

# 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**

---

**SCHEDE**  
tipologia delle nuove volumetrie  
testo coordinato

# TAV. 2.6

DATA  
FEBBRAIO 2024

NOME FILE:  
// LAY\_4 // S\_TIPNVOL\_240229

---

Responsabile area tecnica AP  
Arch. Giampaolo Romagnoli


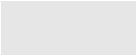



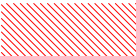
Progettista - Capogruppo RTP di supporto alla AP  
Arch. Pier Francesco Duranti

membri della RTP  
Arch. Silvano Gismondi  
Arch. Giuseppe Andreoli  
Ing. Luca Calzuoli  
Ing. Giulia Malatesta

---



**architetti**  
Via Montegrappa 33  
05100 Terni  
T+ 0744.275711  
F+ 0744.410675  
info@ddastudio.net  
www.ddastudio.net

-  Volumetria esistente oggetto di riqualificazione insediativa
-  sedime/area dove prevedere addizioni volumetriche
-  opere di schermatura e mitigazione
-  percorsi ciclabili e/o pedonali
-  aree pubbliche oggetto di trasformazione e di eventuale convenzione pubblico-privata
-  aree riviate oggetto di trasformazione e di eventuale convenzione pubblico-privata

Elenco delle nuove volumetrie:

**COMPARTO A**

A1\_V1 - A1\_V2

---

**COMPARTO B**

B1\_V1

---

B2\_V2

---

**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

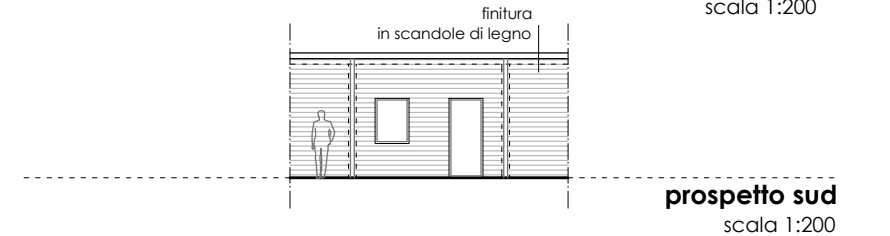
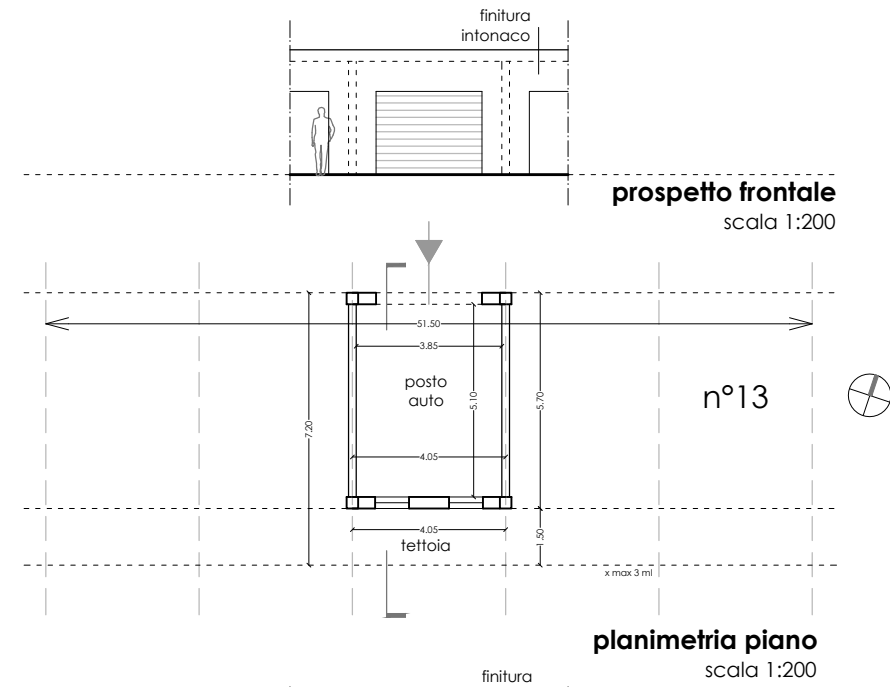
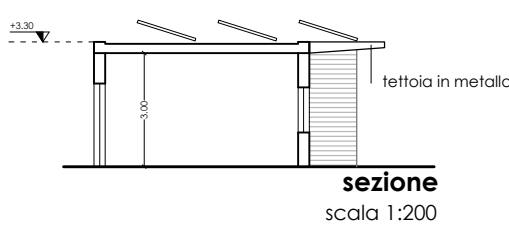
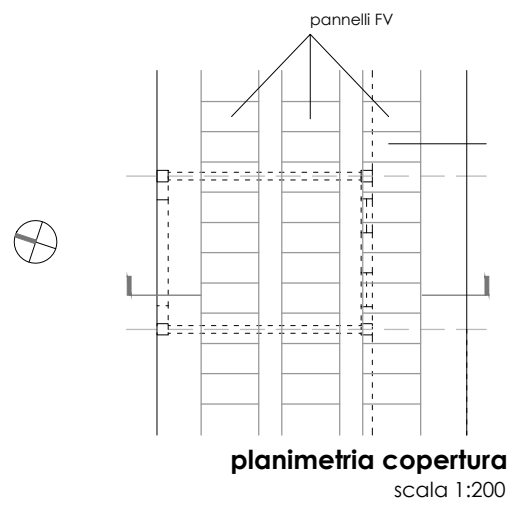
SCHEDA // **TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE**

SOMMARIO

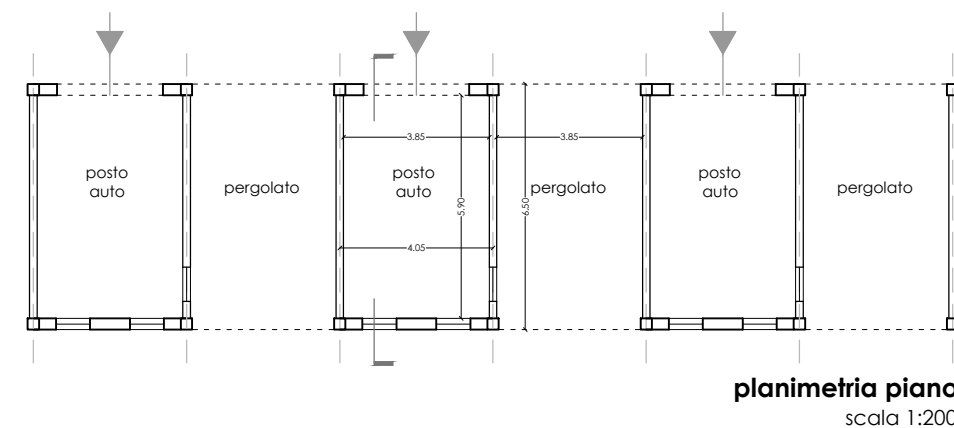
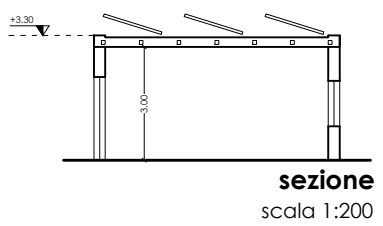
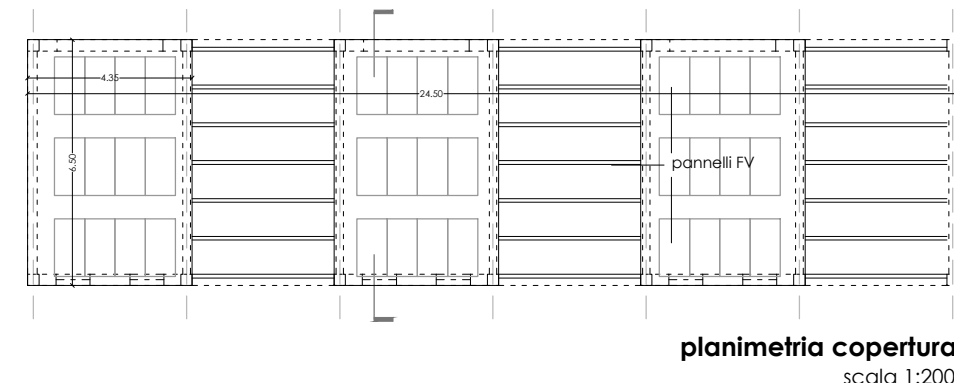


MADE BY DDA  
www.ddastudio.net

A1\_V2



A1\_V1



	SE superficie edificabile	HU	VE volume edificabile
<b>A1_V1</b>			
di servizio (garage di pertinenza)*	0 mq	3,0 ml	0 mc
di servizio (tettoie)	0 mq	3,05 ml	0 mc
<b>A1_V2</b>			
di servizio (garage di pertinenza)*	0 mq	3,0 ml	0 mc
di servizio (pergole)	0 mq	3,05 ml	0 mc
	<b>0 mq</b>		<b>0 mc</b>

\* trasformazione di superfici/volumi esistenti = 380 mq x 3 ml = 1.140 mc

**Dati dimensionali**

area di sedime	450 mq ca. (A1_V1) + 160 mq ca. (A1_V2)
n° piani	1 piano fuori terra
altezza degli edifici	3,3 ml

**Note**

Gli edifici che costituiscono la trasformazione delle volumetrie esistenti del sub comparto A1 sono costituiti da due edifici che sostituiscono le numerose baracche esistenti e vanno quindi a riqualificare l'insediato storico di contesto rappresentato dal villaggio Cabernardi.

La tipologia V1 sarà caratterizzata da un pergolato a fianco di ogni garage, mentre la tipologia V2 presenterà una tettoia (1,5 ml di sporto) a sud.

Gli ingressi ai posti auto pertinenziali avverrà da nord, mentre a sud saranno presenti le aperture di accesso agli orti privati presenti.

Le finiture sono di tipologia tradizionale, con parti intonacate e parti rivestite di scandole di legno, al fine di coniugare con linguaggio contemporaneo il loro carattere pertinenziale e gli spazi verdi di pertinenza.

La copertura sarà realizzata in laterizio o in metallo; saranno posti all'estremità del solaio di copertura dei pannelli fotovoltaici al fine di realizzare una mini comunità energetica di abitanti.

**Materiali di facciata**

- pietra locale
- intonaco
- pannelli in metallo o laminato plastico
- legno
- parete vetrata
- altro

