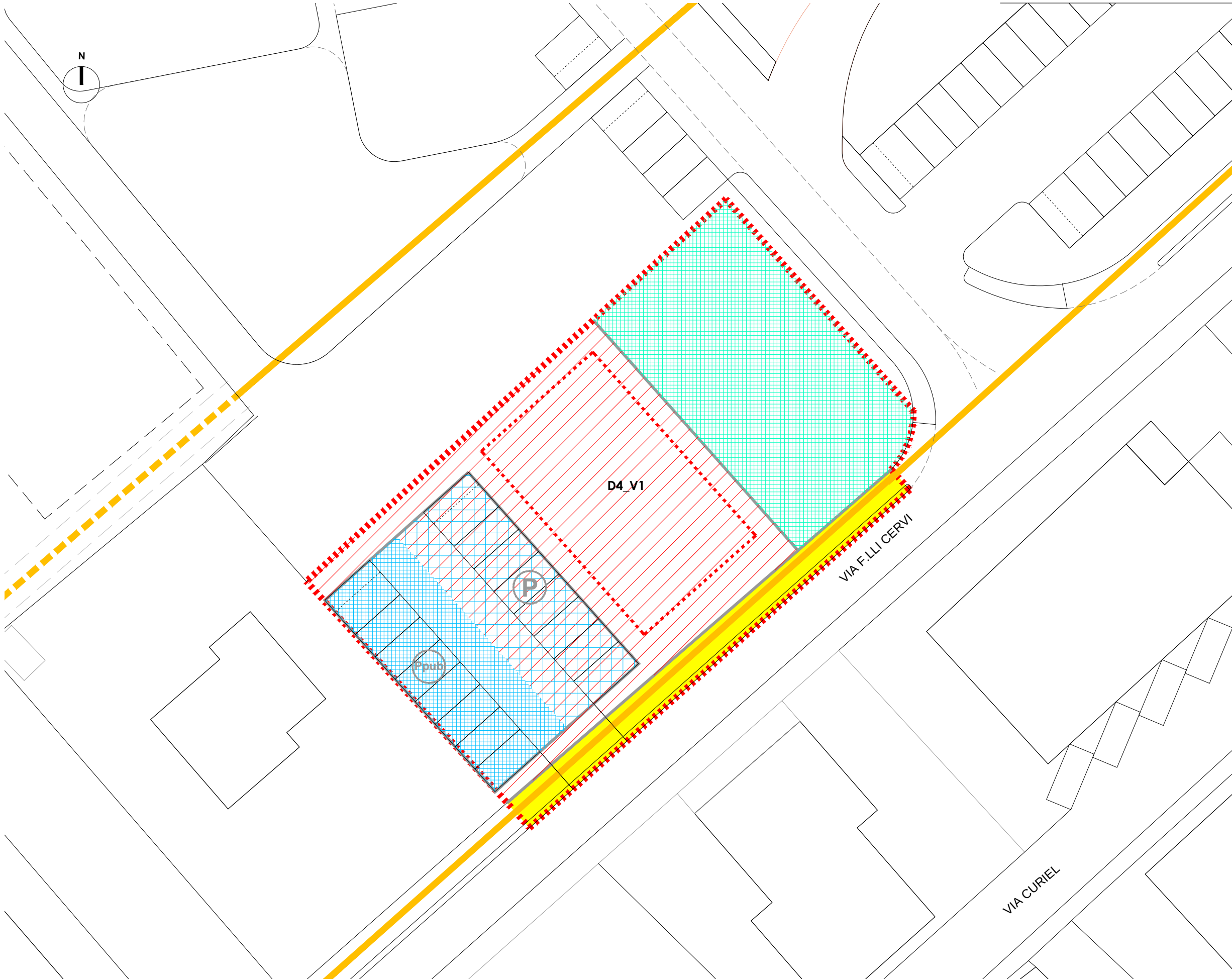
residenziale	
ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	9,4
(A) verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	84,4 mq
(B) parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	23,5 mq
direzionale	
(C) verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	32 mq
(D) parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	32 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

residenziale	
(E) P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	75 mq
direzionale	
(F) P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	56 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria	642 mq
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	
da normativa	da progetto
A+C	aree attrezzate/verde pubblico
116,5 mq	381 mq
B+D	parcheggi pubblici
55,5 mq	170 mq
PP - parcheggi privati	parcheggi privati
E+F	170 mq
131 mq	
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)	107 mq



Superficie territoriale -> 1.300 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale	160 mq (p. primo)	750,4 mc (p. primo)
Commerciale al dettaglio		
Direzionale e di servizio	160 mq (p. terra)	560 mc (p. terra)
	320 mq	1310,4 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

