

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
con modifiche evidenziate

TAV. 2.6

DATA
FEBBRAIO 2024

NOME FILE:
// LAY_4 // S_TIPNVOL_240229


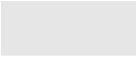




Responsabile area tecnica AP
Arch. Giampaolo Romagnoli

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

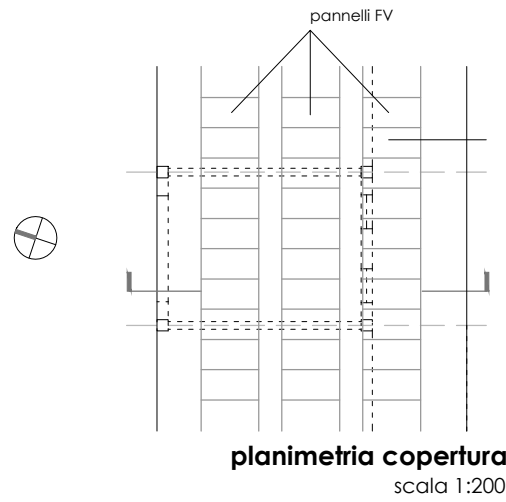
SCHEDA // **TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE**

SOMMARIO

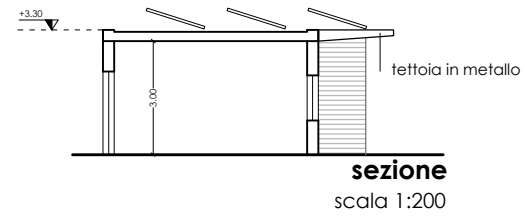


MADE BY DDA
www.ddastudio.net

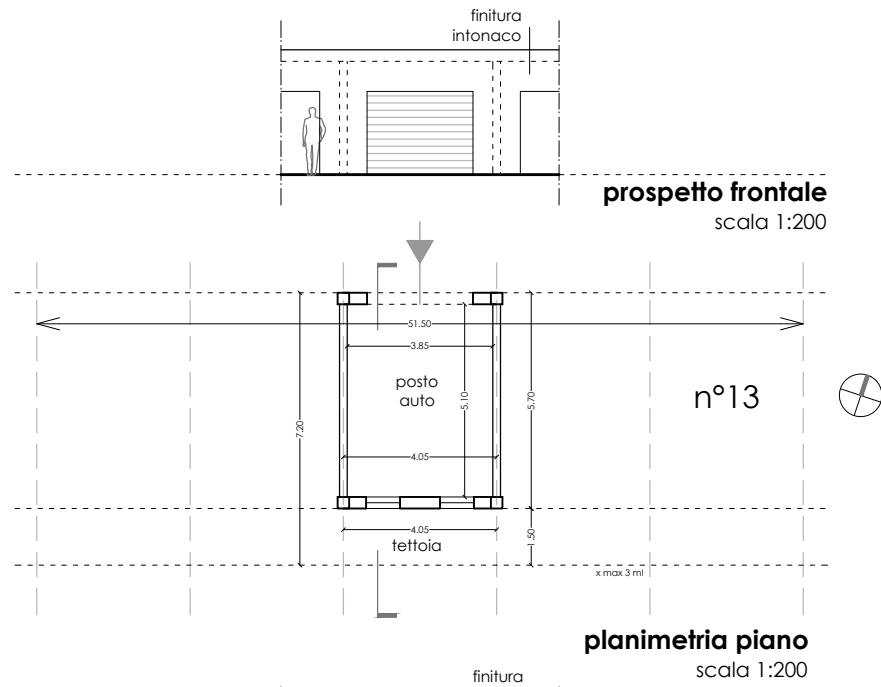
A1_V2



planimetria copertura
scala 1:200



sezione
scala 1:200

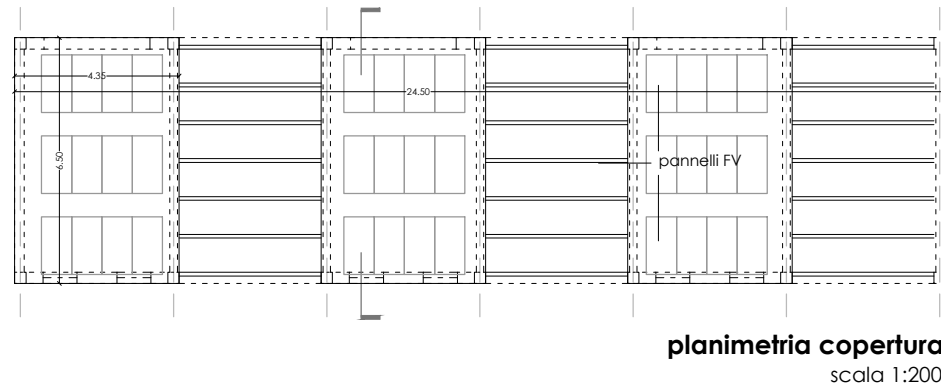