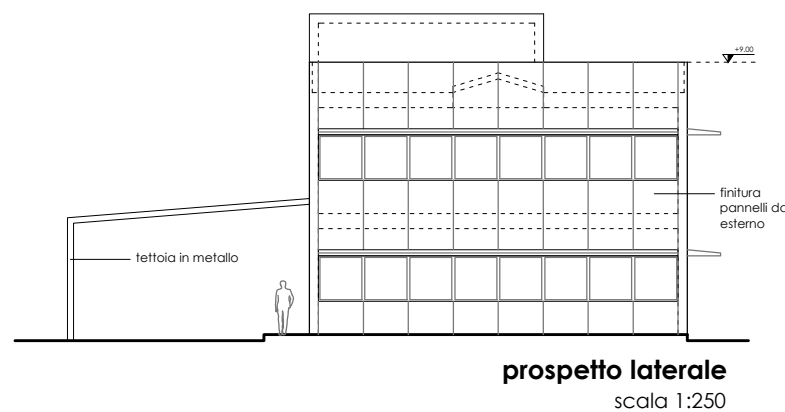
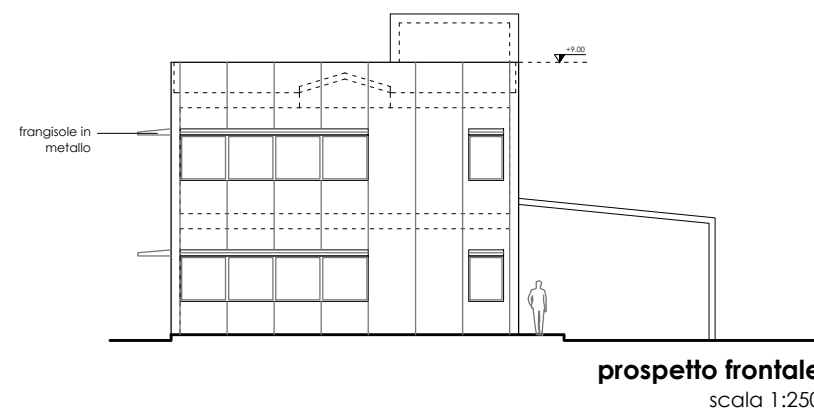
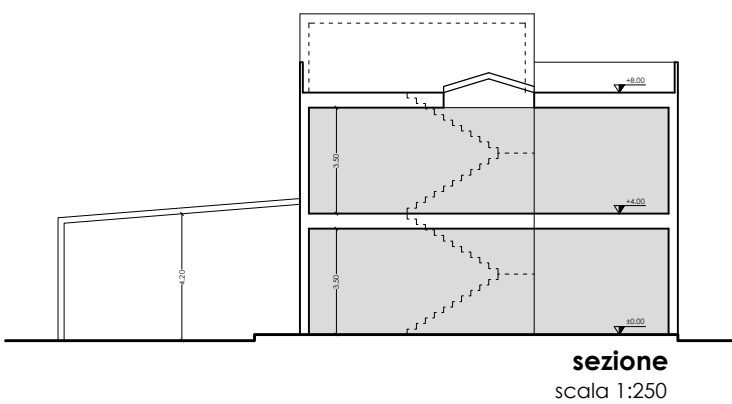
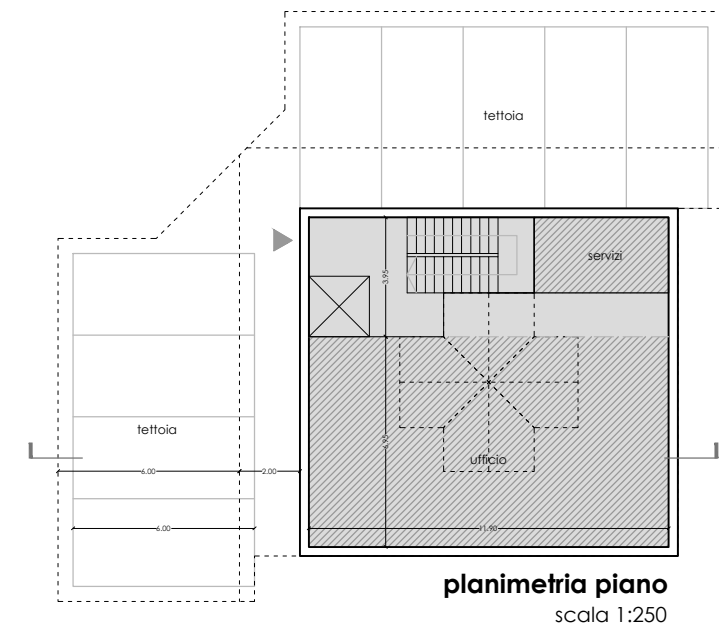
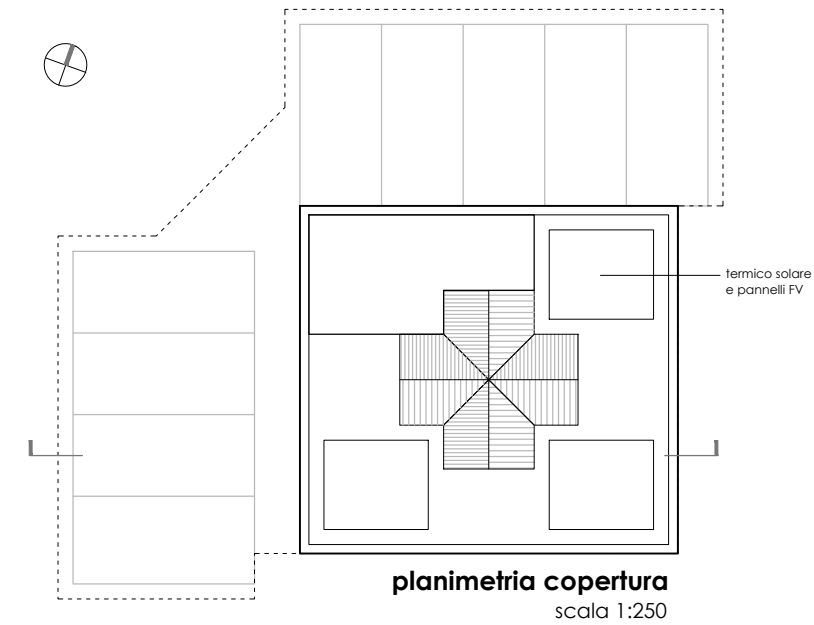
**BAGNO DI GAVORRANO**

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

**SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE**

**A1\_V1 - A1\_V2**





	SE superficie edificabile	HU	VE volume edificabile
Residenziale			
Commerciale al dettaglio			
Direzionale e di servizio	250 mq (uffici)	3,5 ml	875 mc (uffici)
	80+70 mq (tettoia)	4,2 ml	630 mc (tettoia)
	<b>400 mq</b>		<b>1.505 mc</b>

#### Dati dimensionali

area di sedime	125 mq ca.
n° piani	2 piani fuori terra
altezza dell'edificio	9,00 ml

#### Note

L'edificio ha pianta rettangolare e copertura piana con lucernario centrale in metallo ed è situato in un'area esclusiva recintata; sono previsti due accessi con cancello automatico.

Il volume è a due piani con funzione direzionale/servizi e ha sul lato nord e su quello ovest delle tettoie per il ricovero di eventuali mezzi.

Le aperture sono disposte nei lati sud, est ed ovest, mentre nel lato nord saranno presenti solo le aperture dei servizi e della scala; l'accesso è posizionato sull'angolo nord/ovest

La posizione permette di posizionare impianti da fonti rinnovabili in copertura.

L'edificio con struttura prefabbricata, sarà rivestito di pannelli coibentati e finitura nobilitata (tinta o matetria da scegliere) al fine da contestualizzarsi con l'intorno.

Saranno presenti finestre a nastro protette da brise-soleil in metallo.

#### Materiali di facciata

pietra locale	<input type="checkbox"/>
intonaco	<input type="checkbox"/>
pannelli in metallo o laminato plastico	<input type="checkbox"/>
legno	<input type="checkbox"/>
parete vetrata	<input type="checkbox"/>
altro	<input type="checkbox"/>

## BAGNO DI GAVORRANO

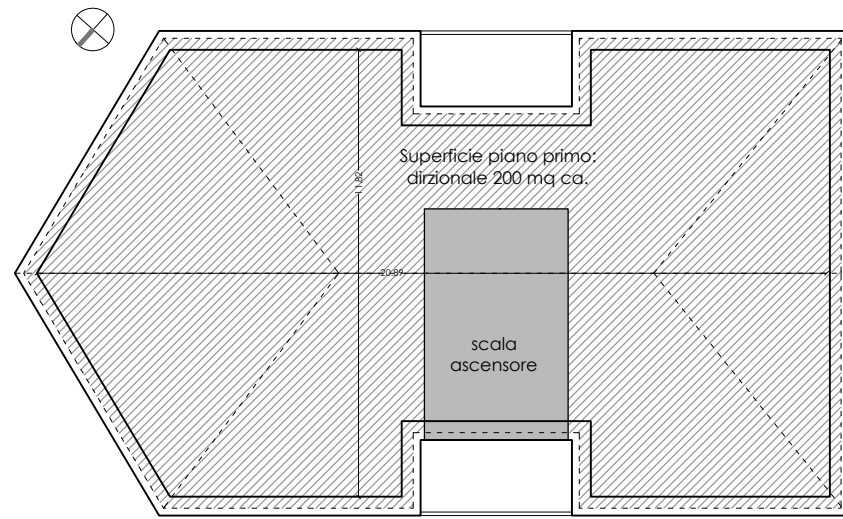
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

## SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

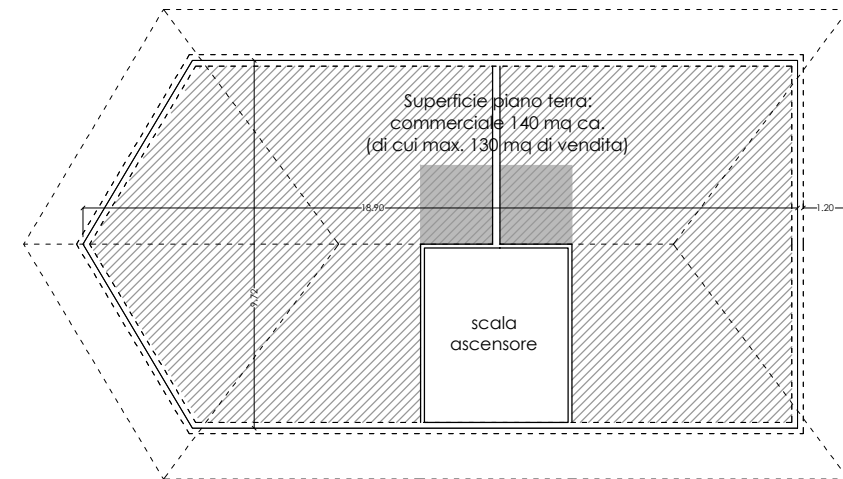
## B1\_V1



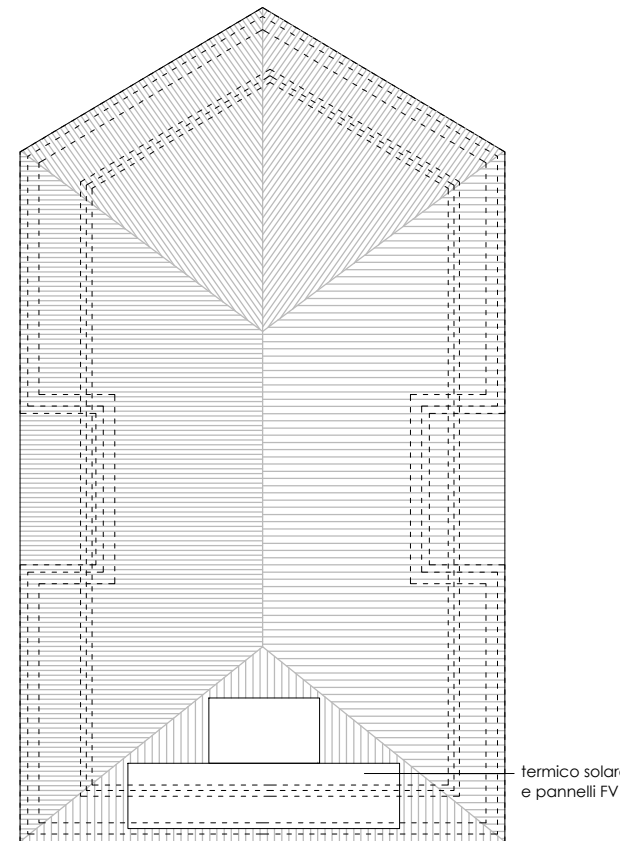
MADE BY DDA  
www.ddastudio.net



**planimetria piano primo**  
scala 1:200



**planimetria piano terra**  
scala 1:200



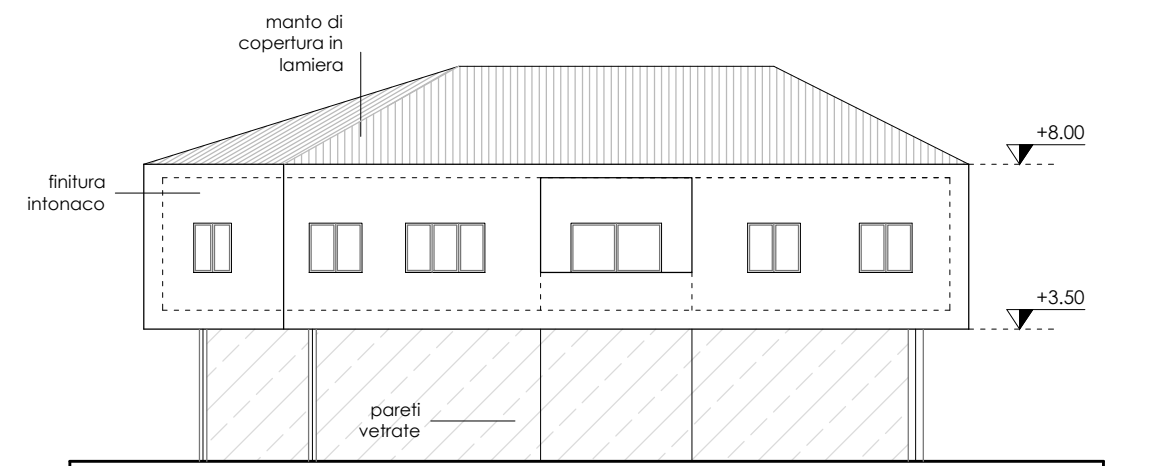
**planimetria copertura**  
scala 1:200



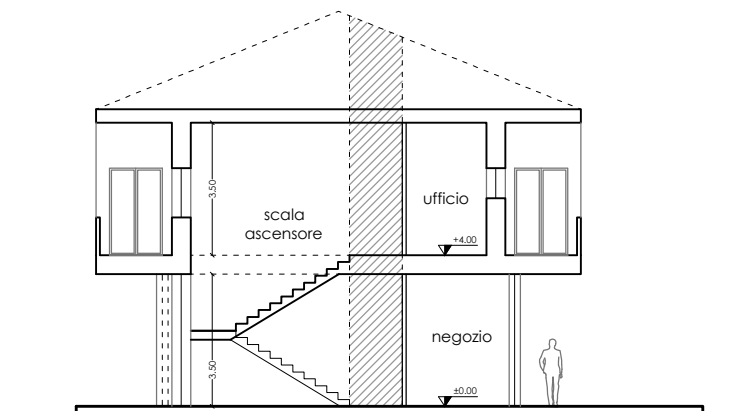
	SE superficie edificabile	HU	VE volume edificabile
Commerciale al dettaglio (superficie di vendita)	140 mq (130 mq)	3,5 ml	490 mc
Direzionale e di servizio	200 mq	3,5 ml	700 mc
	<b>340 mq</b>		<b>1190 mc</b>

**Dati dimensionali**

area di sedime	260 mq ca.
n° piani	2 piani fuori terra
altezza dell'edificio	8,00 ml



**prospetto laterale**  
scala 1:200



**sezione**  
scala 1:200

**Note**

L'edificio è situato tra Via Gramsci e Via F.lli Bandiera; data la sua forma e le funzioni previste, lo stesso vuole simboleggiare la riqualificazione del centro abitato di Bagno come hub di servizi territoriale.

