

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
con modifiche evidenziate

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

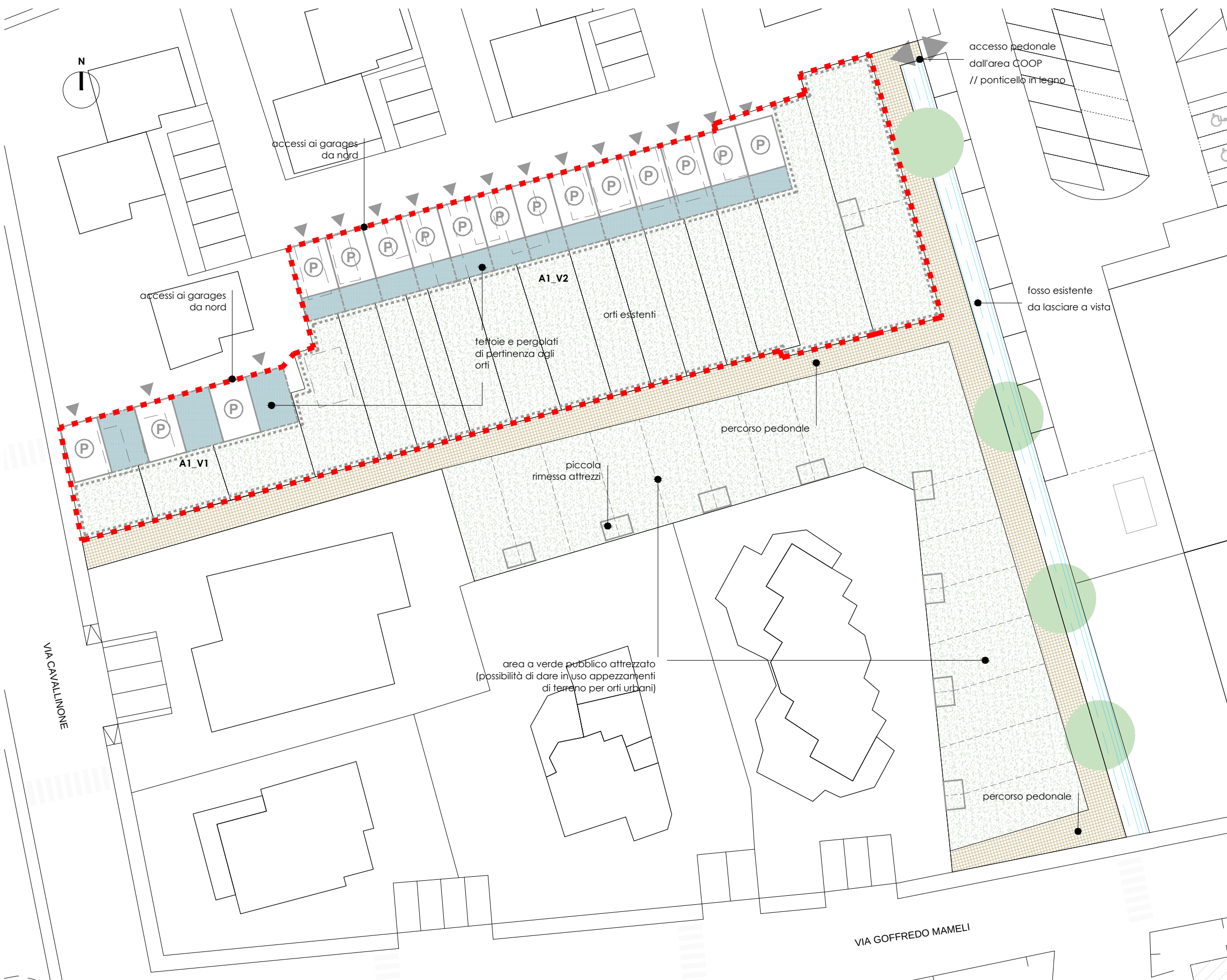
D4_V1

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)		
	PP - parcheggi privati		
	area per opere pubbliche da convenzionare		272 mq
	(area eventualmente da cedere alla AP)		



Standard urbanistici (DM1444/68)