prospetto frontale
scala 1:200

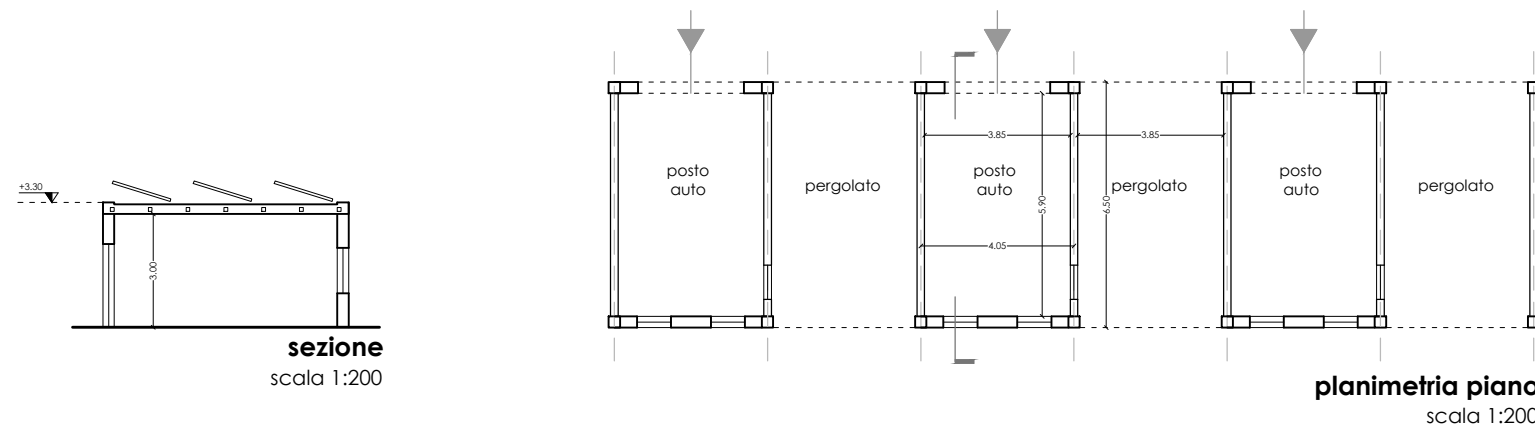
planimetria piano
scala 1:200

prospetto sud
scala 1:200

A1_V1



planimetria copertura
scala 1:200



sezione
scala 1:200

planimetria piano
scala 1:200



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

* 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

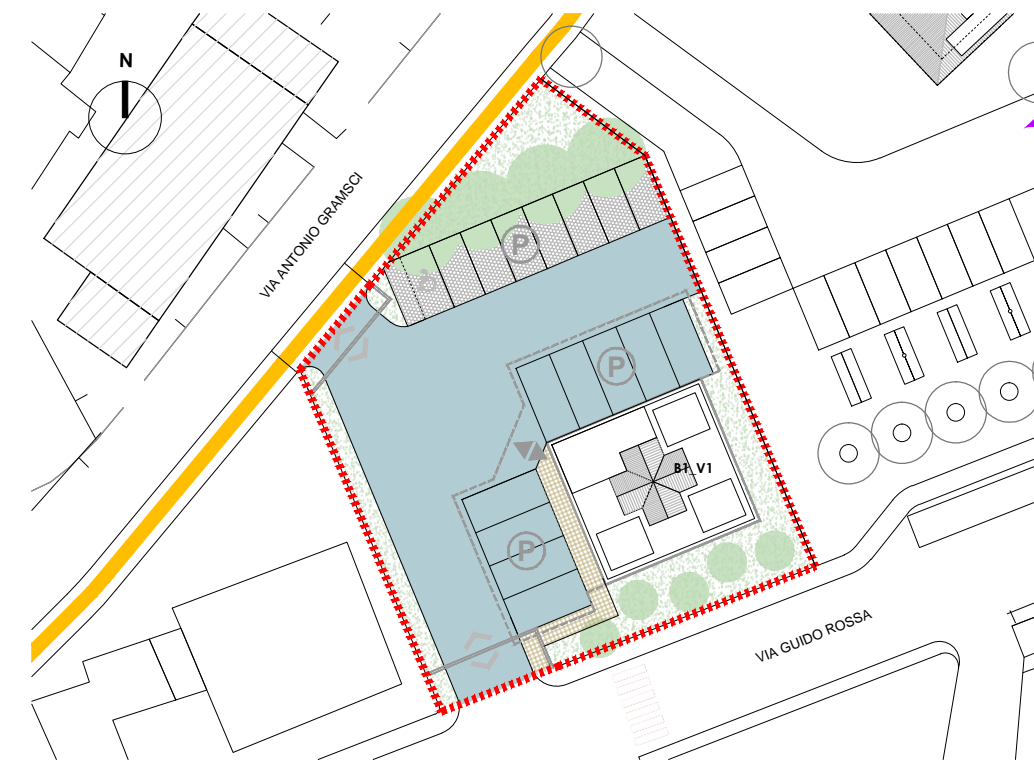
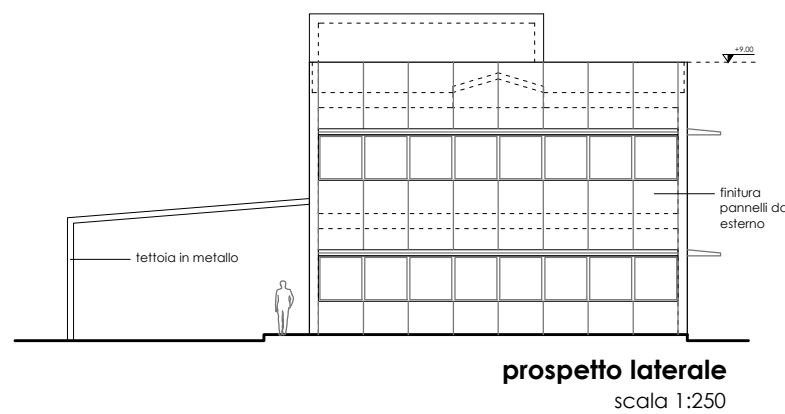
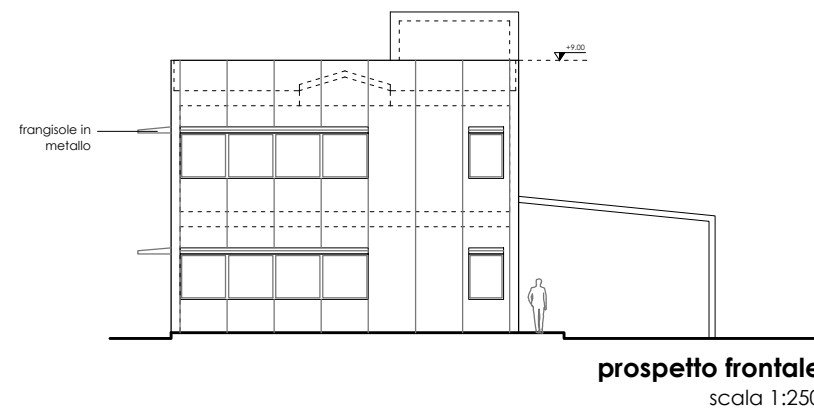
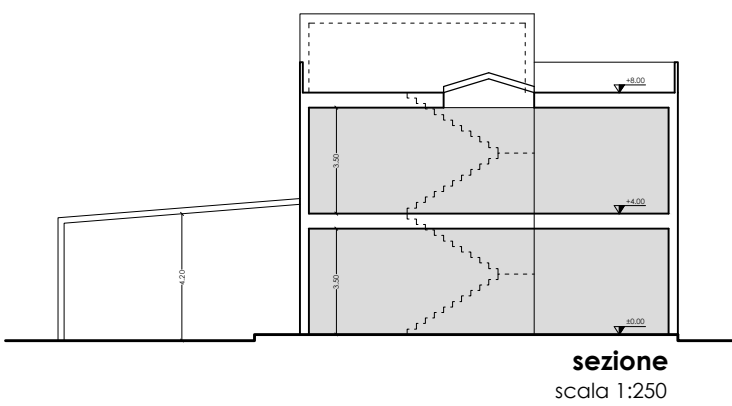
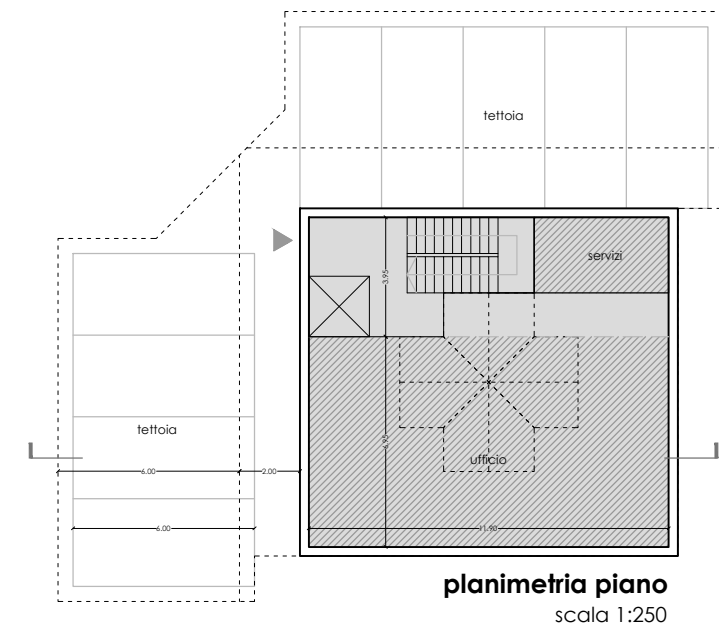
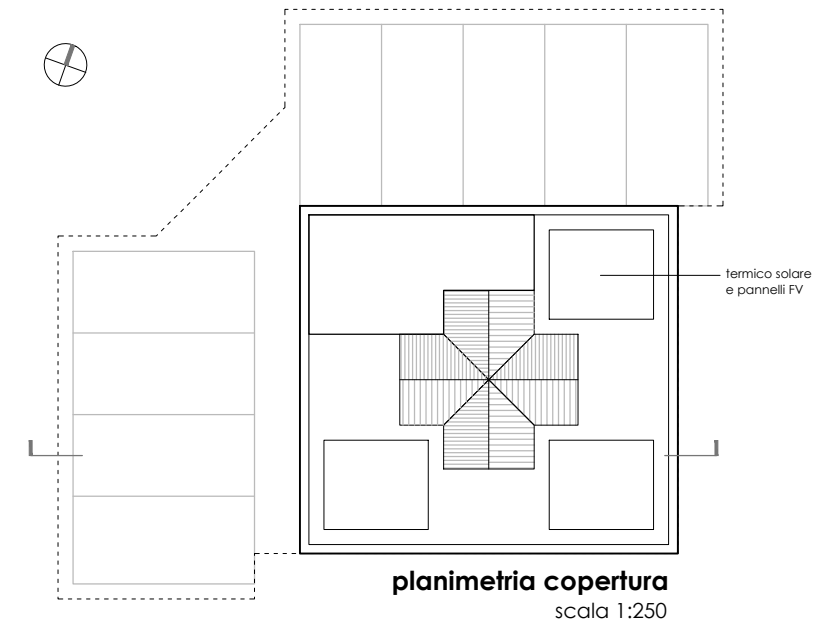
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