Il volume è a due piani con funzione commerciale in quello inferiore e direzionale al primo livello.

Le aperture sono disposte in tutti i lati e sono previsti dei balconi sui lati lunghi.

L'accesso è posizionato sul lato ovest; la posizione permette di posizionare impianti da fonti rinnovabili in copertura.

Le finiture saranno ad intonaco, con partizioni rivestite di pannelli in metallo o ceramica.

La copertura sarà a falde con manto in laterizio o in metallo.

**Materiali di facciata**

- pietra locale
- intonaco
- pannelli in metallo o laminato plastico
- legno
- parete vetrata
- altro

**BAGNO DI GAVORRANO**

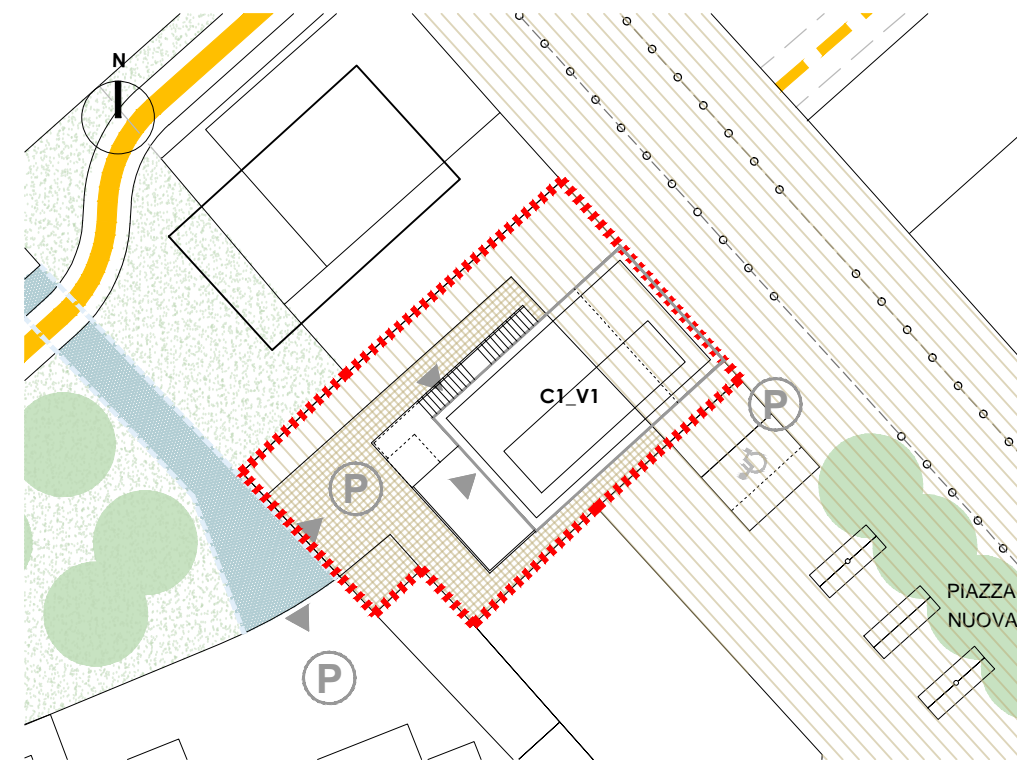
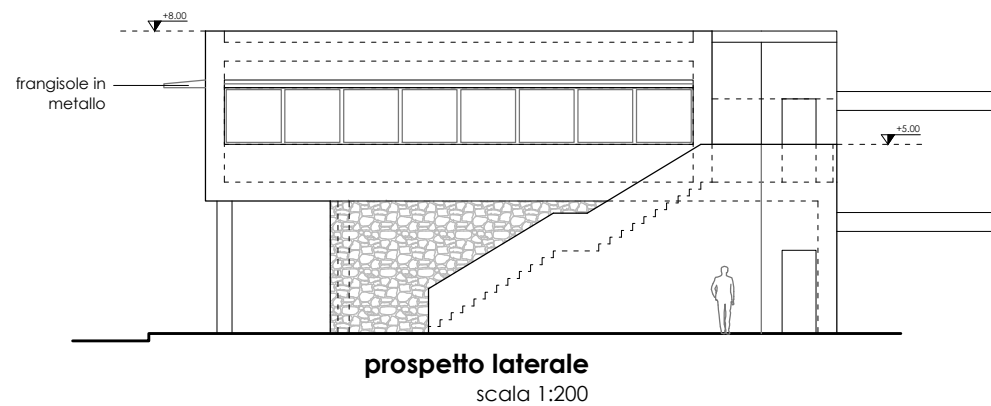
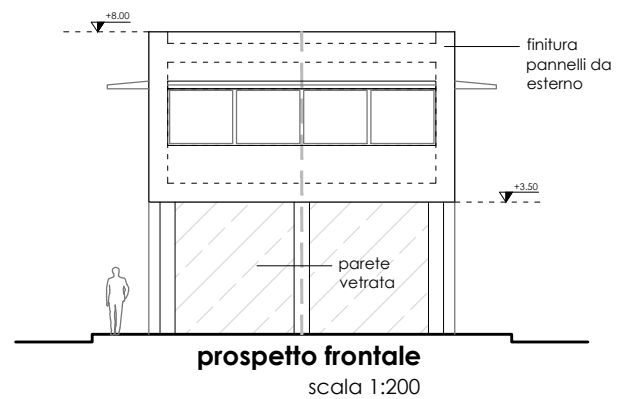
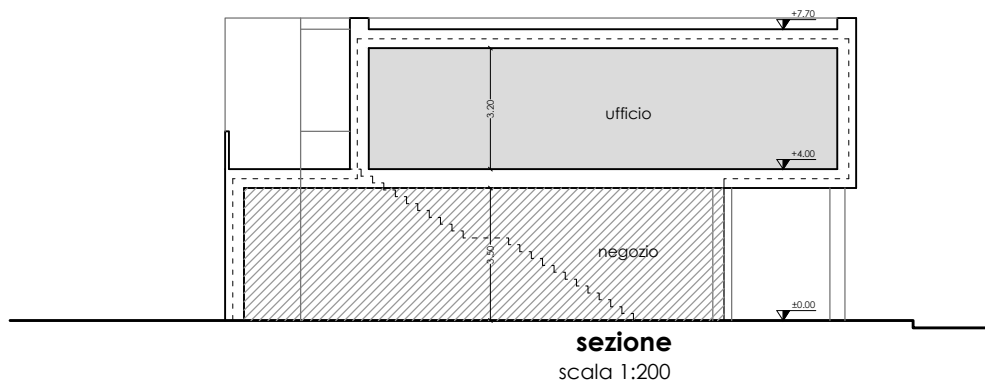
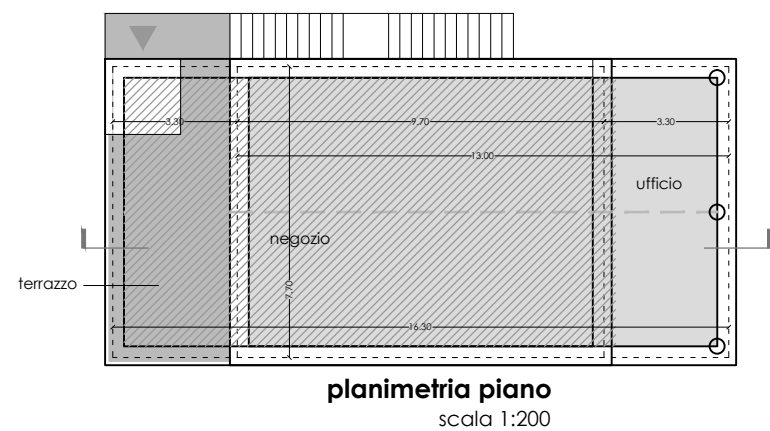
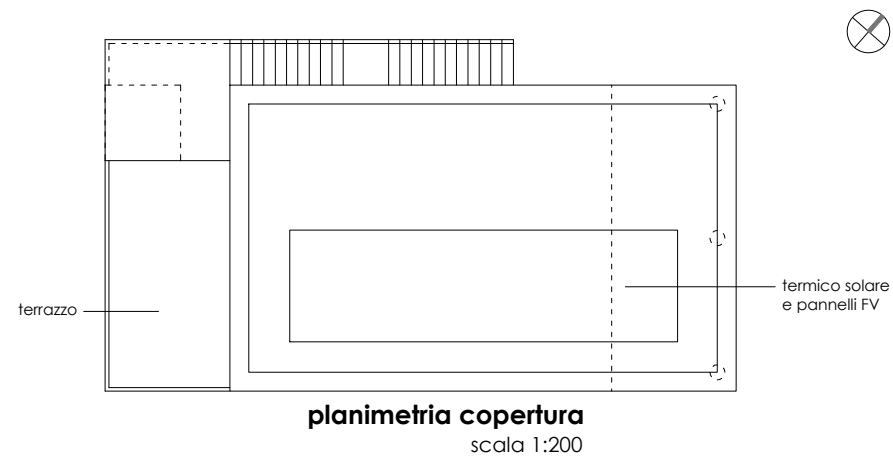
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

**SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE**

**B2\_V1**



MADE BY DDA  
www.ddastudio.net



	SE superficie edificabile	HU	VE volume edificabile
Residenziale			
Commerciale al dettaglio	110 mq	3,5 ml	385 mc
Direzionale e di servizio	100 mq	3,2 ml	320 mc
	<b>210 mq</b>		<b>705 mc</b>

#### Dati dimensionali

area di sedime	110 mq ca.
n° piani	2 piani fuori terra
altezza dell'edificio	8,00 ml

#### Note

L'edificio è caratterizzato da una forma compatta e da una linearità minimale, si sviluppa su due piani fuori terra da una pianta rettangolare e da tetto piano.

Le aperture sono disposte in tutti i lati per il livello superiore, mentre per quello inferiore sono previsti lati vetrati.

Il volume presenta un portico al piano inferiore e un terrazzo in quello superiore; nel lato a nord è posizionata una scala e un vano ascensore esterno.

Le finiture sono di tipologia tradizionale, con la zona inferiore rivestita in pietra e quella superiore finita con intonaco. Le superfici intradossate potranno avere tinte diverse.

La copertura sarà realizzata in laterizio o in metallo.

Saranno presenti finestre a nastro protette da brise-soleil in metallo.