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

Verifica aree private e aree da cedere

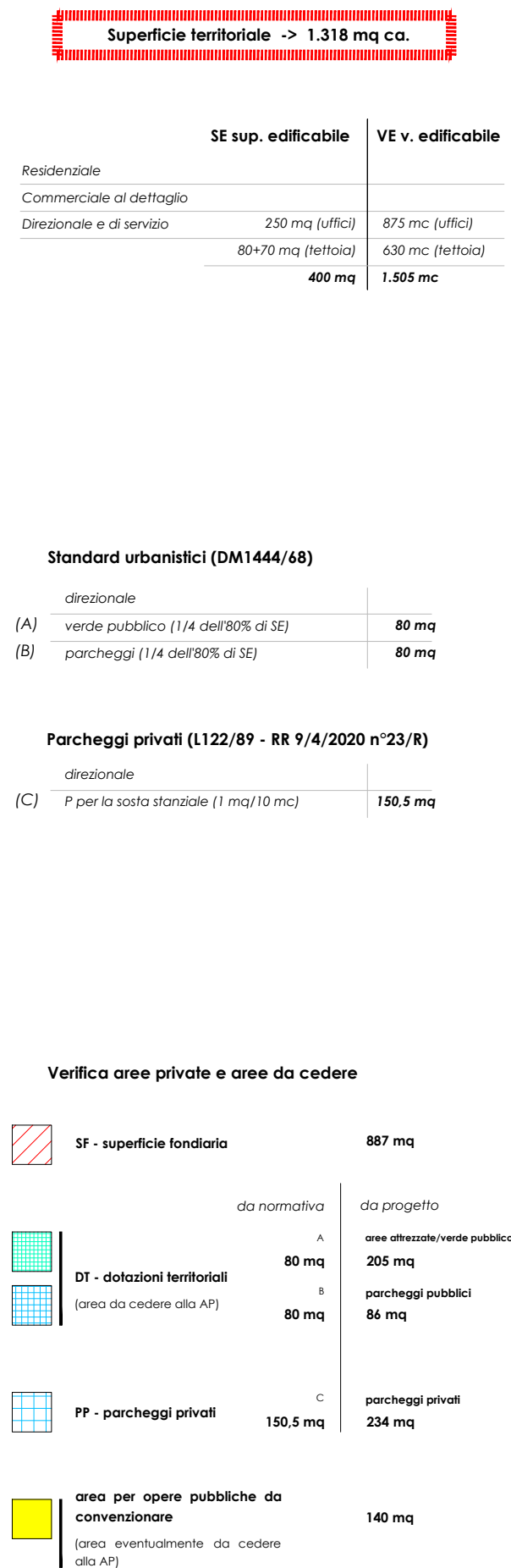
BAGNO DI GAVORRANO

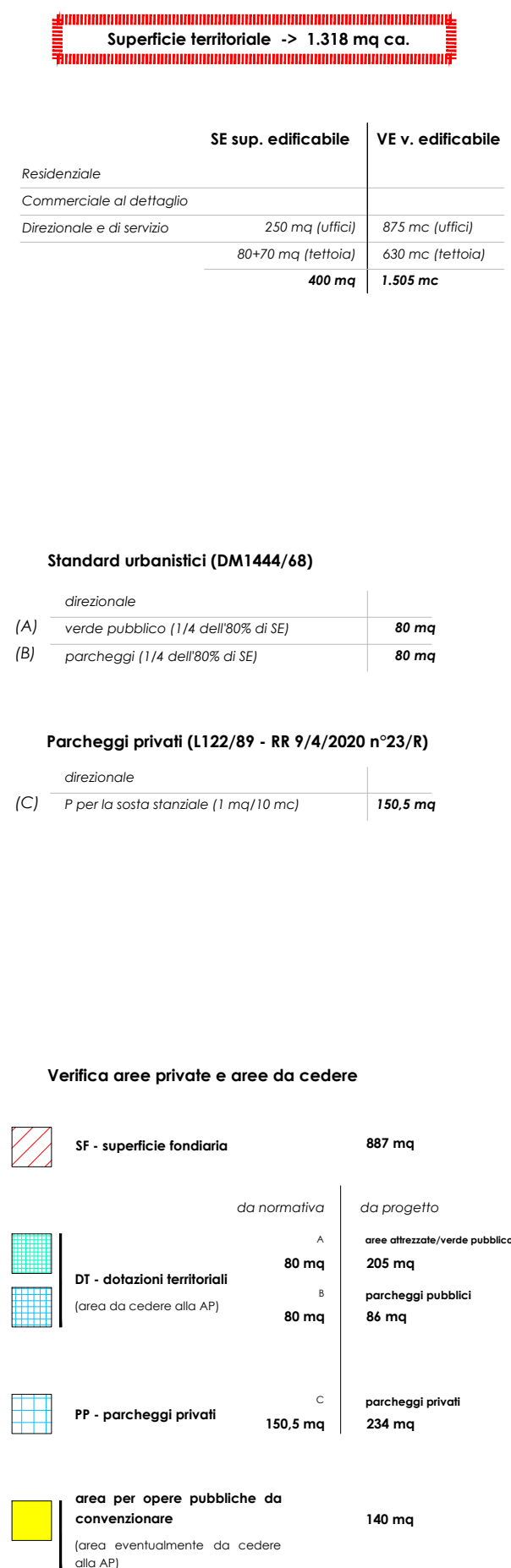
SCHEDE // AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

A1_V1 - A1_V2



MADE BY DDA
www.ddastudio.net





MADE BY DDA
www.ddastudio.net



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)

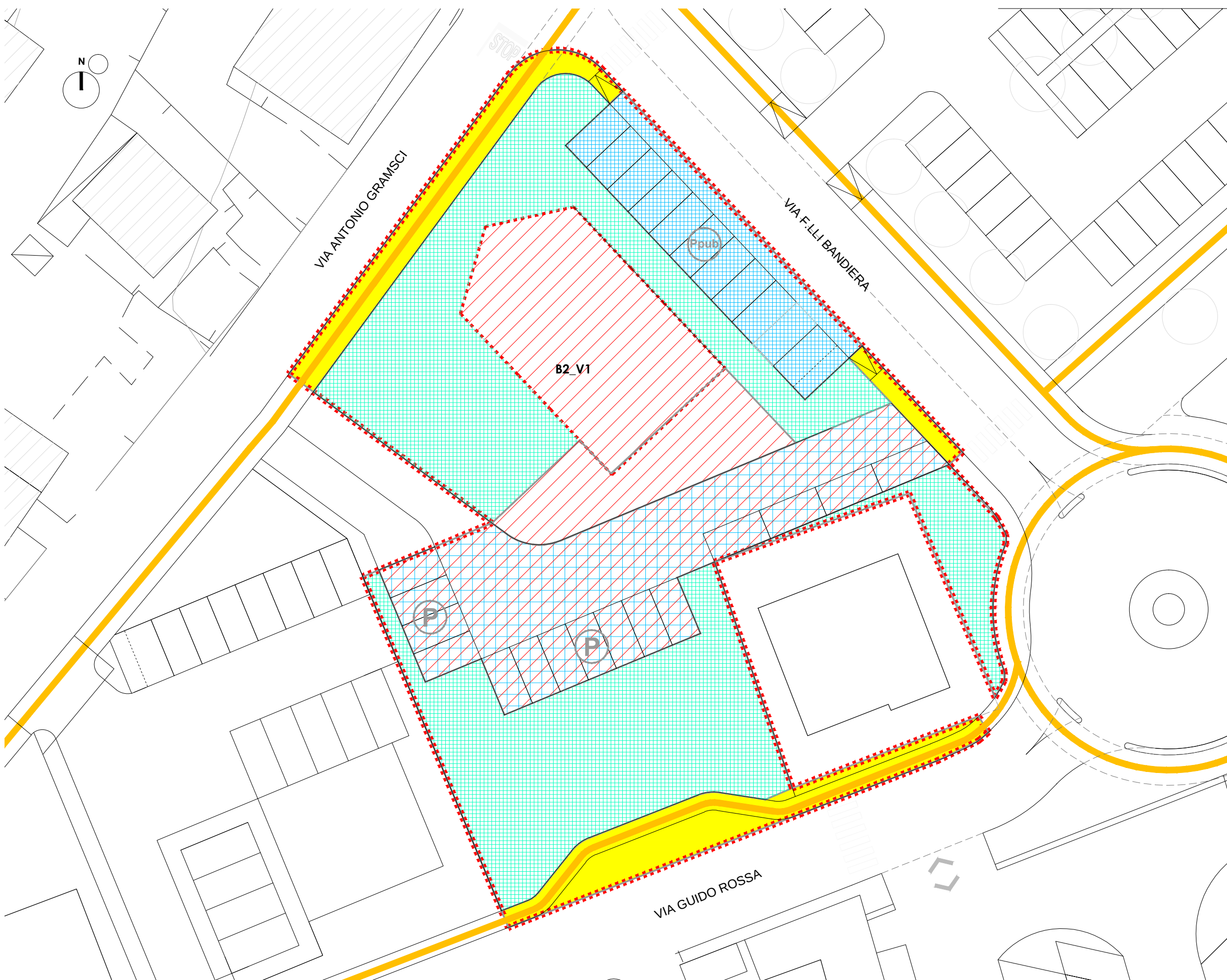
commerciale		
(A)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	28 mq
(C)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	28 mq
direzionale		
(B)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	40 mq
(D)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	40 mq

Parcheggi 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
			
			
			



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)