A1_V1 - A1_V2



MADE BY DDA
www.ddastudio.net



	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)
	400 mq		1.505 mc

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

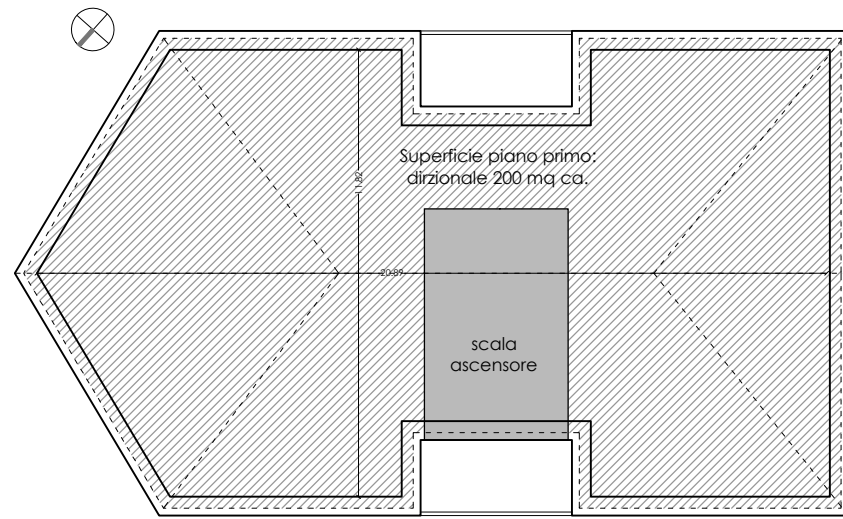
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