#### Materiali di facciata

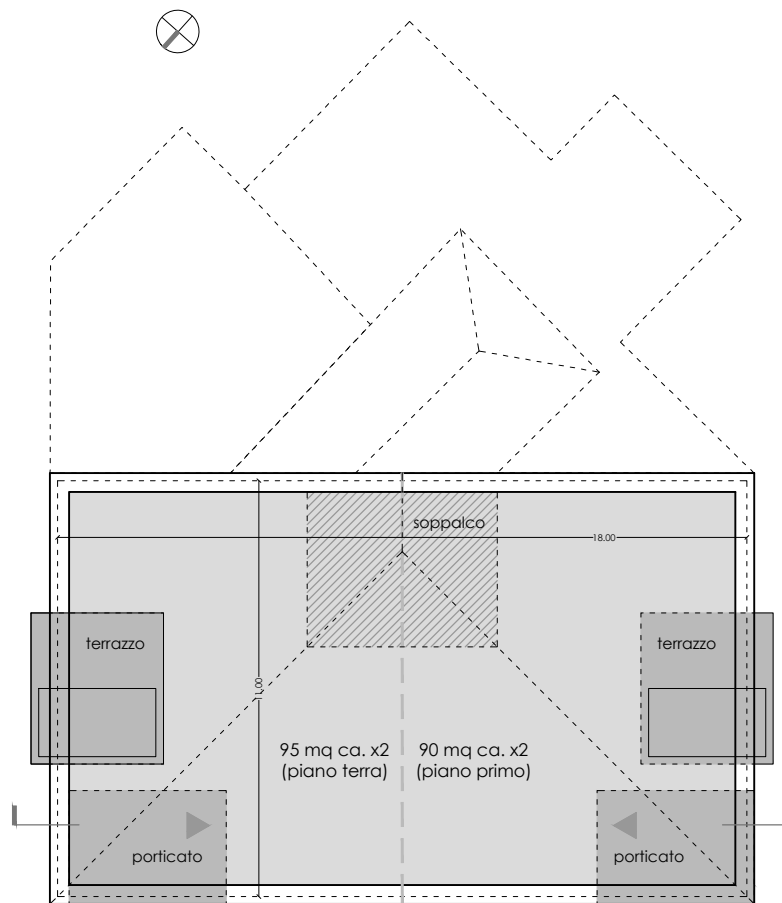
pietra locale	
intonaco	
pannelli in metallo o laminato plastico	
legno	
parete vetrata	
altro	

## BAGNO DI GAVORRANO

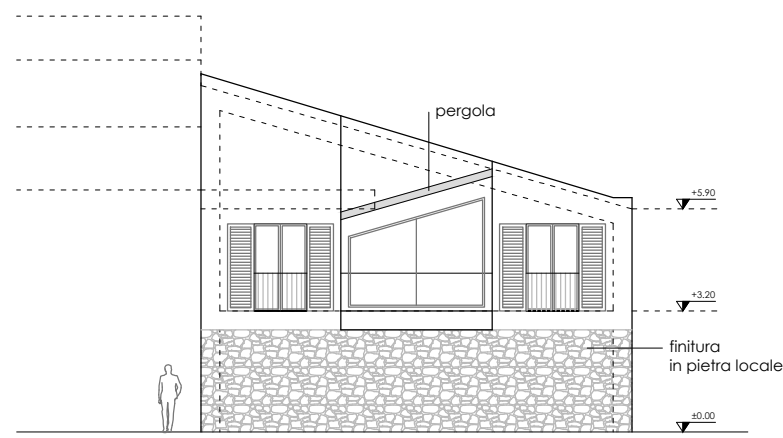
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

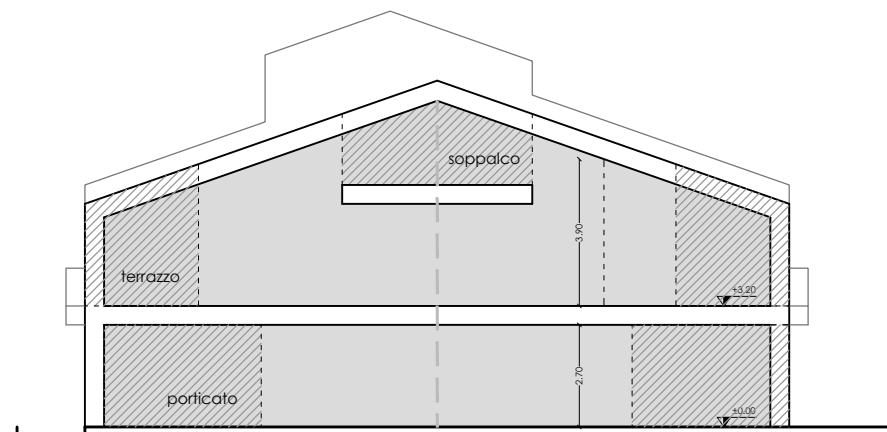
C1\_V1



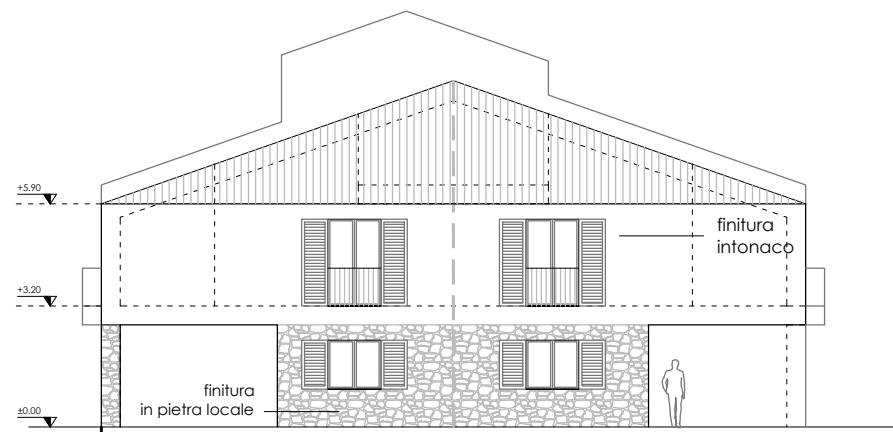
**planimetria piano**  
scala 1:200



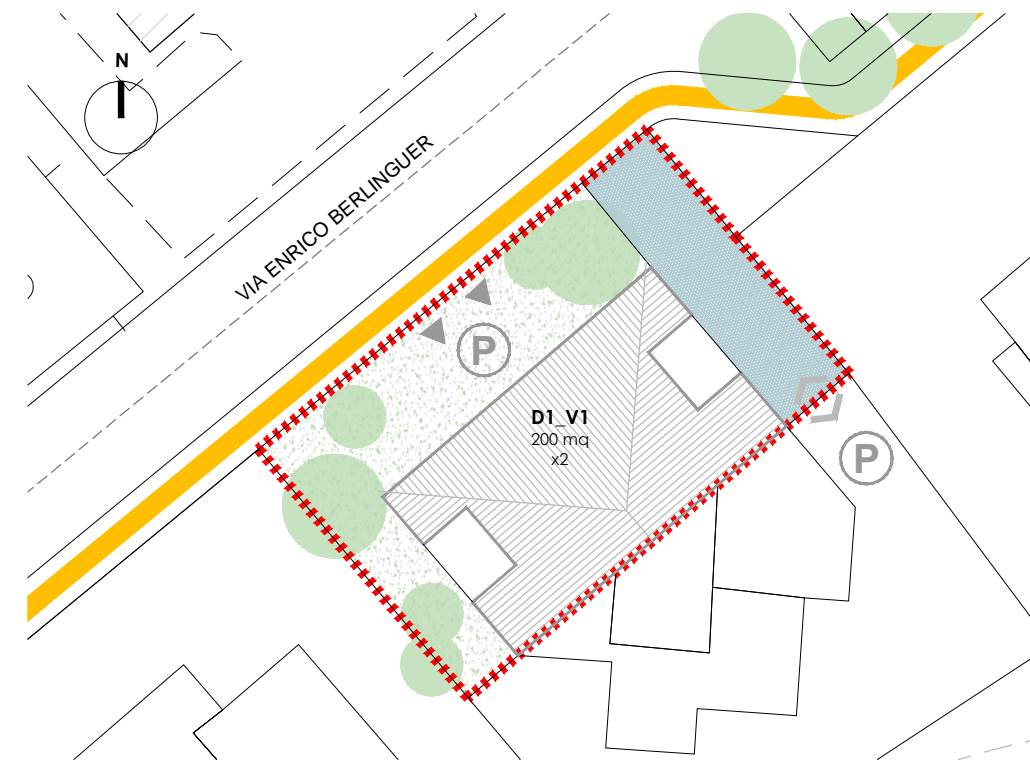
**prospetto frontale**  
scala 1:200



**sezione**  
scala 1:200



**prospetto laterale**  
scala 1:200



	SE superficie edificabile	HU	VE volume edificabile
Residenziale (piano terra)	190 mq	2,7 ml	513 mc
Residenziale (piano primo)	180 mq	3,9 ml	702 mc
Commerciale al dettaglio			
Direzionale e di servizio			
	<b>370 mq</b>		<b>1.215 mc</b>

**Dati dimensionali**

area di sedime	200 mq ca.
n° piani	2 piani fuori terra (+ soppalco)
altezza dell'edificio	5.90 ml (in gronda)

**Note**

L'edificio è situato in un lotto confinante con un edificio esistente; la silhouette di quest'ultimo genera il nuovo volume che si caratterizza da un corpo pieno e da tetto a falda.

Il volume può essere suddiviso in due u.i. o rappresentare una unità singola.

Le aperture sono disposte nei lati est ed ovest, nel lato nord si posizioneranno gli ingressi, rispettivamente protetti da un portico laterale.

Nei prospetti est ed ovest troveranno posto due terrazzi, uno per lato, con pergola obliqua.

La posizione permette di posizionare impianti da fonti rinnovabili in copertura.

Le finiture sono di tipologia tradizionale, con la zona inferiore rivestita in pietra e quella superiore finita con intonaco. Le superfici intradosate potranno avere tinte diverse.

La copertura sarà realizzata in laterizio o in metallo.

**Materiali di facciata**

- pietra locale
- intonaco
- pannelli in metallo o laminato plastico
- legno
- parete vetrata
- altro

**BAGNO DI GAVORRANO**

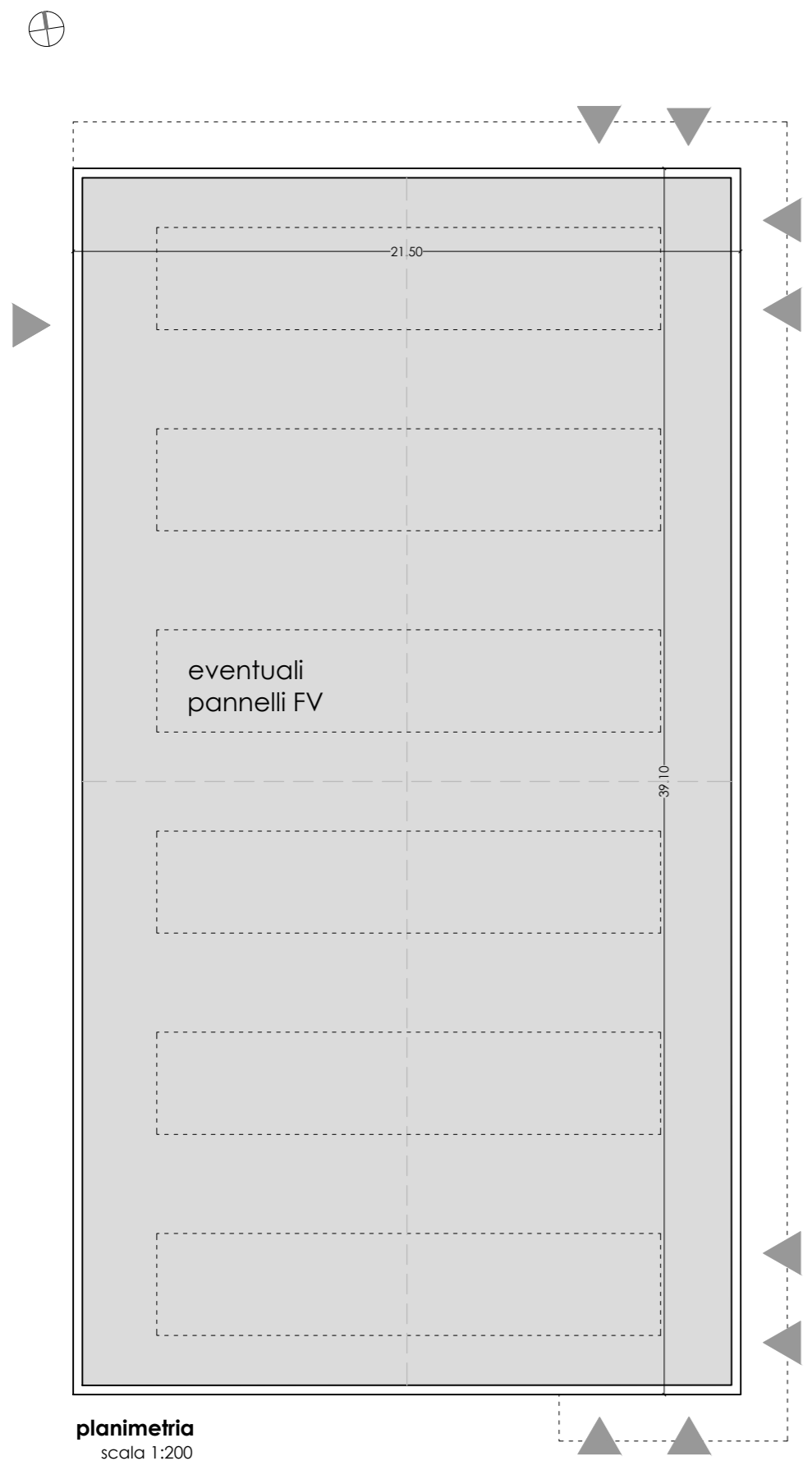
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

**SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE**

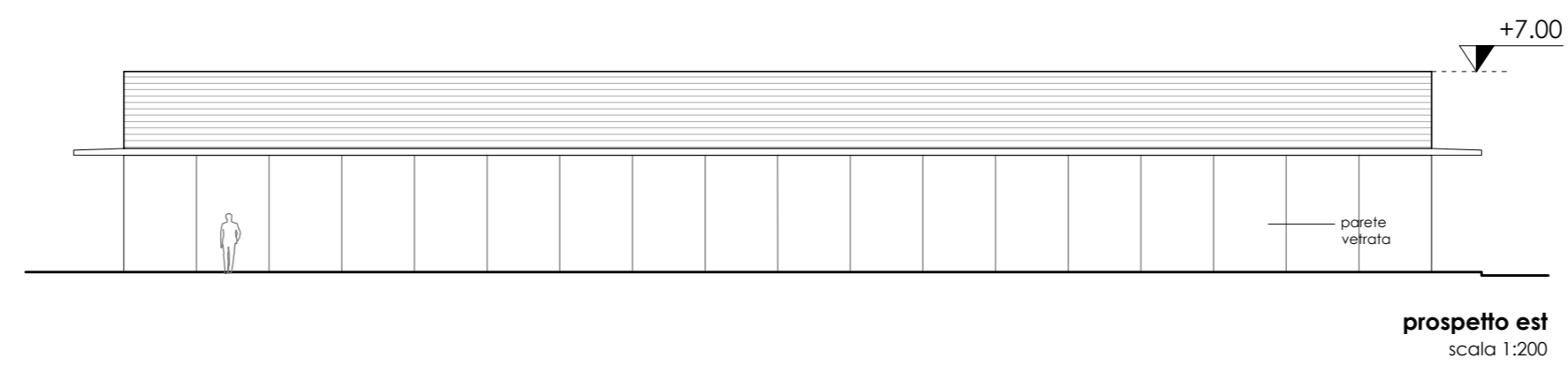
**D1\_V1**



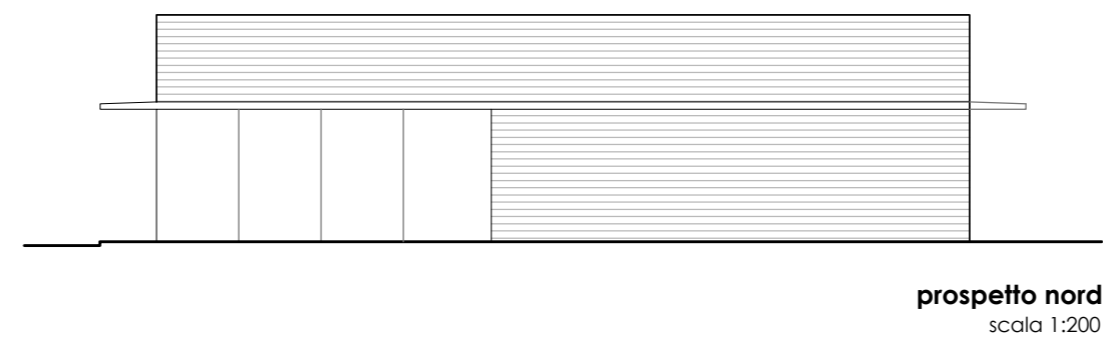
MADE BY DDA  
www.ddastudio.net



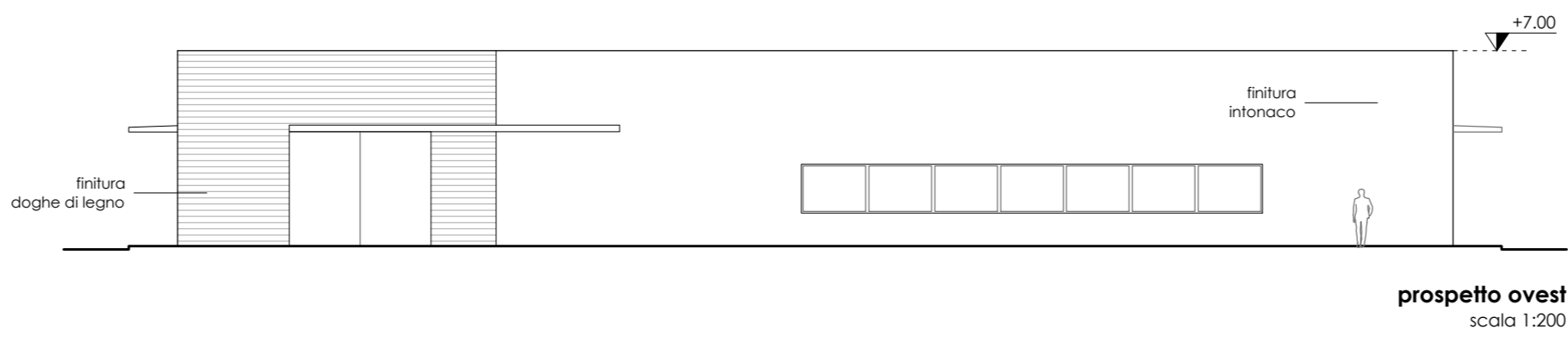
planimetria  
scala 1:200



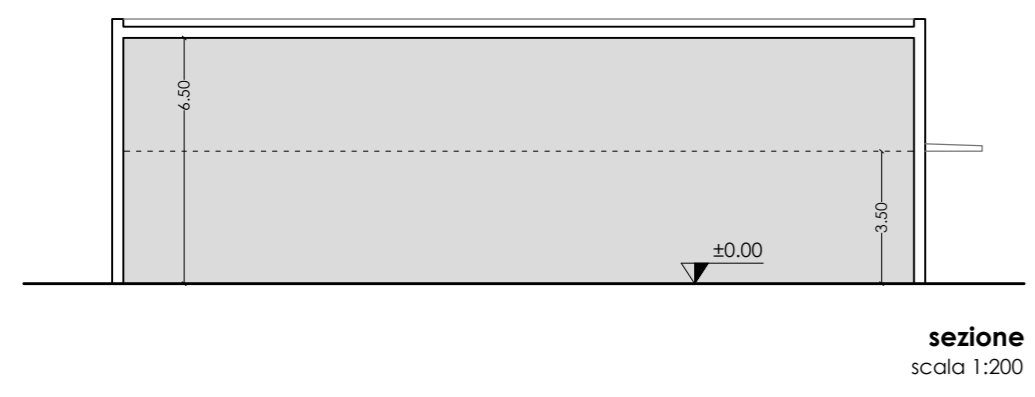
prospetto est  
scala 1:200



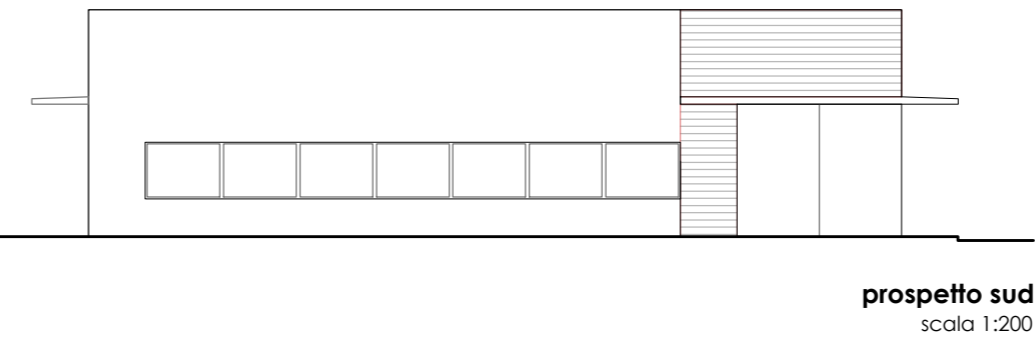
prospetto nord  
scala 1:200



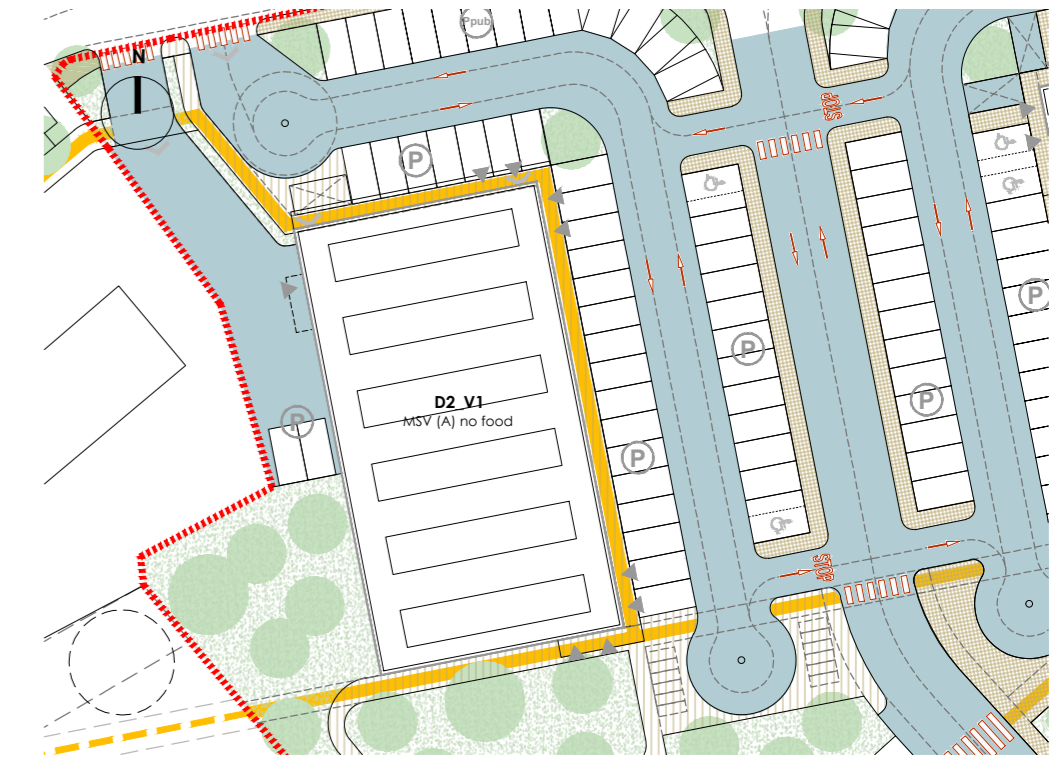
prospetto ovest  
scala 1:200



sezione  
scala 1:200



prospetto sud  
scala 1:200



	SE superficie edificabile	HV*	VV volume virtuale*
Residenziale			
Commerciale al dettaglio (superficie di vendita)	840 mq (750 mq)	3.5 ml*	2.940 mc
Direzionale e di servizio	840 mq		2.940 mc

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

**Dati dimensionali**

area di sedime	840 mq ca.
n° piani	1 piano fuori terra
altezza dell'edificio	7.00 ml