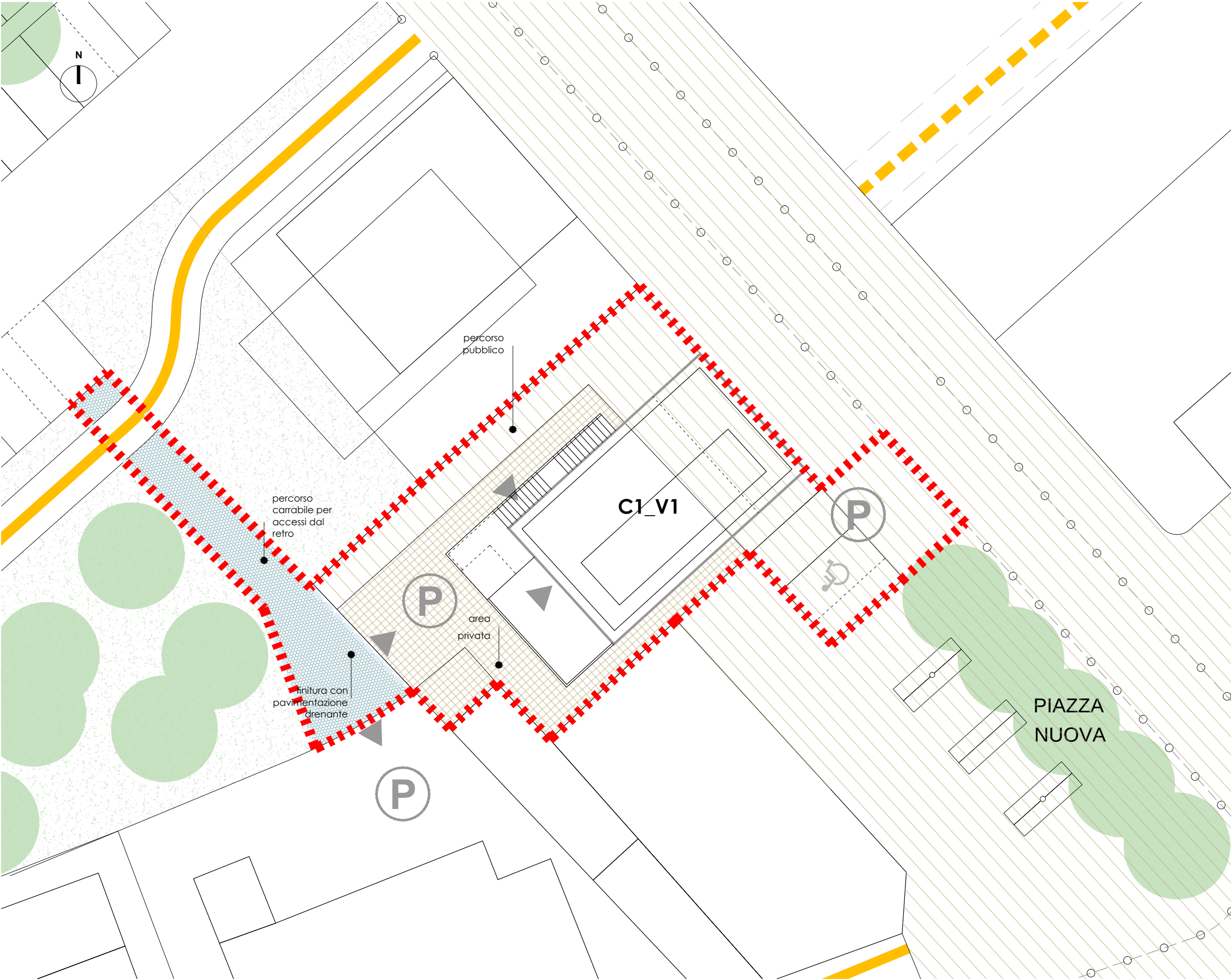
commerciale		
(A)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	28 mq
(C)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	28 mq
direzionale		
(B)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	40 mq
(D)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	40 mq

Parcheggi 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
DT - dotazioni territoriali (area da cedere alla AP)	da normativa	
	A+B	
	68 mq	aree attrezzate/verde pubblico 935 mq
	C+D	parcheggi pubblici 187 mq
PP - parcheggi privati	E+F+G	parcheggi privati 420 mq
	249 mq	
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)		240 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)

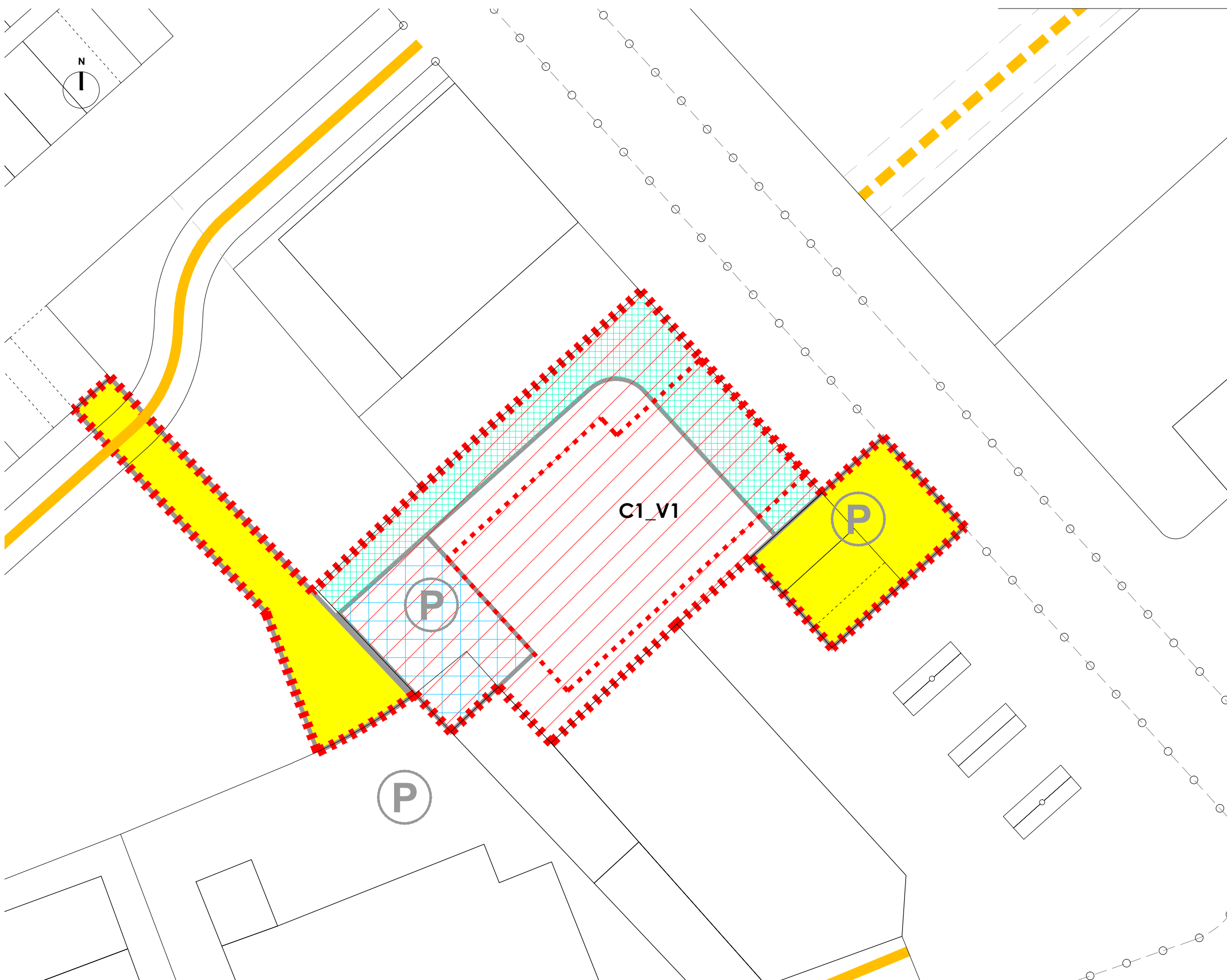
commerciale		
(A)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	22 mq
(C)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	22 mq
direzionale		
(B)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	20 mq
(D)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	20 mq