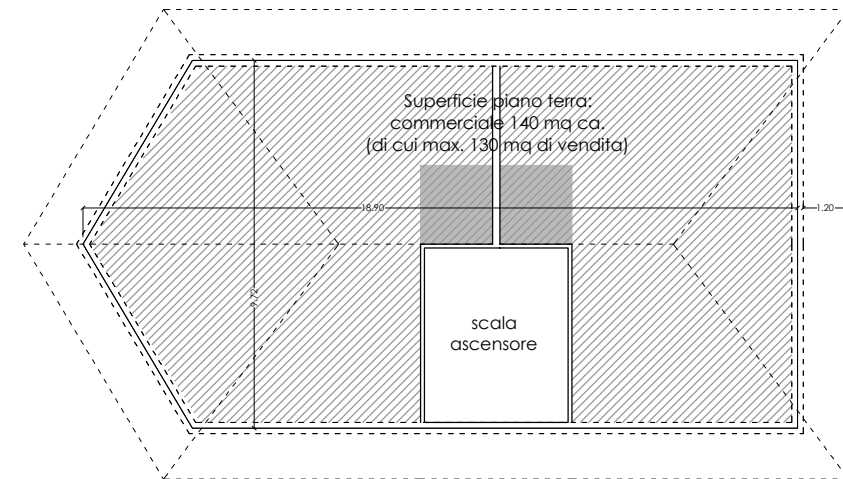
B1_V1



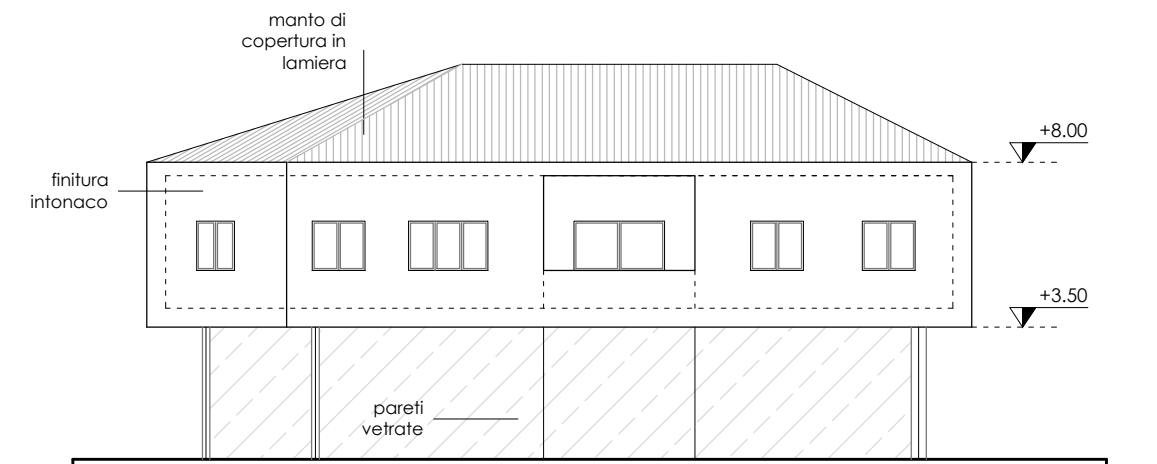
MADE BY DDA
www.ddastudio.net



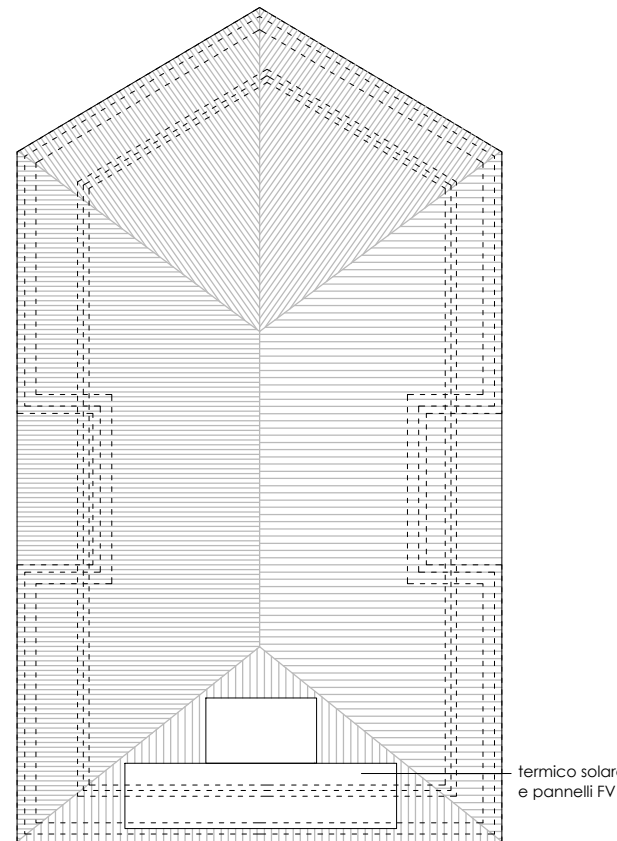
planimetria piano primo
scala 1:200



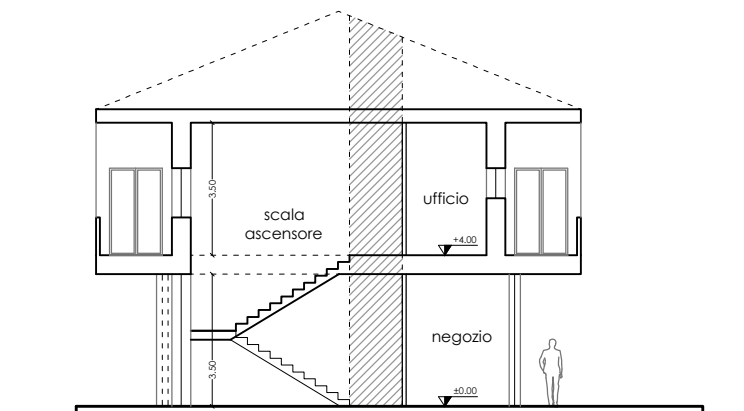
planimetria piano terra
scala 1:200



prospetto laterale
scala 1:200



planimetria copertura
scala 1:200



sezione
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
	340 mq		1190 mc

Dati dimensionali

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

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