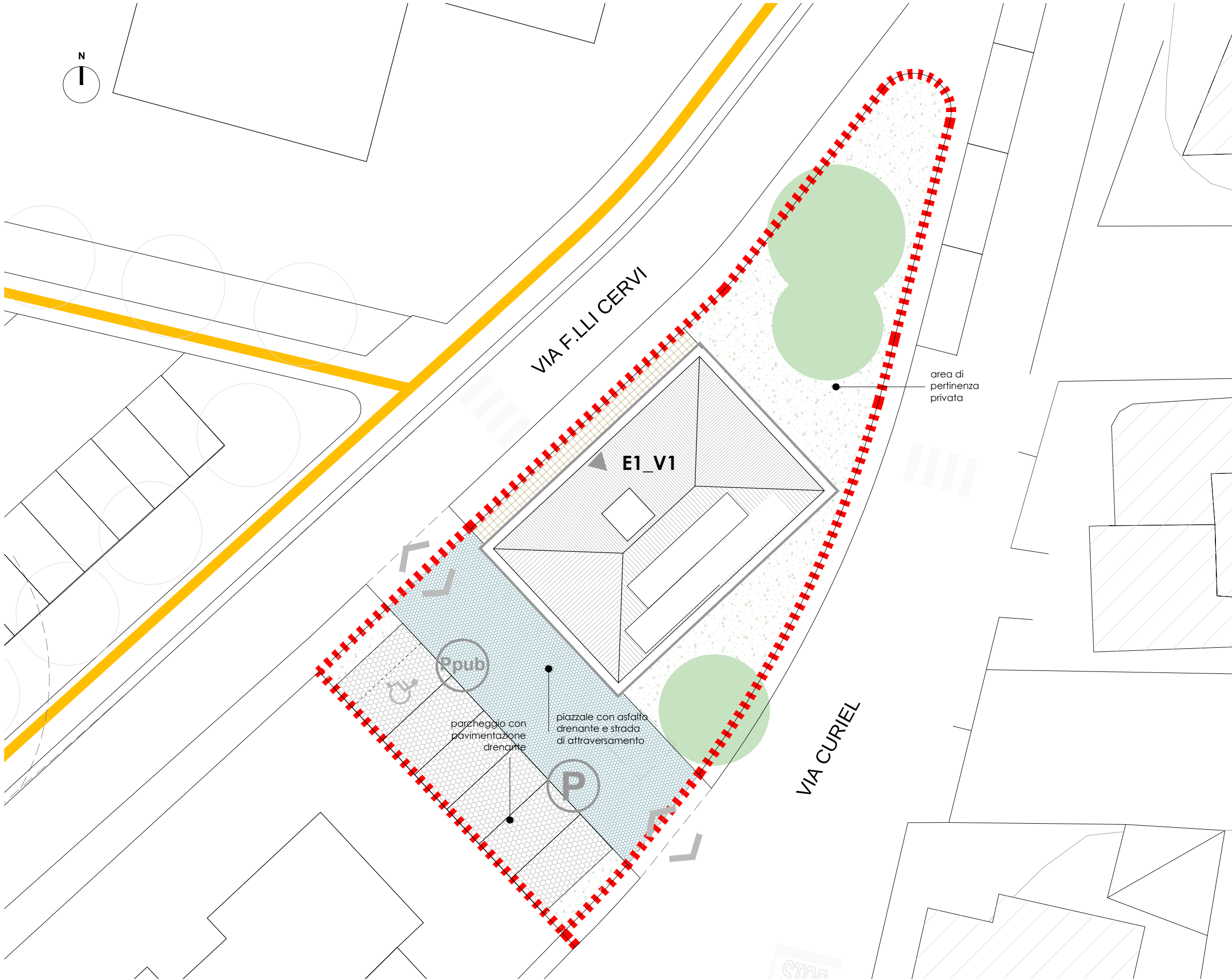
residenziale	
ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	9,4
(A) verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	84,4 mq
(B) parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	23,5 mq
direzionale	
(C) verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	32 mq
(D) parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	32 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

residenziale	
(E) P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	75 mq
direzionale	
(F) P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	56 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria	642 mq	
		da normativa
		A+C
DT - dotazioni territoriali	116,5 mq	aree attrezzate/verde pubblico
(area da cedere alla AP)	B+D	381 mq
	55,5 mq	parcheggi pubblici
		170 mq
PP - parcheggi privati	E+F	parcheggi privati
	131 mq	170 mq
area per opere pubbliche da convenzionare		
(area eventualmente da cedere alla AP)		107 mq



Superficie territoriale -> 593 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale	250 mq	675 mc
Commerciale al dettaglio		
Direzionale e di servizio	250 mq	675 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