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)	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)

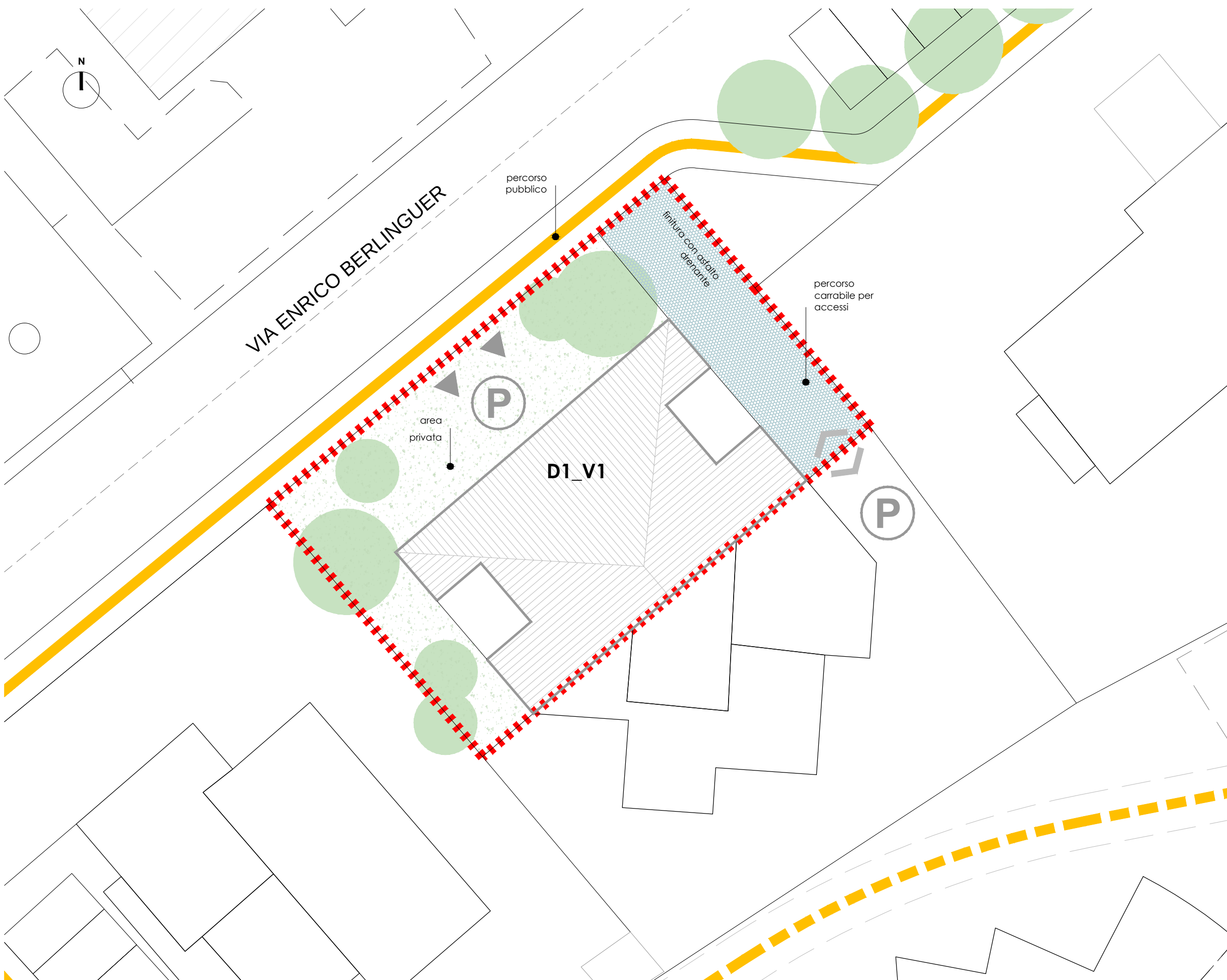
commerciale		
(A)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	22 mq
(C)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	22 mq
direzionale		
(B)	verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	20 mq
(D)	parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	20 mq

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)	da normativa	da progetto
		A+B	aree attrezzate/verde pubblico
		42 mq	86 mq
		C+D	parcheggi pubblici
	PP - parcheggi privati		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 -> 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
PP - parcheggi privati	121,5 mq
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)	67 mq

BAGNO DI GAVORRANO

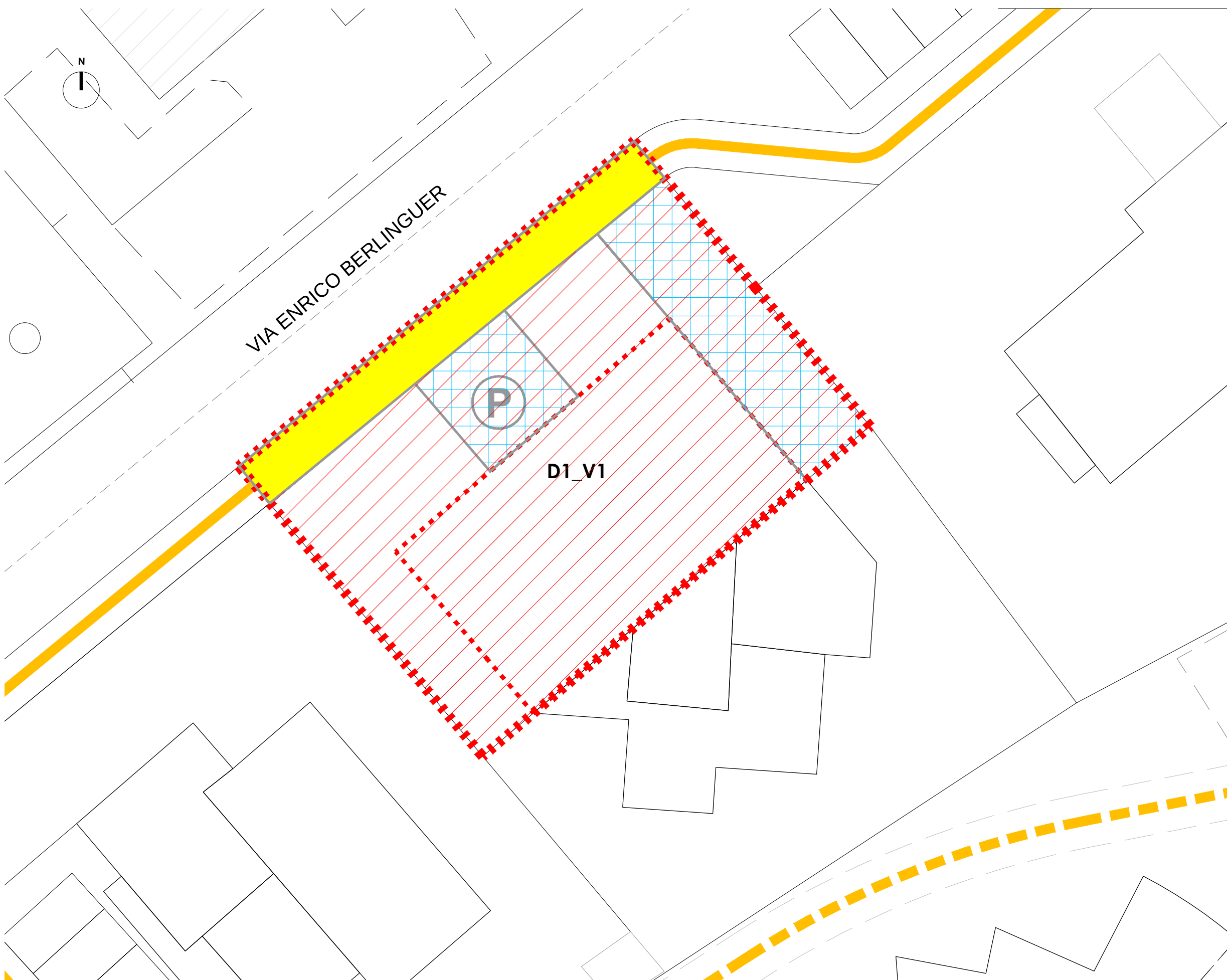
Programma complesso di riqualificazione insediativa
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