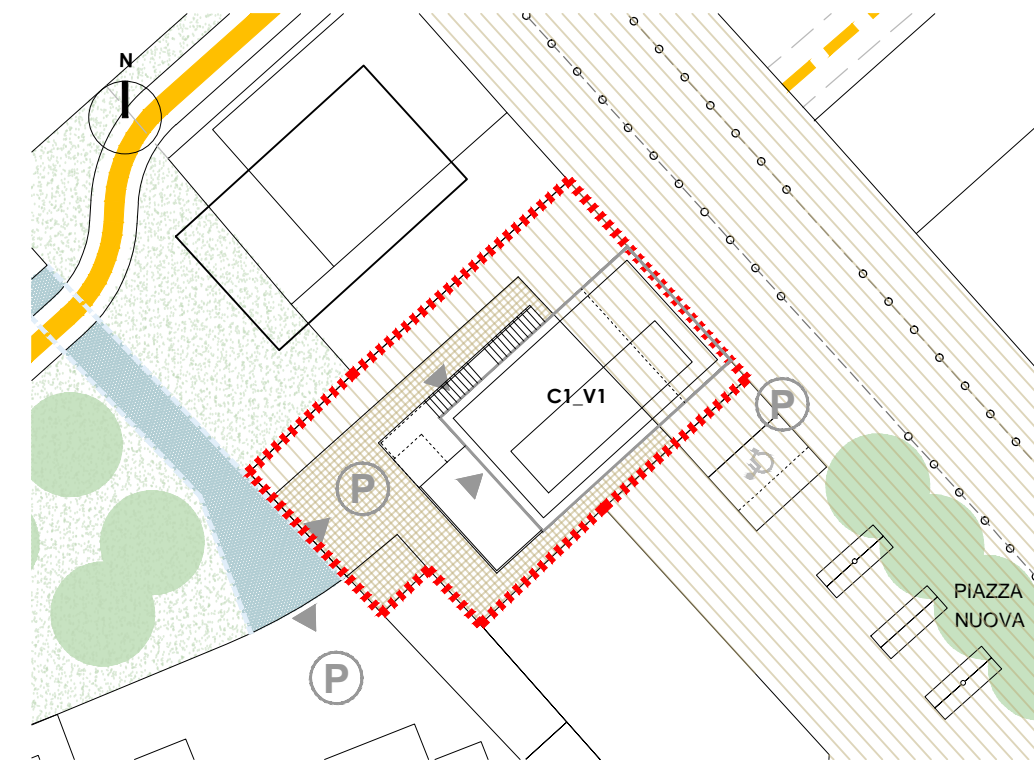
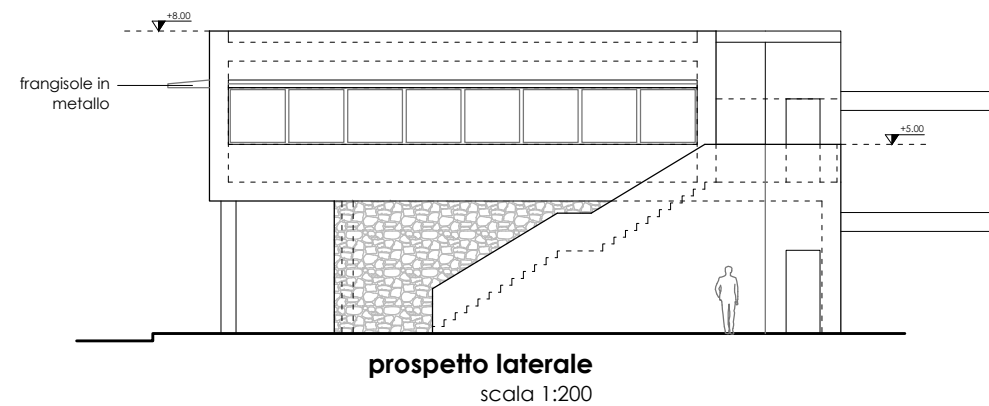
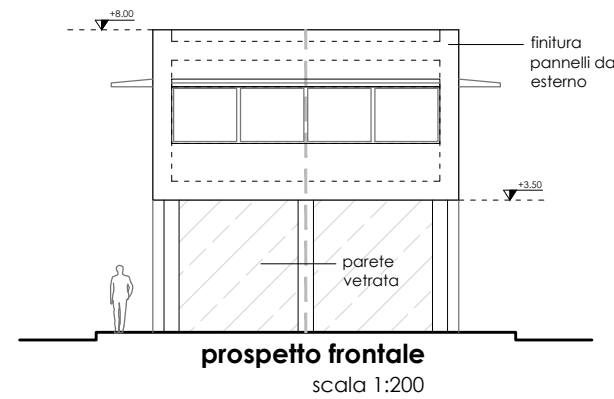
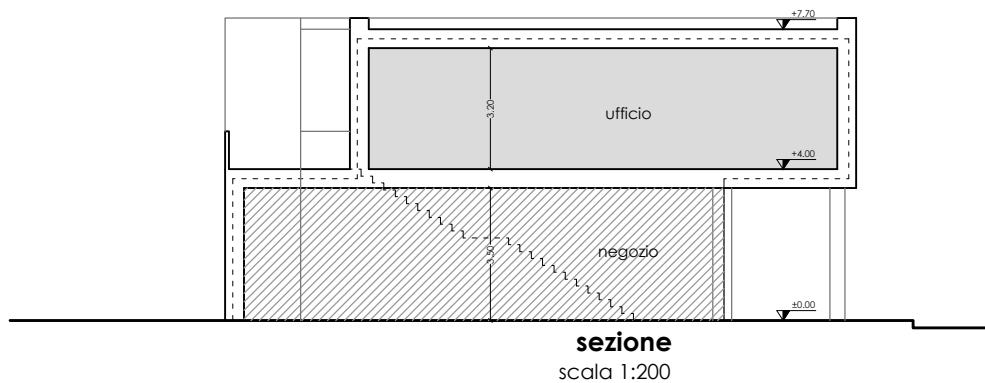
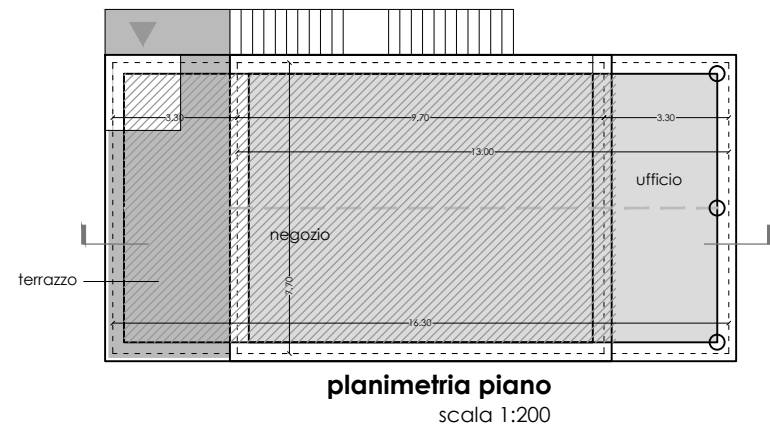
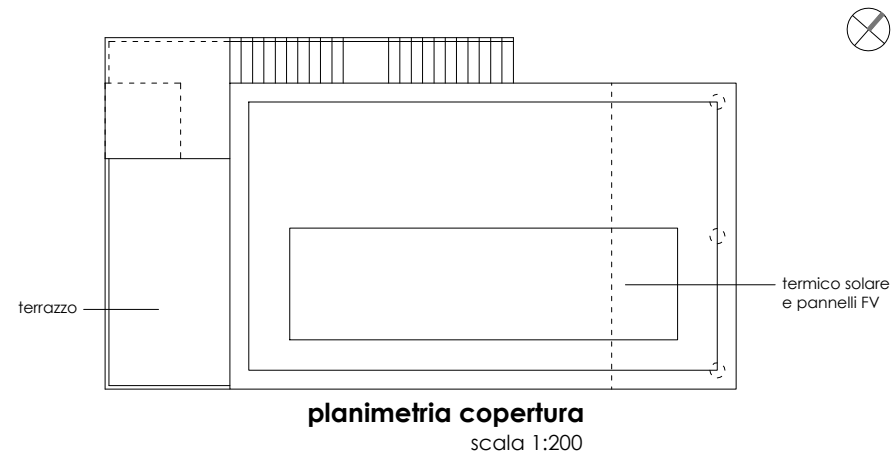
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

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
	210 mq		705 mc

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

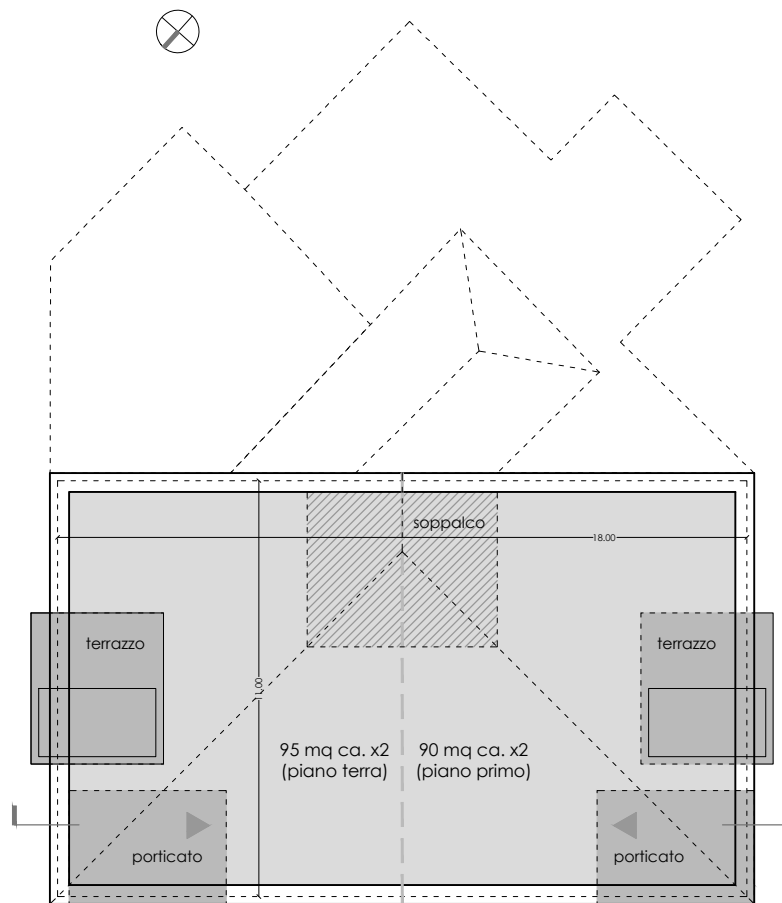
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