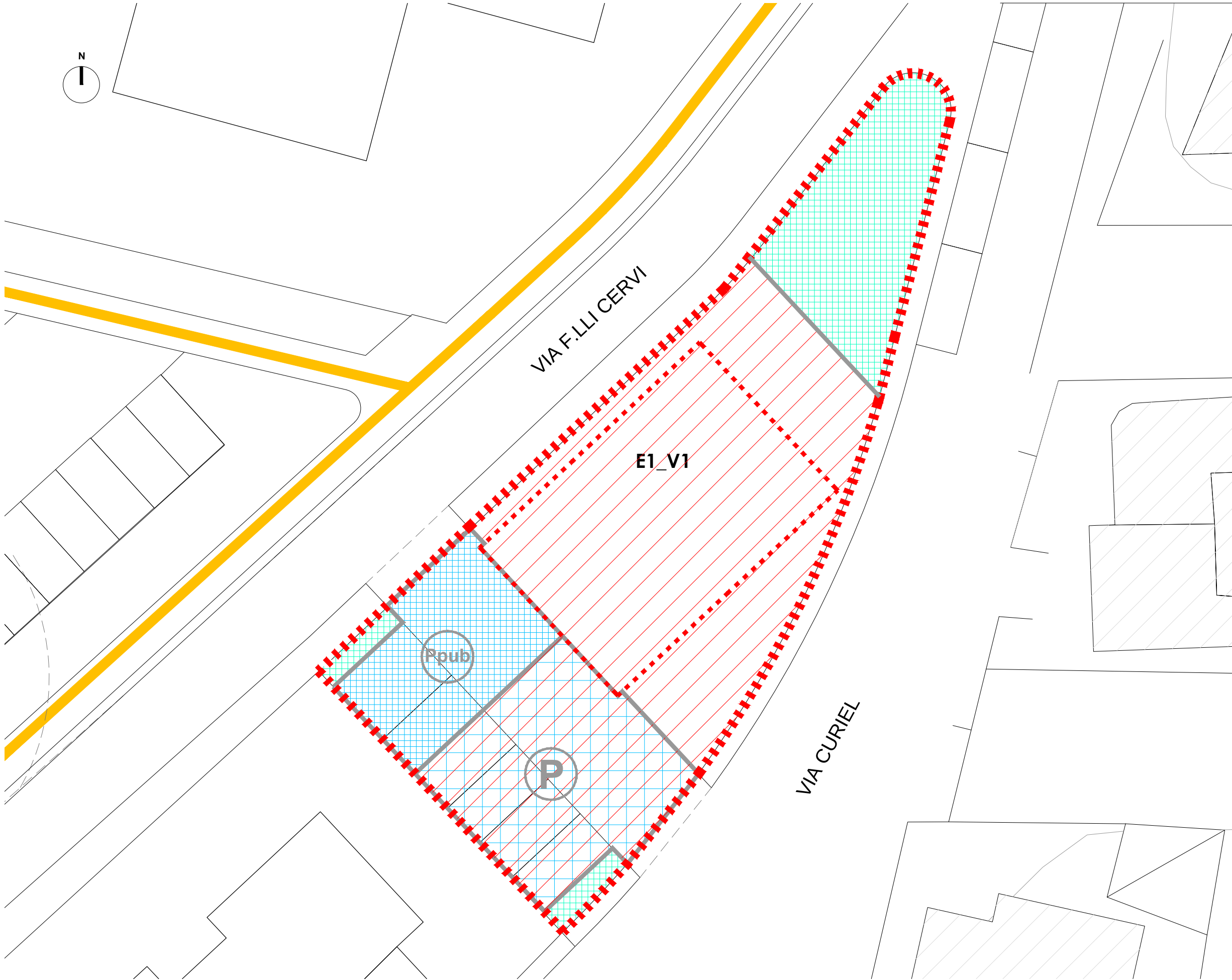
	residenziale	
	ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	8,4
(A)	verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	76 mq
(B)	parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	21,1 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

	residenziale	
(C)	P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	67,5 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria	415 mq	
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	da normativa	da progetto
	A	aree attrezzate/verde pubblico
	76 mq	108 mq
PP - parcheggi privati	B	parcheggi pubblici
	21,1	70 mq
	C	parcheggi privati
	67,5 mq	106 mq
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)		0 mq



Superficie territoriale -> 593 mq ca.

	SE sup. edificabile	VE v. edificabile
Residenziale	250 mq	675 mc
Commerciale al dettaglio		
Direzionale e di servizio	250 mq	675 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

residenziale	
ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	8,4
(A) verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	76 mq
(B) parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	21,1 mq

Parcheggi privati (L122/89 - RR 9/4/2020 n°23/R)

residenziale	
(C) P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	67,5 mq

Verifica aree private e aree da cedere

SF - superficie fondiaria	415 mq
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	76 mq 21,1
PP - parcheggi privati	67,5 mq
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)	0 mq

BAGNO DI GAVORRANO

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

SCHEDE // AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

E1_V1



MADE BY DDA
www.ddastudio.net