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

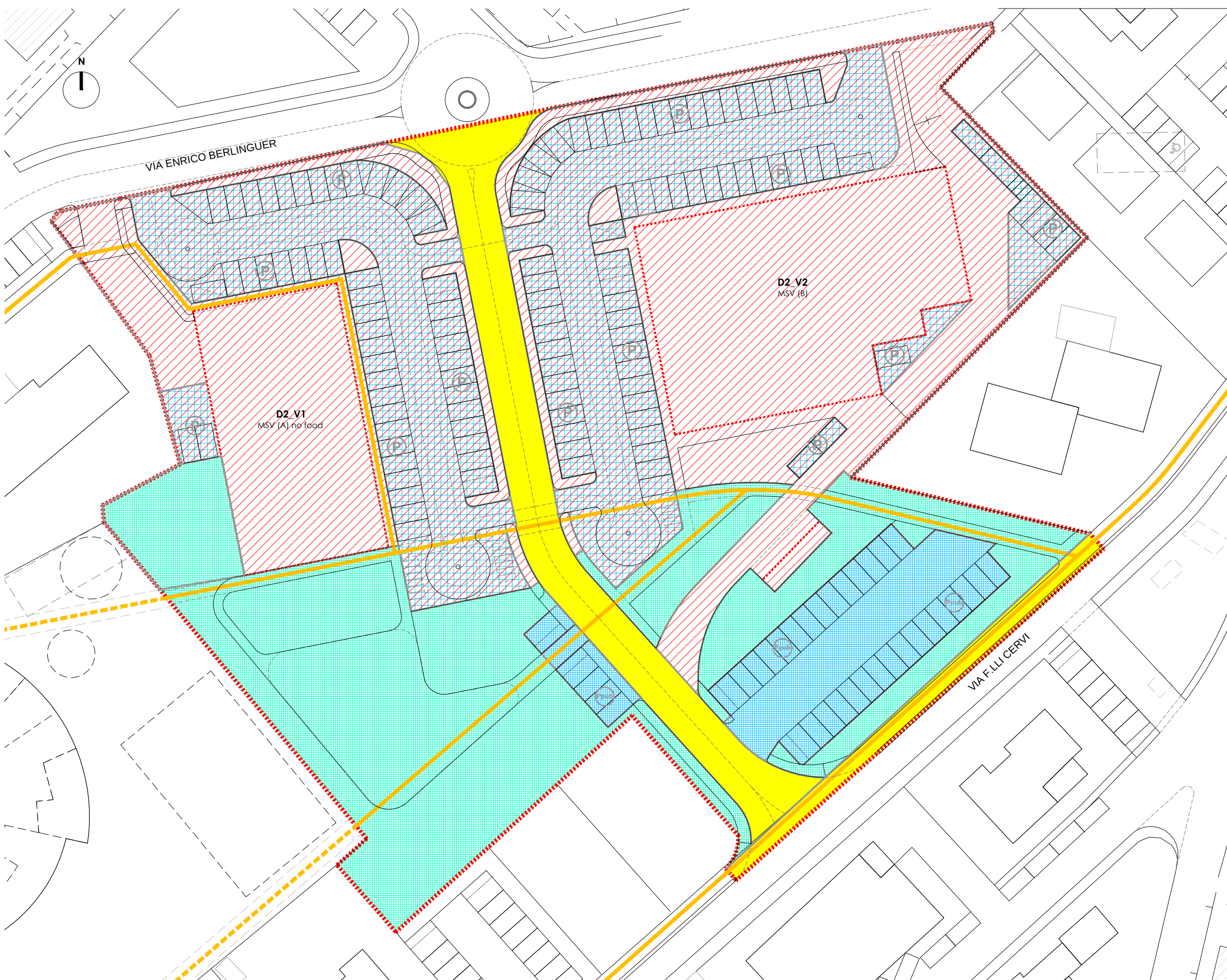
	commerciale D2_V1	
(A)	verde pubblico (1/2 dell'80% di SE)	336 mq
(C)	parcheggi (1/2 dell'80% di SE)	336 mq
	commerciale D2_V2	
(B)	verde pubblico (1/2 dell'80% di SE)	520 mq
(D)	parcheggi (1/2 dell'80% di SE)	520 mq

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	
		da normativa
		A+B
DT - dotazioni territoriali	856 mq	aree attrezzate/verde pubblico
(area da cedere alla AP)		3.044 mq
		C+D
	856 mq	parcheggi pubblici
		860 mq
		E+F+G
PP - parcheggi privati	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)