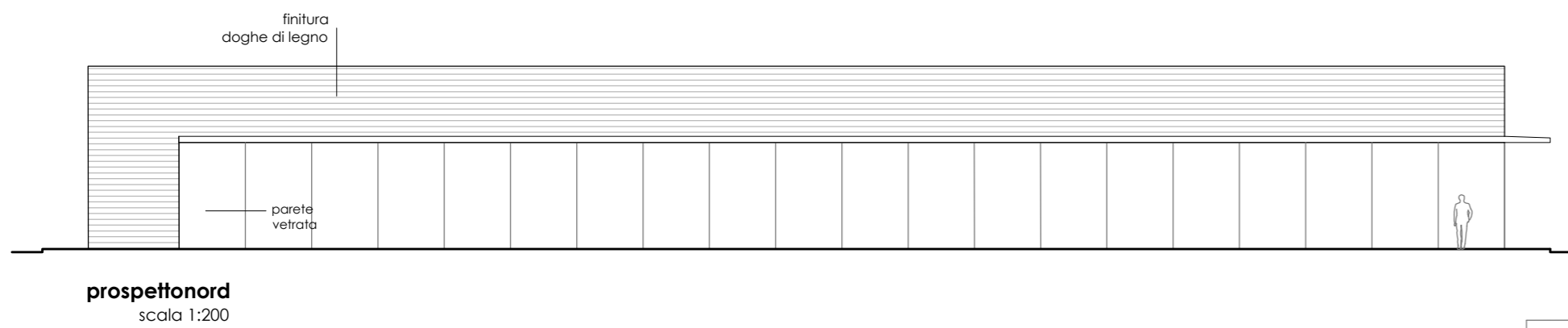
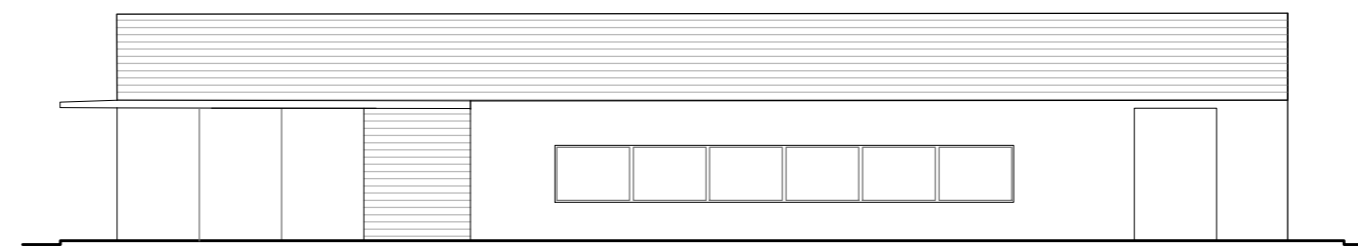
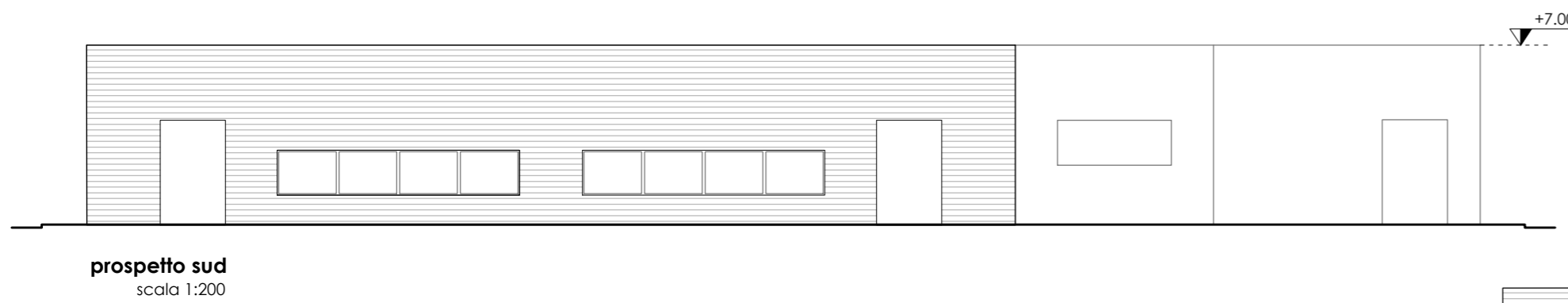
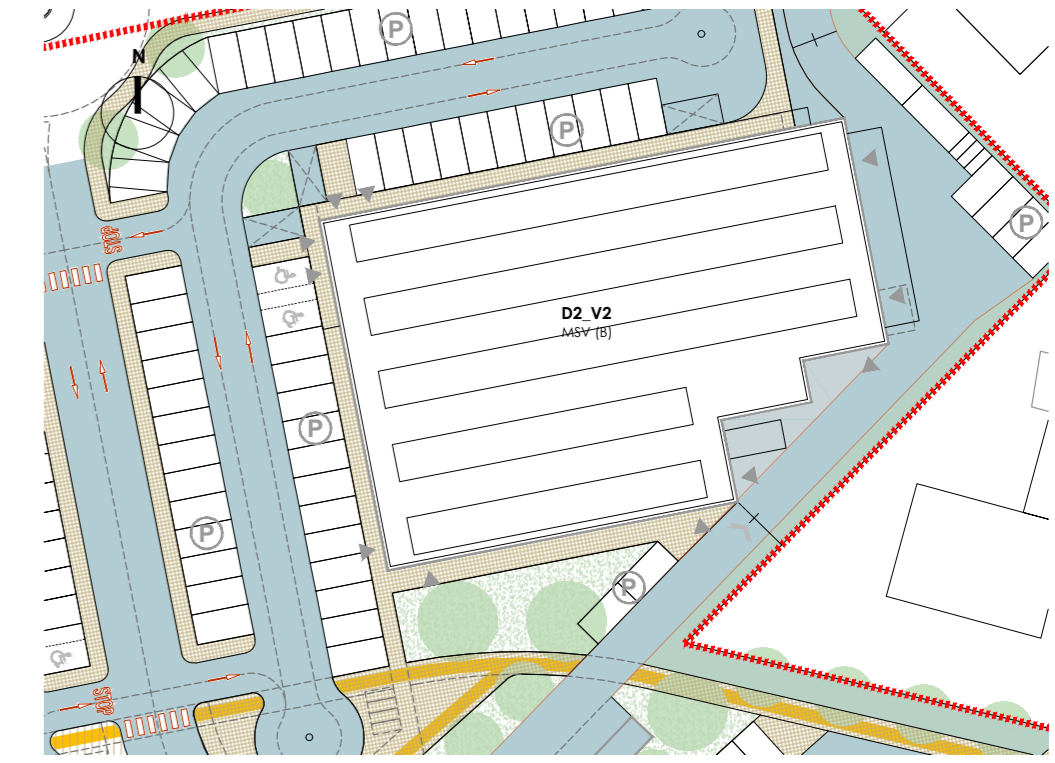
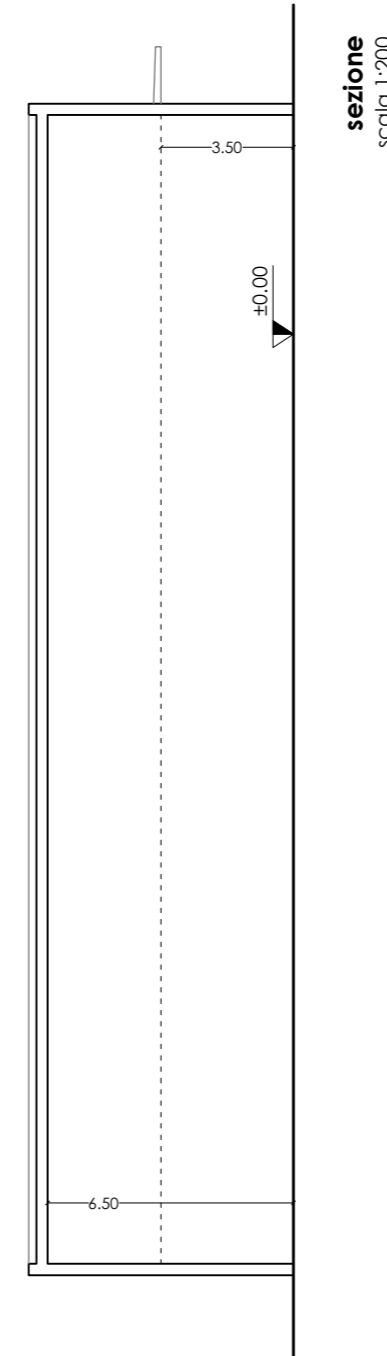
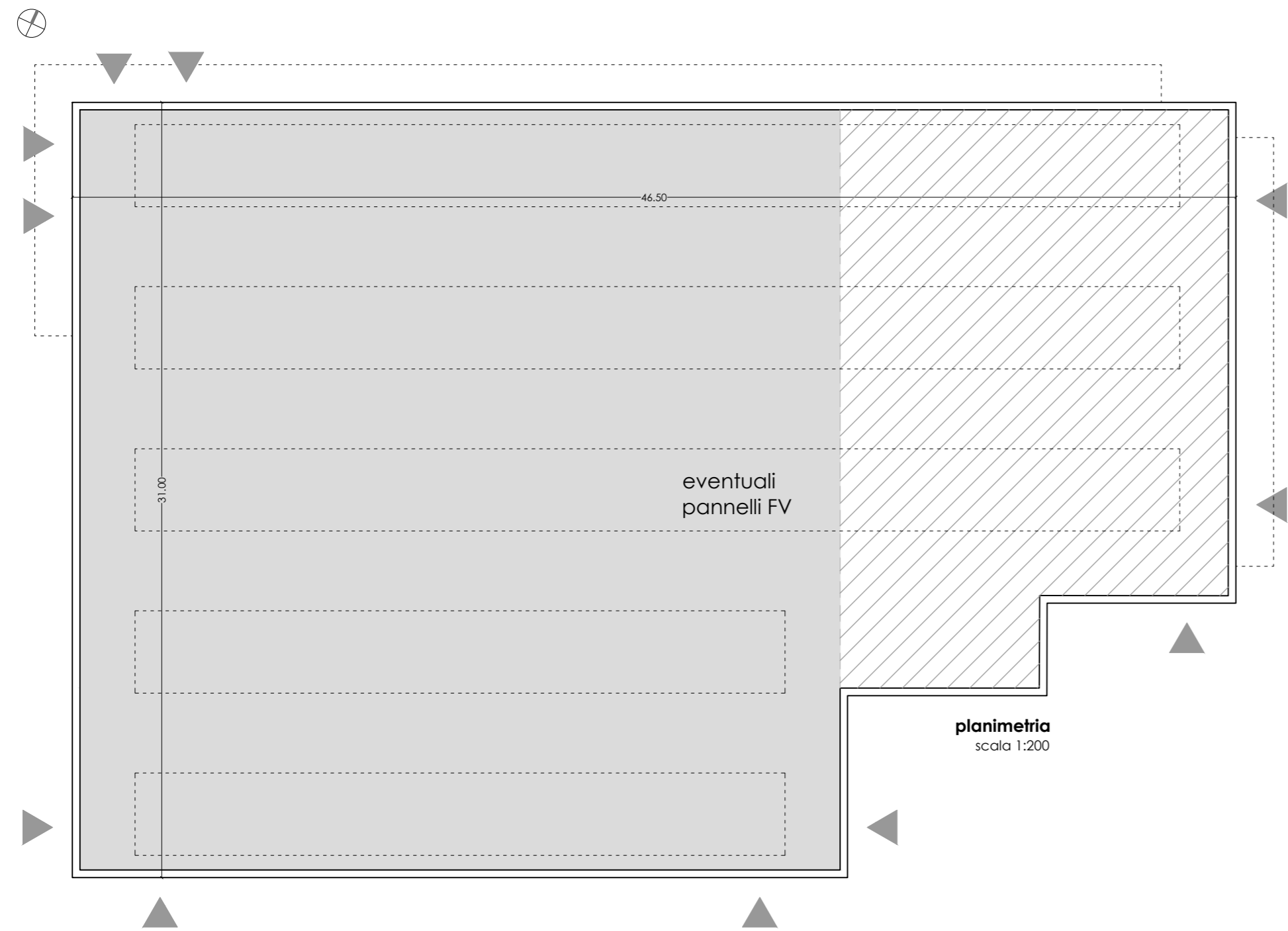
**Note**

L'edificio commerciale di media superficie di vendita ha pianta rettangolare e copertura piana.  
 Il volume è a un unico piano e prevede aperture per il pubblico nei lati nord, est e sud, mentre nel lato ovest sono posizionati gli spazi di servizio ed il carico-scarico.  
 La posizione permette di posizionare impianti da fonti rinnovabili in copertura; la superficie è tale da permettere un campo fotovoltaico per l'uso anche di comunità energetiche.  
 L'edificio di struttura prefabbricata, sarà composto da pannelli prefabbricati e da superfici con finitura in doghe di legno o WPC; possono essere previsti tratti con verde vivo rampicante.  
 Saranno presenti finestre a nastro protette da brise-soleil in metallo.

**Materiali di facciata**

- pietra locale
- intonaco
- pannelli in metallo o laminato plastico
- legno
- parete vetrata
- altro





	SE superficie edificabile	HV*	VV volume virtuale*
Residenziale			
Commerciale al dettaglio	1300 mq	3.5 ml*	4.550 mc
(superficie di vendita)	(750 mq)		
(superficie avanzasse)	(160 mq)		
Direzionale e di servizio			
	<b>1300 mq</b>		<b>4.550 mc</b>

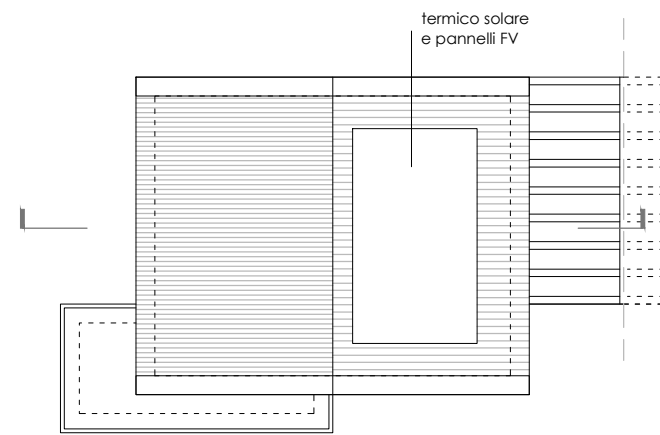
\* in base all'art. 24 comma 7 - d.p.g.r. 39/R/2018

Dati dimensionali	
area di sedime	1300 mq ca.
n° piani	1 piano fuori terra
altezza dell'edificio	7.00 ml

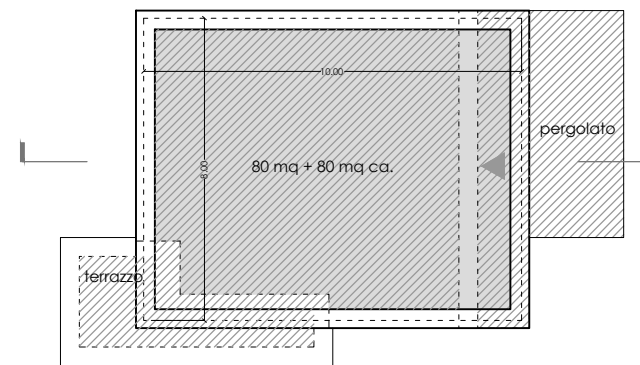
**Note**  
 L'edificio commerciale di media superficie di vendita ha pianta rettangolare e copertura piana.  
 Il volume è a un unico piano e prevede aperture per il pubblico nei lati nord, ovest e sud, mentre nel lato est sono posizionati gli spazi di servizio ed il carico-scarico.  
 La posizione permette di posizionare impianti da fonti rinnovabili in copertura; la superficie è tale da permettere un campo fotovoltaico per l'uso anche di comunità energetiche.  
 L'edificio di struttura prefabbricata, sarà composto da pannelli prefabbricati e da superfici con finitura in doghe di legno o WPC; possono essere previsti tratti con verde vivo rampicante.  
 Saranno presenti finestre a nastro protette da brise-soleil in metallo.