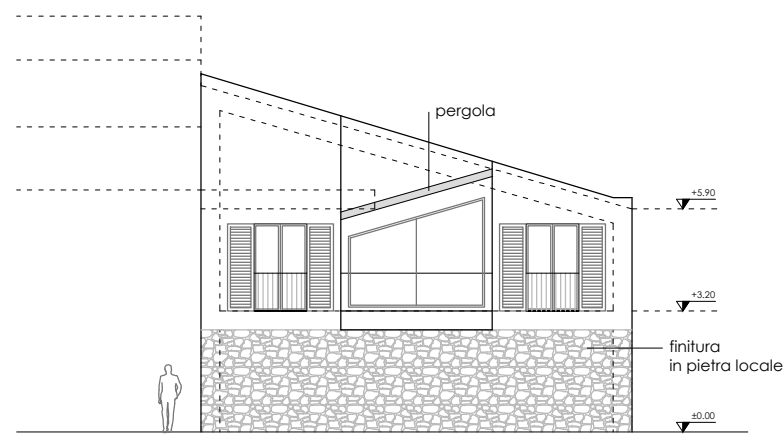
C1_V1



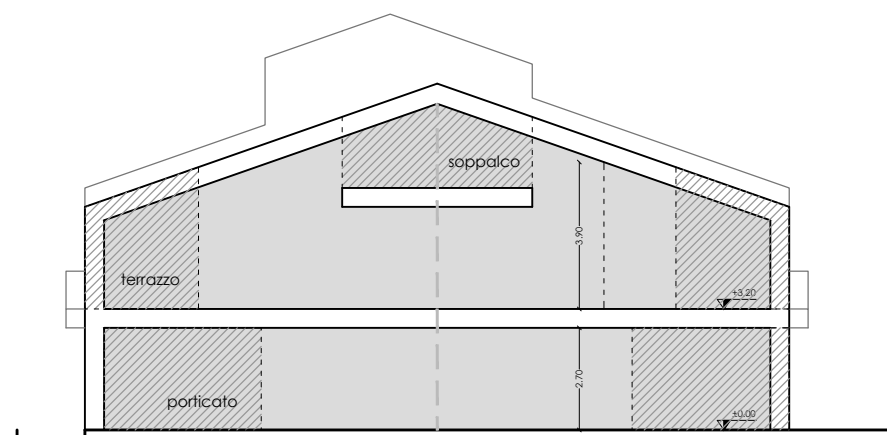
MADE BY DDA
www.ddastudio.net



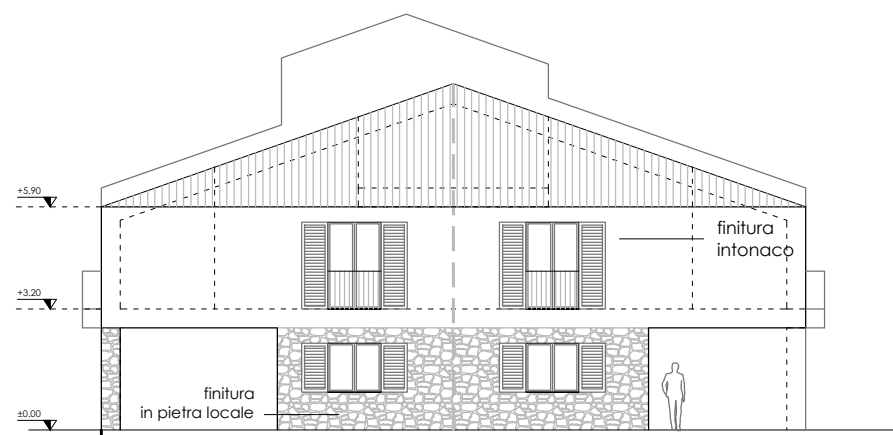
planimetria piano
scala 1:200



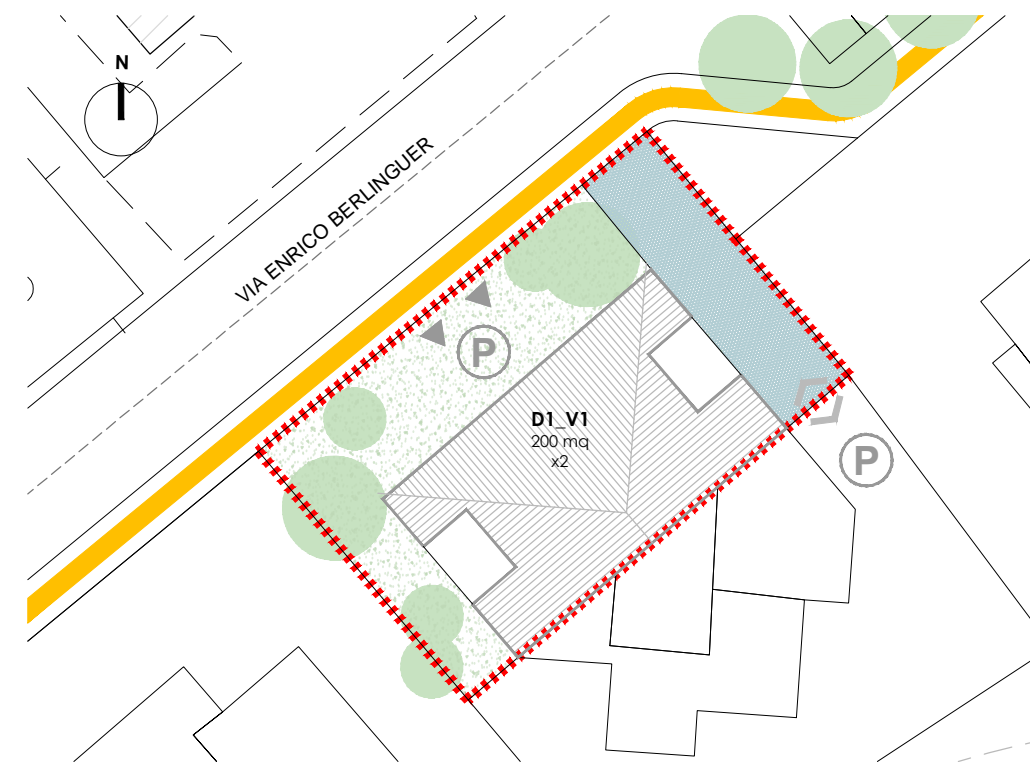
prospetto frontale
scala 1:200



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			
	370 mq		1.215 mc

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 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