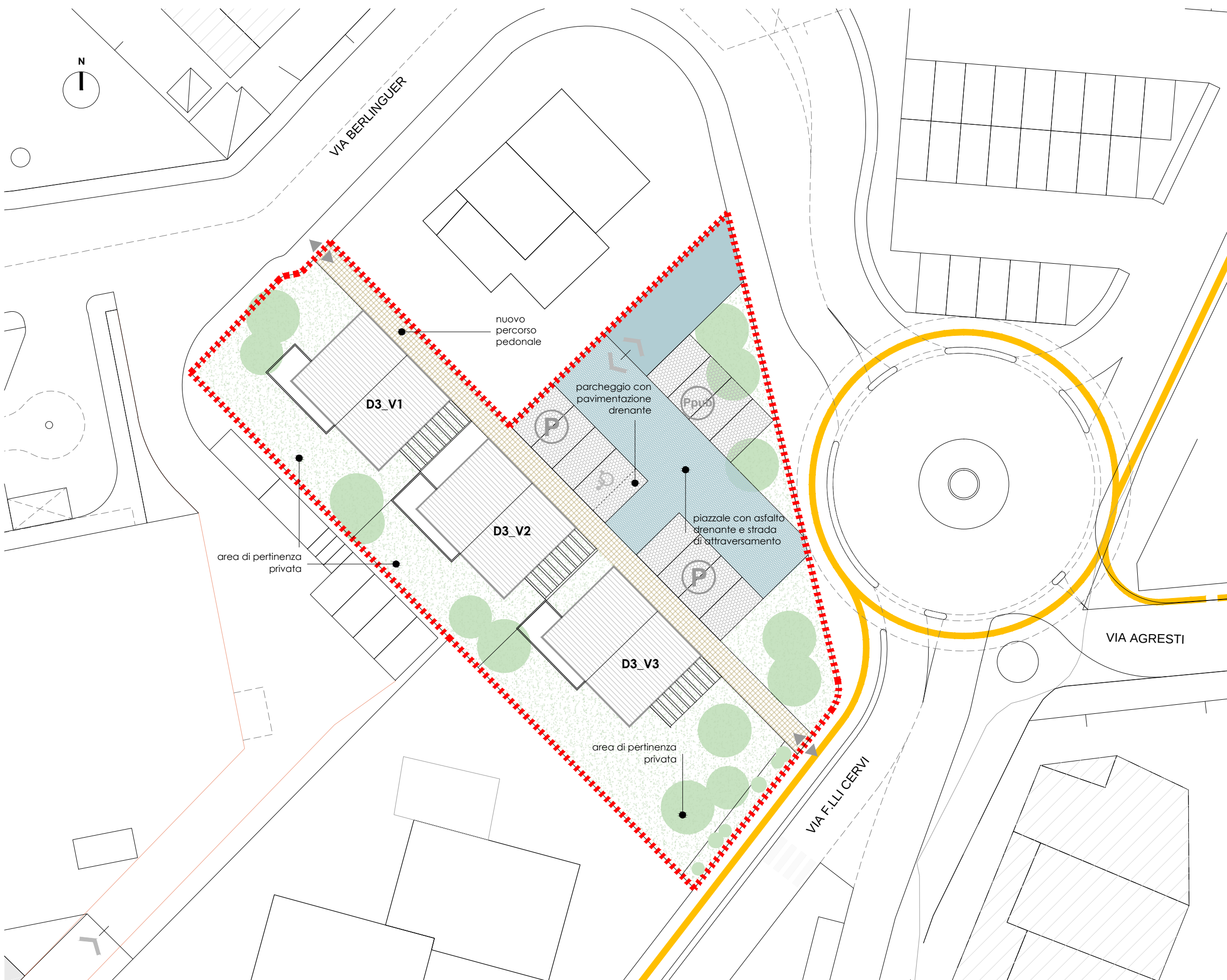
	commerciale D2_V1	
(A)	verde pubblico (1/2 dell'80% di SE)	336 mq
(C)	parcheggi (1/2 dell'80% di SE)	336 mq
	commerciale D2_V2	
(B)	verde pubblico (1/2 dell'80% di SE)	520 mq
(D)	parcheggi (1/2 dell'80% di SE)	520 mq

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	
		da normativa
		A+B
DT - dotazioni territoriali	856 mq	aree attrezzate/verde pubblico
(area da cedere alla AP)		3.044 mq
		C+D
	856 mq	parcheggi pubblici
		860 mq
		E+F+G
PP - parcheggi privati	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 -> 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)

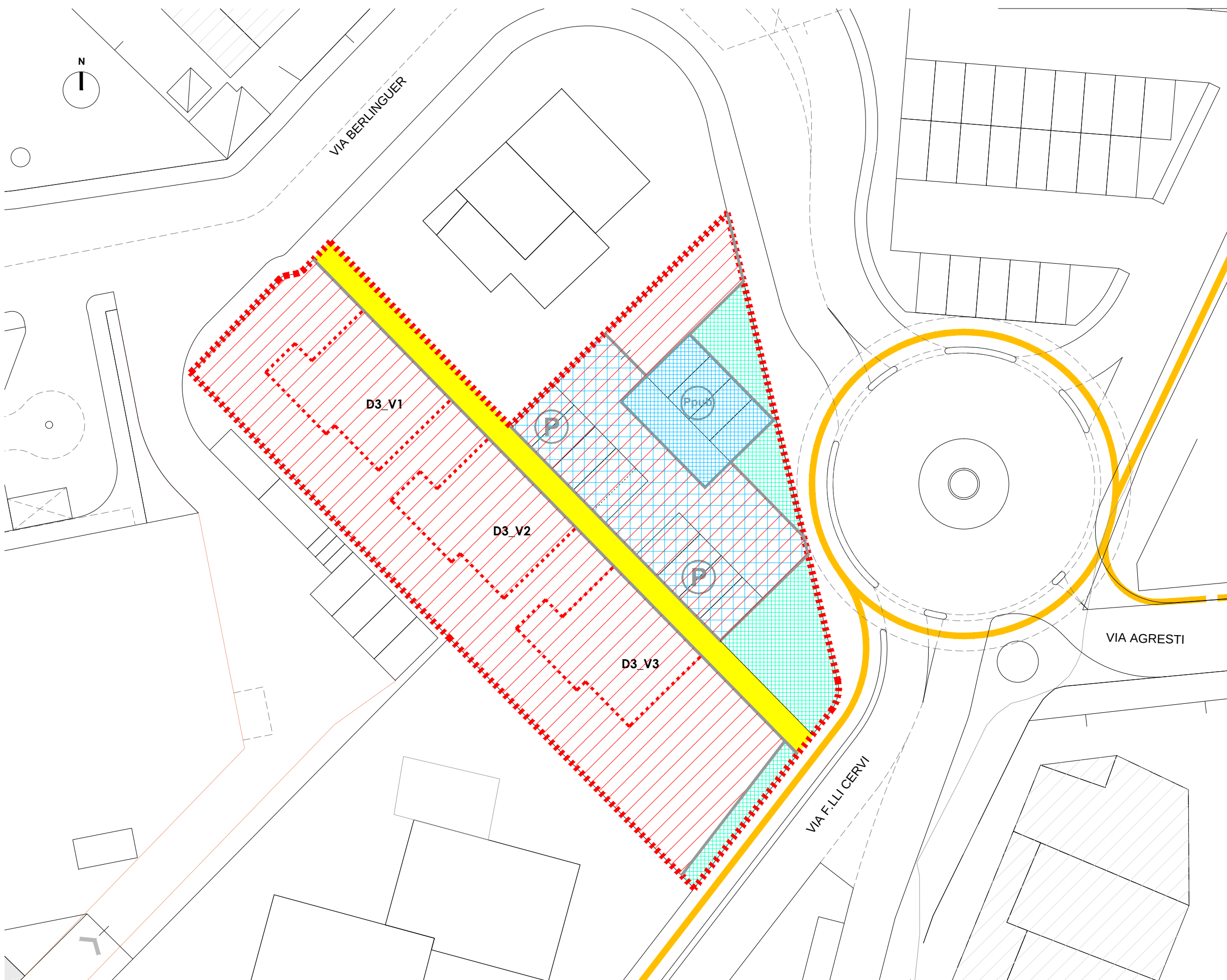
	residenziale	
	ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	17,3
(A)	verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	156 mq
(B)	parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	43,4 mq