**Materiali di facciata**

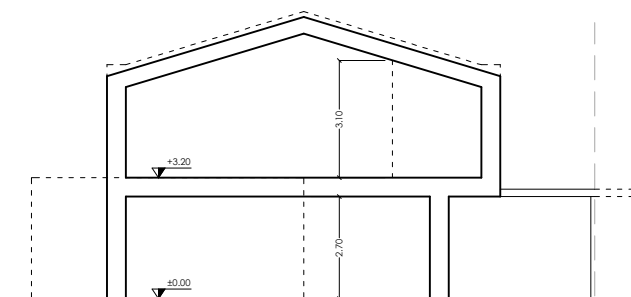
- pietra locale
- intonaco
- pannelli in metallo o laminato plastico
- legno
- parete vetrata
- altro



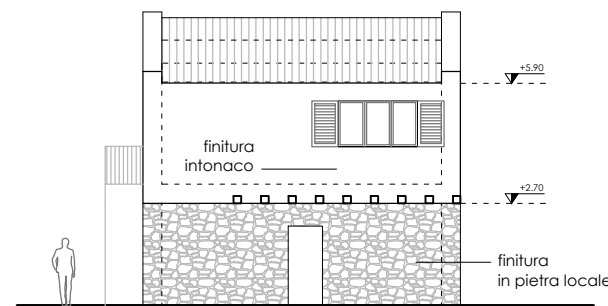
**planimetria copertura**  
scala 1:200



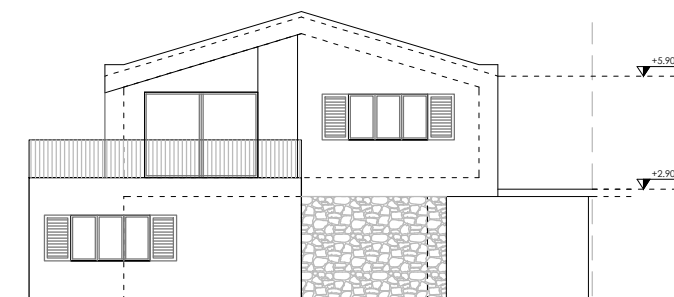
**planimetria piano**  
scala 1:200



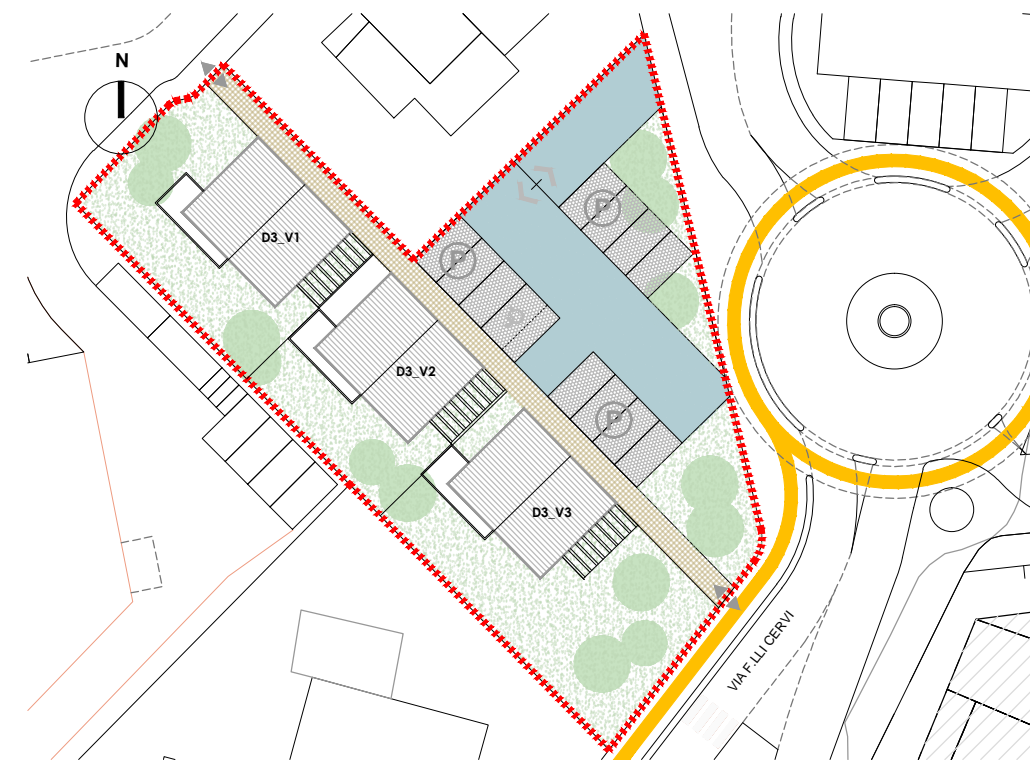
**sezione**  
scala 1:200



**prospetto laterale**  
scala 1:200



**prospetto frontale**  
scala 1:200



	SE superficie edificabile	HU	VE volume edificabile
Residenziale (piano terra)	85 mq	2.7 ml	229,5 mc
Residenziale (piano primo)	75 mq	3.1 ml	232,5 mc
Commerciale al dettaglio			
Direzionale e di servizio			
	<b>160 mq</b>		<b>462 mc</b>
	<b>(x3 = 480 mq)</b>		<b>(x3 = 1.386 mc)</b>

**Dati dimensionali**

area di sedime	100 mq ca. (x3 = 300 mq)
n° piani	2 piani fuori terra
altezza dell'edificio	5.90 ml (in gronda)

**Note**

L'edificio è caratterizzato da una forma compatta e da una linearità minimale, si sviluppa su due piani fuori terra da una pianta quadrata e da tetto a falda con tetto senza sporto di gronda.

Le aperture sono disposte con predominanza verso sud/ovest; nel lato a sud è previsto un pergolato, mentre nel lato nord/ovest il volume prevede un'addizione che permette la realizzazione di un piccolo balcone al piano superiore.

E' previsto il posizionamento di impianti da fonti rinnovabili in copertura.

Le finiture sono di tipologia tradizionale, con la zona inferiore rivestita in pietra e quella superiore finita con intonaco. Le superfici intradossate potranno avere tinte diverse.

La copertura sarà realizzata in laterizio o in metallo.

**Materiali di facciata**

- pietra locale
- intonaco
- pannelli in metallo o laminato plastico
- legno
- parete vetrata
- altro

**BAGNO DI GAVORRANO**

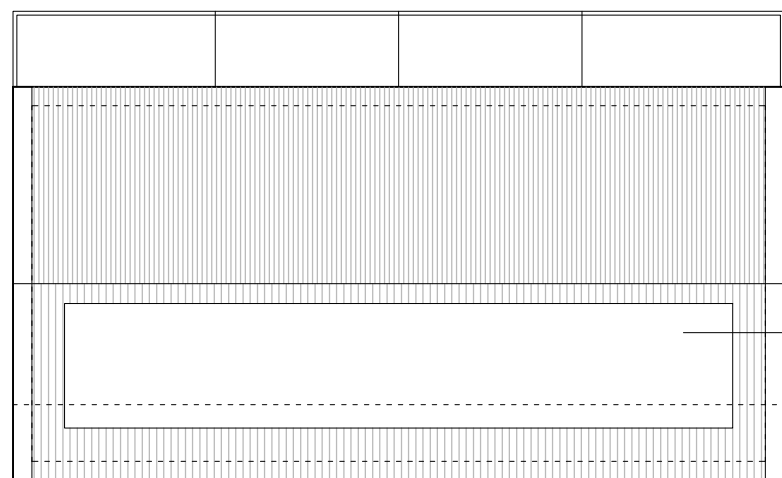
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

**SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE**

**D3\_V1 - D3\_V2 - D3\_V3**

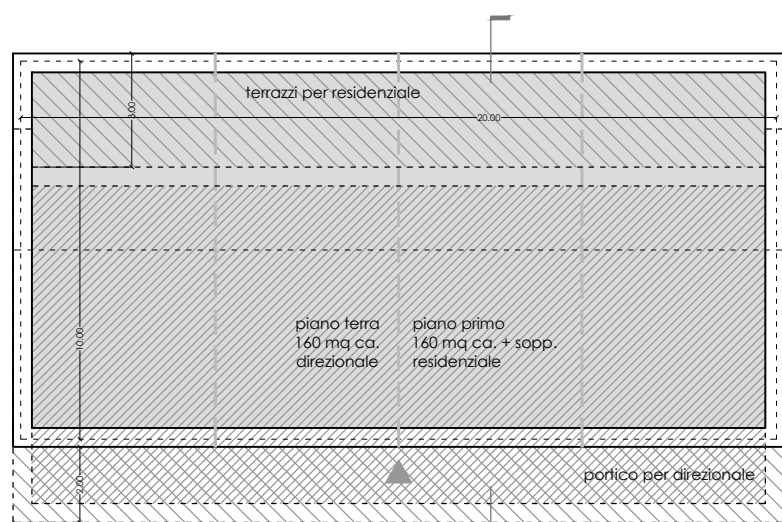


MADE BY DDA  
www.ddastudio.net



**planimetria copertura**  
scala 1:200

termico solare  
e pannelli FV



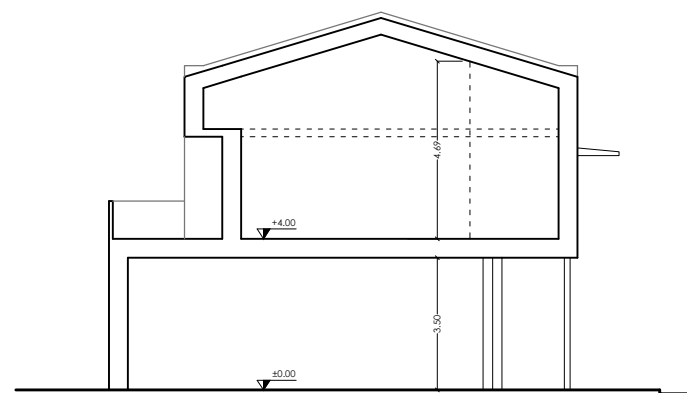
**planimetria piano**  
scala 1:200

piano terra  
160 mq ca.  
direzionale

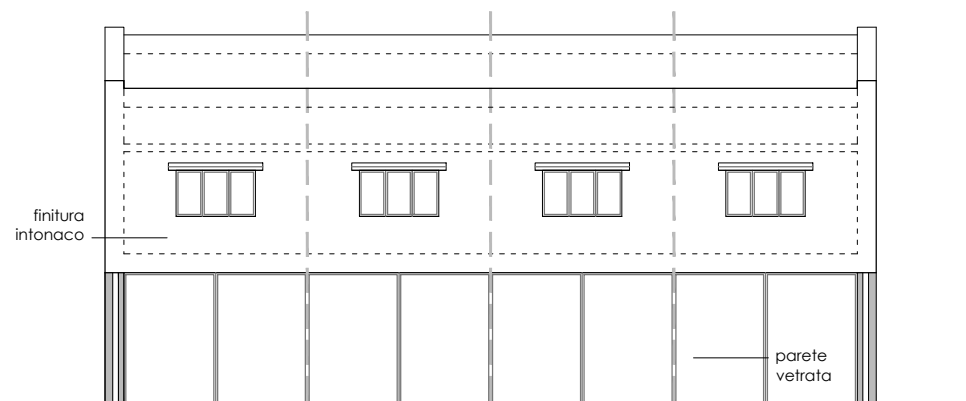
piano primo  
160 mq ca. + sopp.  
residenziale