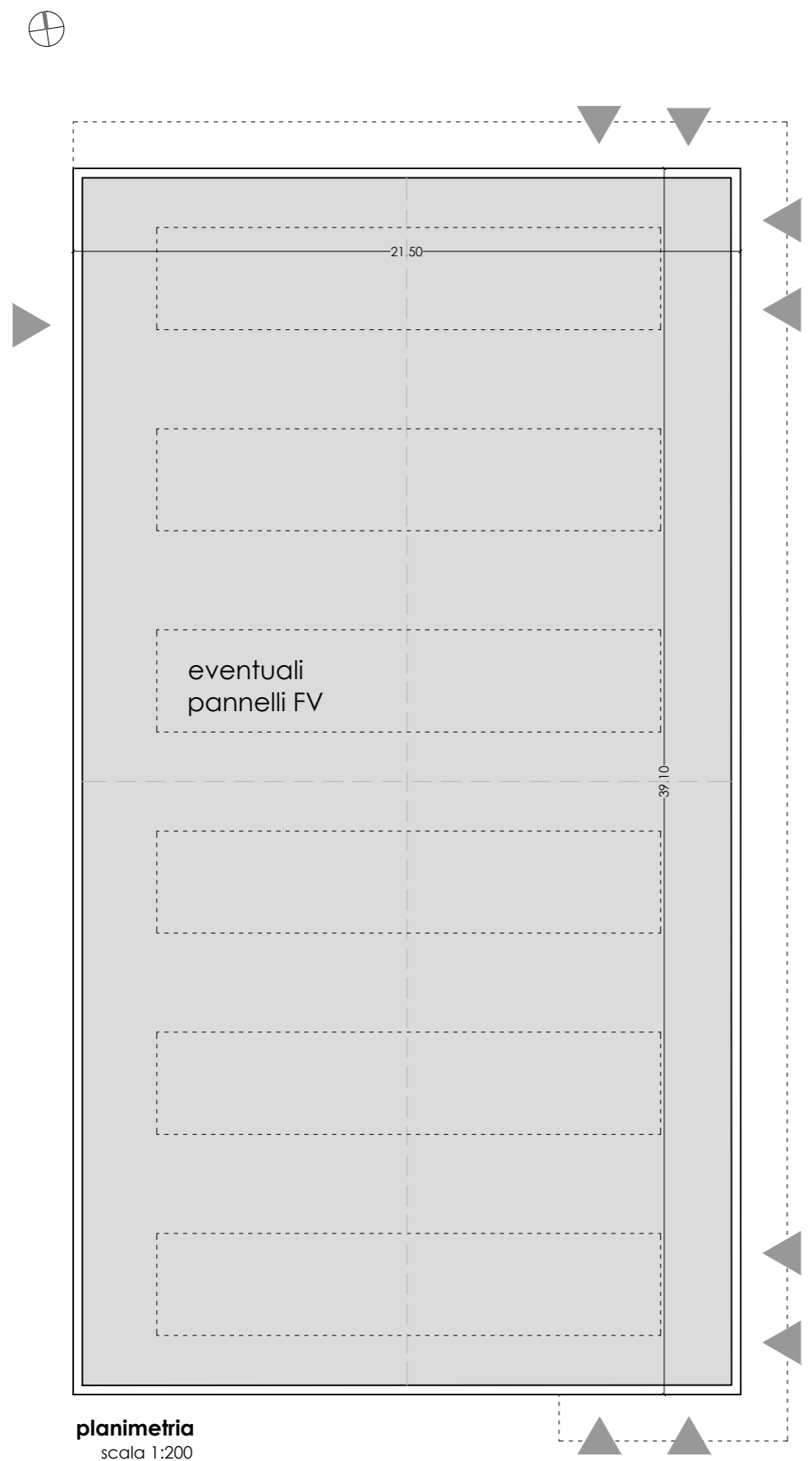
Programma complesso di riqualificazione insediativa
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