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
PP - parcheggi privati	B	parcheggi pubblici
	43,4	80 mq
area per opere pubbliche da convenzionare (area eventualmente da cedere alla AP)	C	parcheggi privati
	138,6mq	245 mq
		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		
	PP - parcheggi privati	C
		parcheggi privati
		138,6mq
		245 mq
	area per opere pubbliche da convenzionare	115 mq
(area eventualmente da cedere alla AP)		



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)
	160 mq (p. primo)	750,4 mc (p. primo)
	320 mq	1310,4 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

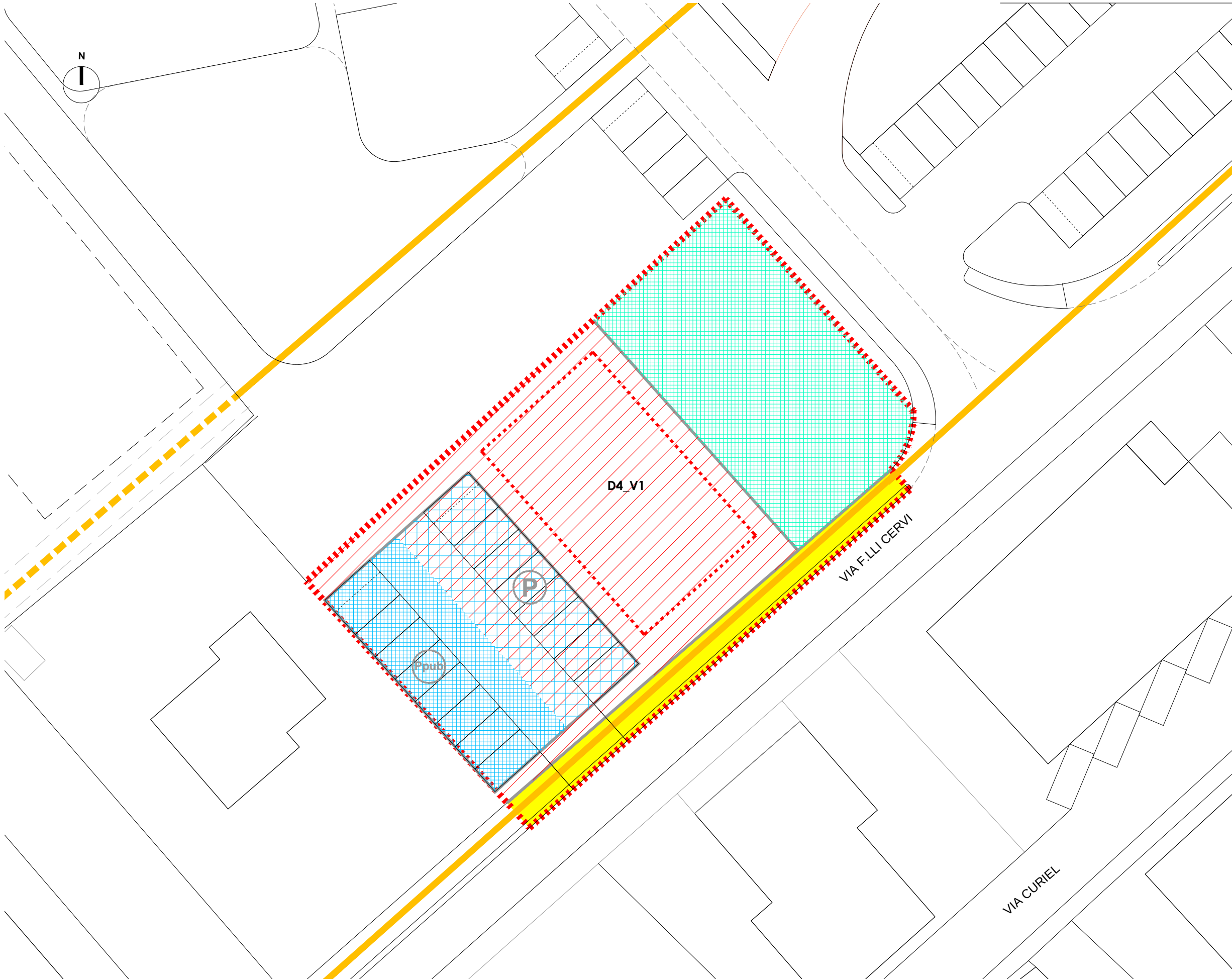
residenziale	
ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	9,4
(A) verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	84,4 mq
(B) parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	23,5 mq
direzionale	
(C)+(A) verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	64 mq 32 mq
(D)+(B) parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	64 mq 32 mq

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) (C) P per la sosta stanziale (1 mq/10 mc)	131 mq 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 116,5 mq 64 mq	aree attrezzate/verde pubblico 381 mq
PP - parcheggi privati	B+D 55,5 mq 64 mq	parcheggi pubblici 170 mq
	E+F 131 mq	parcheggi privati 170 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)
	160 mq (p. primo)	750,4 mc (p. primo)
	320 mq	1310,4 mc

Standard urbanistici (DM1444/68)