terrazzi per residenziale

portico per direzionale



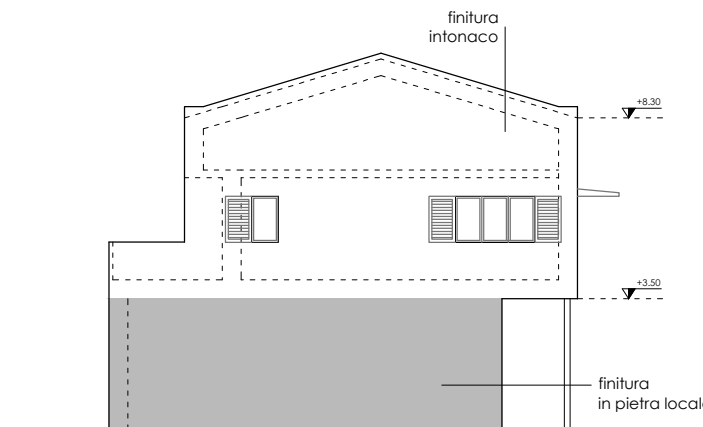
**sezione**  
scala 1:200



**prospetto frontale**  
scala 1:200

finitura  
intonaco

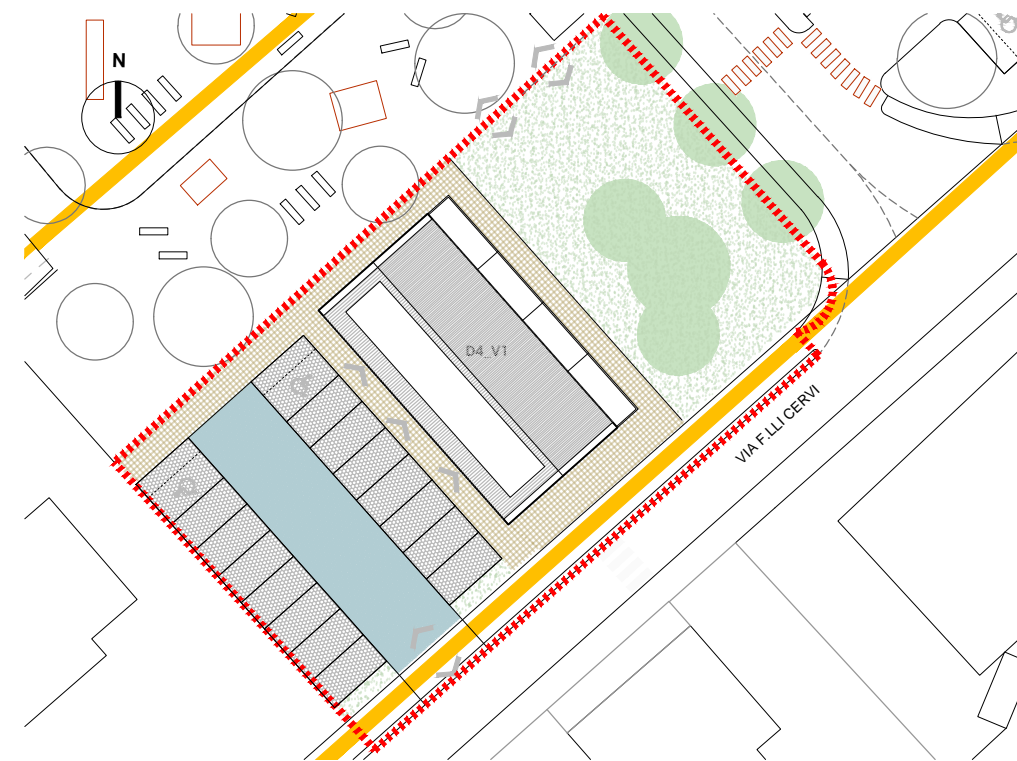
parete  
vetrata



**prospetto laterale**  
scala 1:200

finitura  
intonaco

finitura  
in pietra locale



	SE superficie edificabile	HU	VE volume edificabile
Direzionale e di servizio PT	160 mq	3.5 ml	700 mc
Residenziale P1	160 mq	4.69 ml	797,3 mc
	<b>320 mq</b>		<b>1497,3 mc</b>

**Dati dimensionali**

area di sedime	250 mq ca.
n° piani	2 piani fuori terra (+ soppalco)
altezza dell'edificio	8.30 ml (in gronda)

**Note**

L'edificio è caratterizzato da una forma compatta e da una linearità minimale, si sviluppa su due piani fuori terra da una pianta rettangolare e da tetto a falda con tetto senza sporto di gronda.

Il volume si caratterizza da uno spostamento del corpo superiore rispetto a quello inferiore; tale movimento crea al piano terra una zona coperta e al piano superiore una zona terrazzata.

Le aperture sono disposte in tutti i lati, con la precedenza di aperture finestrate e vetrate verso ovest, dove è presente anche l'ingresso agli uffici al piano terra e alla zona residenziale al piano superiore.

Le finiture sono di tipologia tradizionale, con la zona inferiore rivestita in pietra e quella superiore finita con intonaco. Le superfici intradossate potranno avere tinte diverse.

La copertura sarà realizzata in laterizio o in metallo.

**Materiali di facciata**

- pietra locale
- intonaco
- pannelli in metallo o laminato plastico
- legno
- parete vetrata
- altro

**BAGNO DI GAVORRANO**

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

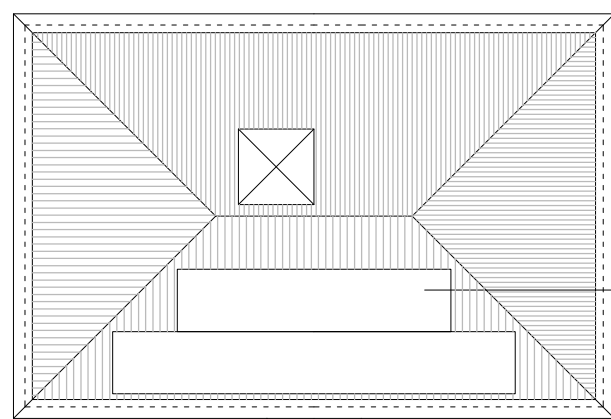
**SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE**

parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 presentata dal Sig. Franceschi

**D4\_V1**\_(var\_24.1)

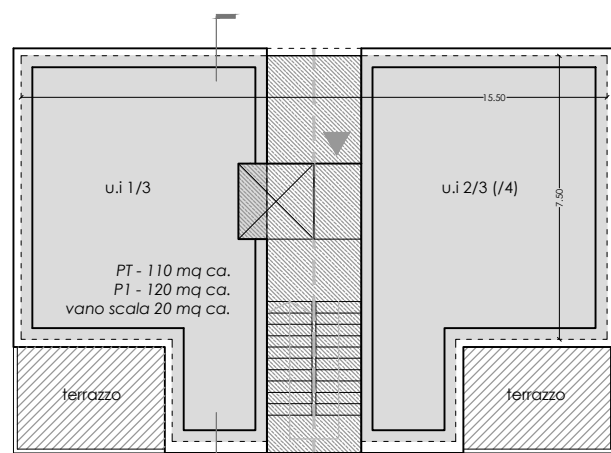


MADE BY DDA  
www.ddastudio.net



**planimetria copertura**  
scala 1:200

termico solare  
e pannelli FV



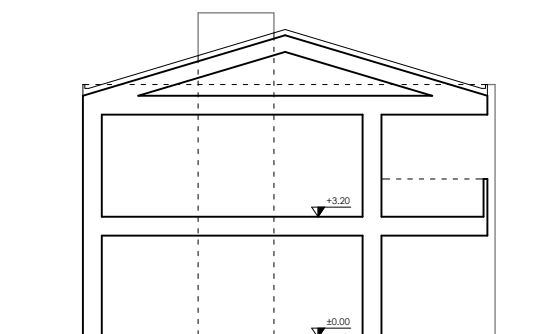
**planimetria piano**  
scala 1:200

u.i 1/3  
PT - 110 mq ca.  
P1 - 120 mq ca.  
vano scala 20 mq ca.

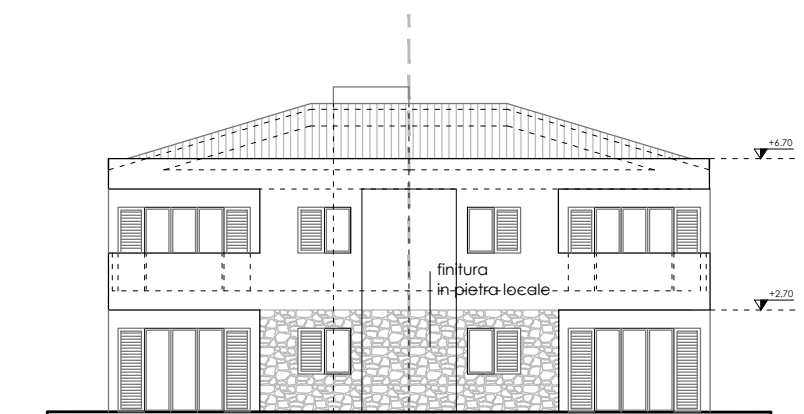
u.i 2/3 (1/4)

terrazzo

terrazzo

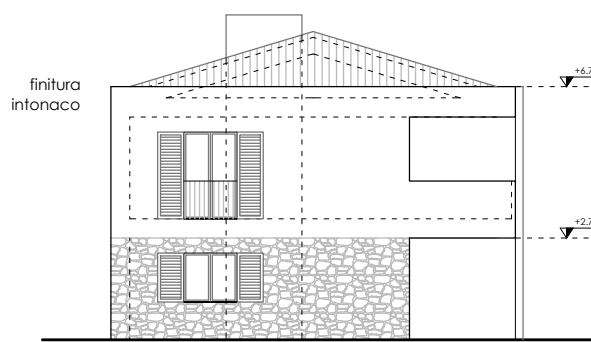


**sezione**  
scala 1:200



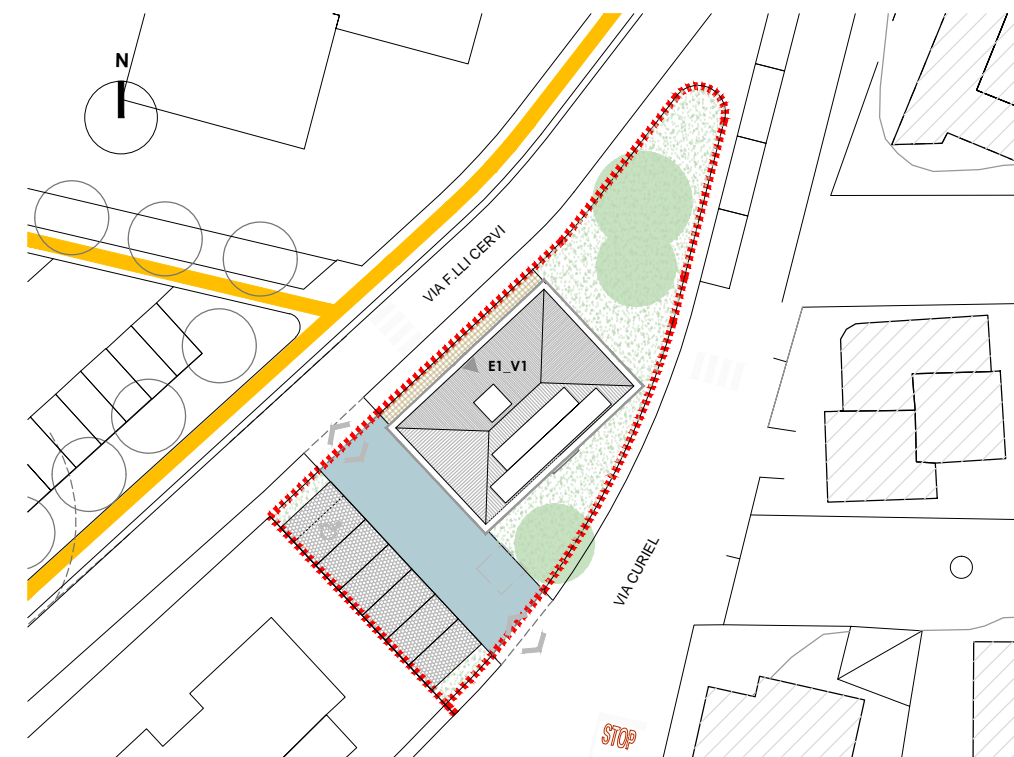
**prospetto frontale**  
scala 1:200

finitura  
in pietra locale



**prospetto laterale**  
scala 1:200

finitura  
intonaco



	SE superficie edificabile	HU	VE volume edificabile
Residenziale	250 mq	2,7 ml	675 mc
Commerciale al dettaglio			
Direzionale e di servizio			
	<b>250 mq</b>		<b>675 mc</b>

**Dati dimensionali**

area di sedime	150 mq ca.
n° piani	2 piani fuori terra
altezza dell'edificio	6,70 ml (in gronda)

**Note**

L'edificio è caratterizzato da una forma compatta a parallelepipedo, si sviluppa su due piani fuori terra e ha copertura a padiglione.

Il volume può essere suddiviso in 3 o 4 unità immobiliari.

Le aperture sono disposte nei lati est ed ovest, nel lato nord è previsto l'accesso comune e in quello a sud, rispettivamente agli angoli esterni, trovano posizione i terrazzi con spigolo retto.

La disposizione permette di posizionare impianti da fonti rinnovabili in copertura.

Le finiture sono di tipologia tradizionale, con la zona inferiore rivestita in pietra e quella superiore finita con intonaco. Le superfici intradossate potranno avere tinte diverse.

La porta di ingresso sarà posizionata arretrata rispetto al fronte, così da creare un atrio esterno coperto.

**Materiali di facciata**

pietra locale	
intonaco	
pannelli in metallo o laminato plastico	
legno	
parete vetrata	
altro	

**BAGNO DI GAVORRANO**

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

**SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE**

**E1\_V1**



MADE BY DDA  
www.ddastudio.net