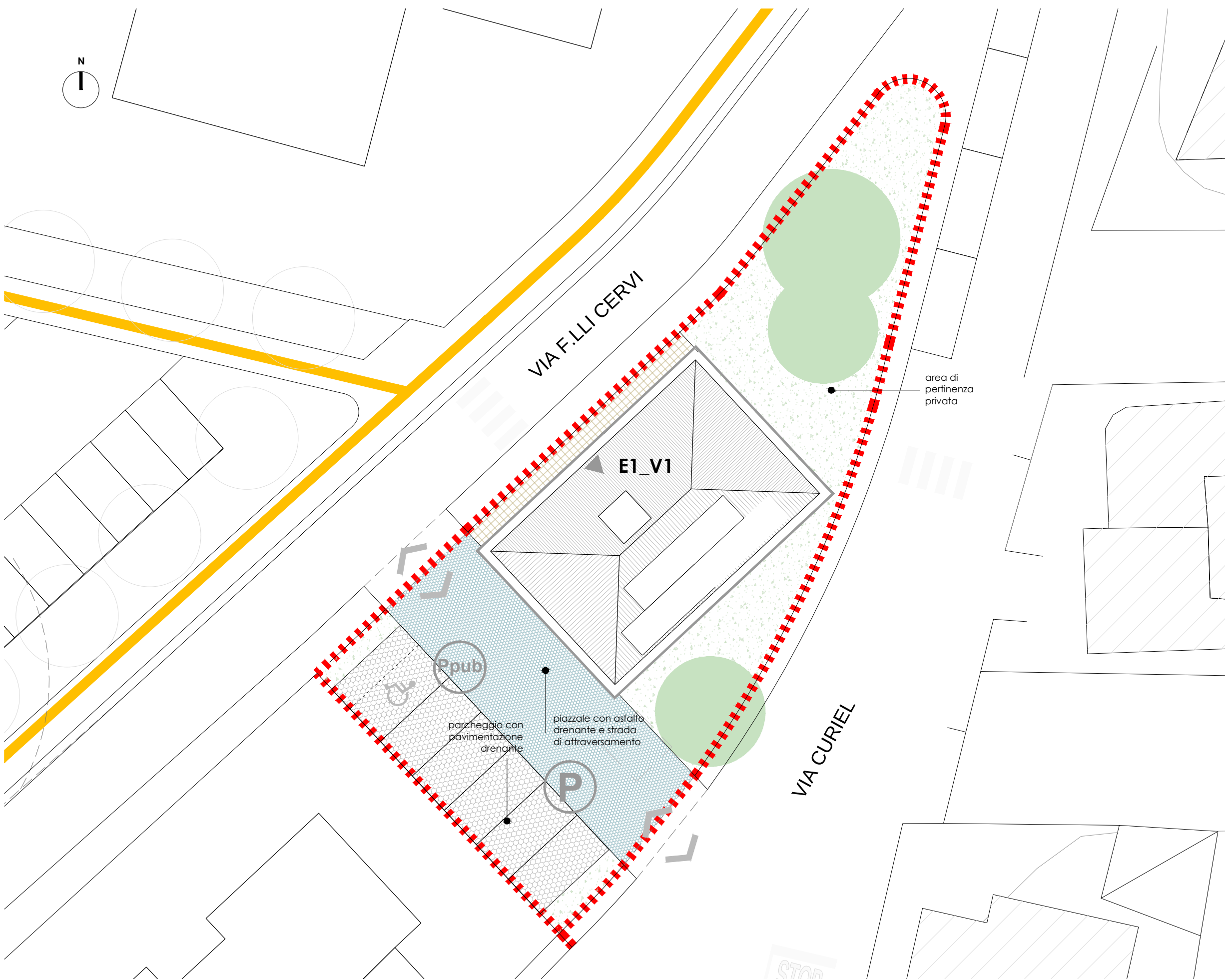
residenziale	
ab. equivalenti (Volumetria /80 mc)	9,4
(A) verde pubblico (9 mq/ab. equivalente)	84,4 mq
(B) parcheggi (2,5 mq/ab. equivalente)	23,5 mq
direzionale	
(C) verde pubblico (1/4 dell'80% di SE)	64 mq 32 mq
(D) parcheggi (1/4 dell'80% di SE)	64 mq 32 mq

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)	131 mq 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	
aree attrezzate/verde pubblico	
parcheggi pubblici	
parcheggi privati	
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)	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

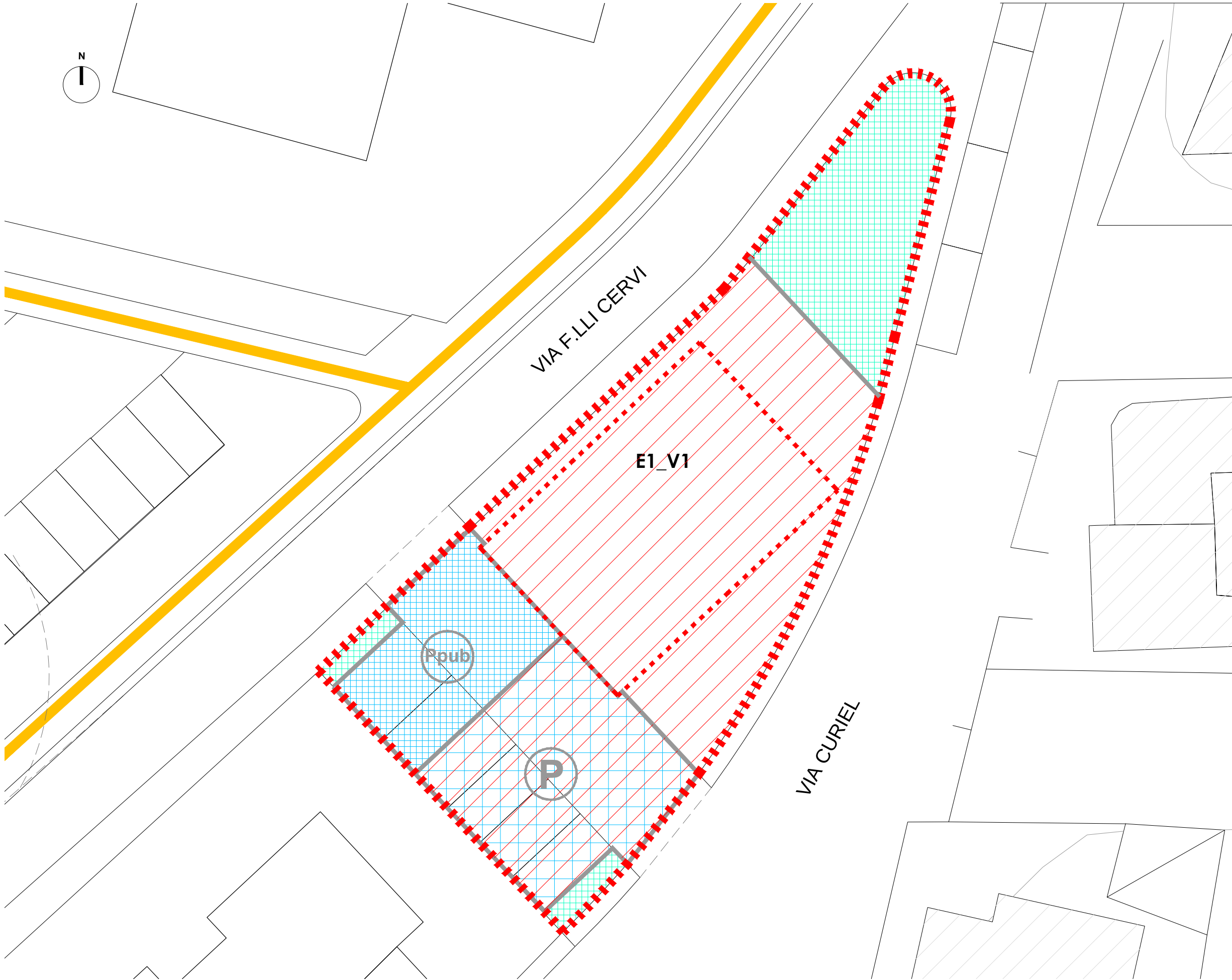
Programma complesso di riqualificazione insediativa
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

SCHEDE // AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

E1_V1



MADE BY DDA
www.ddastudio.net



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