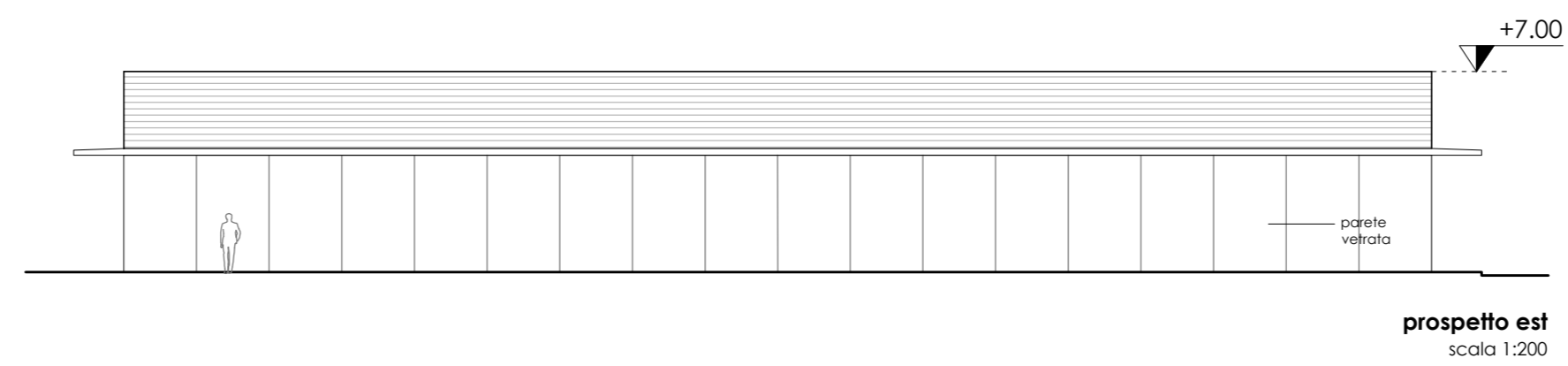
D1_V1



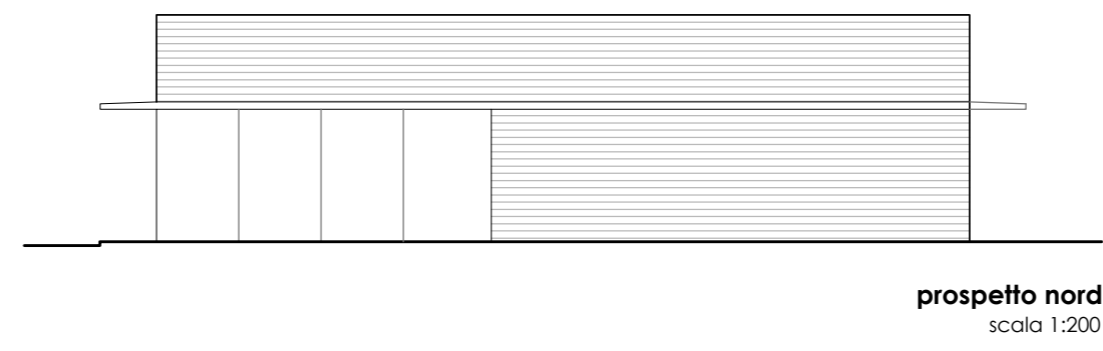
MADE BY DDA
www.ddastudio.net



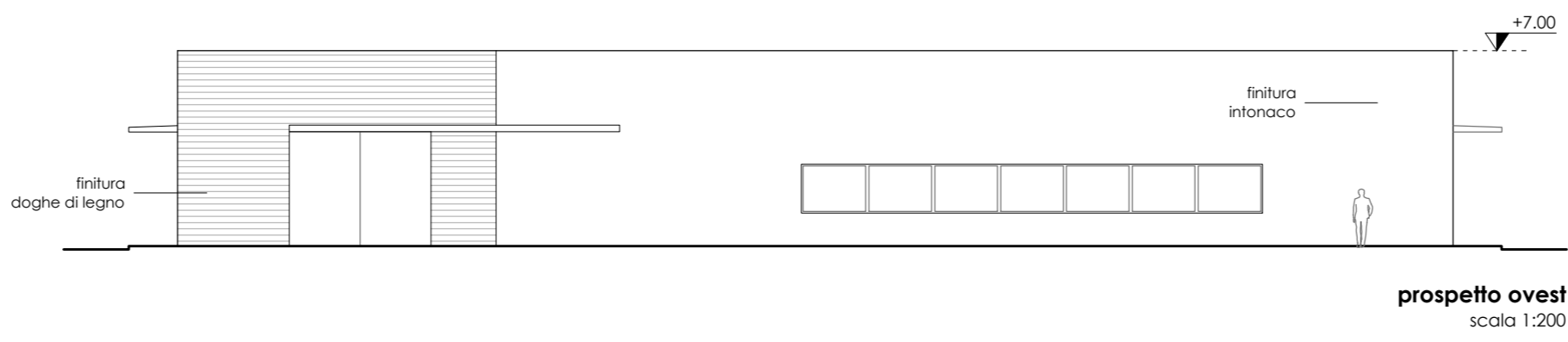
planimetria
scala 1:200



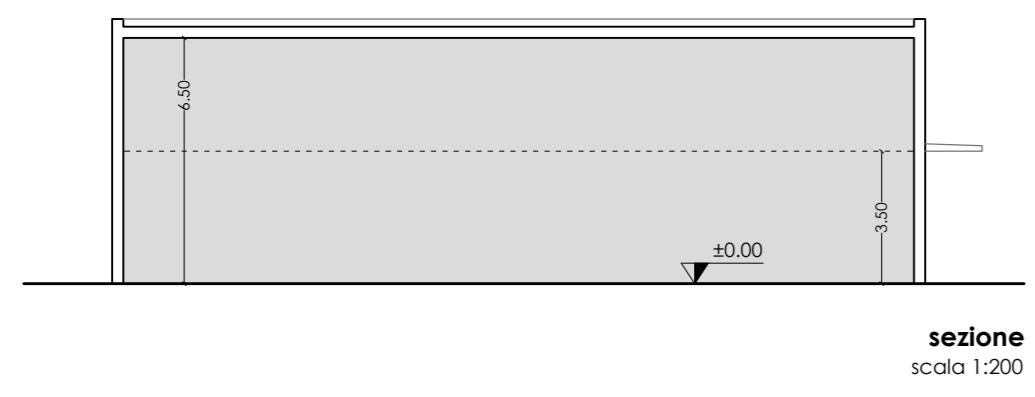
prospetto est
scala 1:200



prospetto nord
scala 1:200



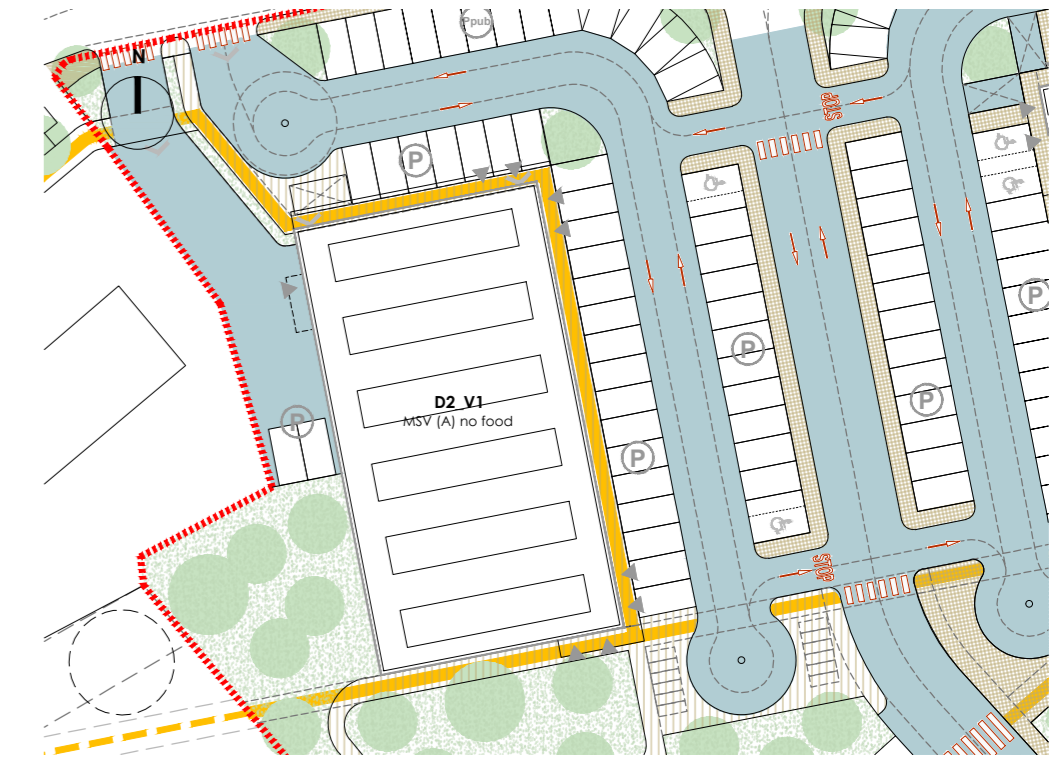
prospetto ovest
scala 1:200



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

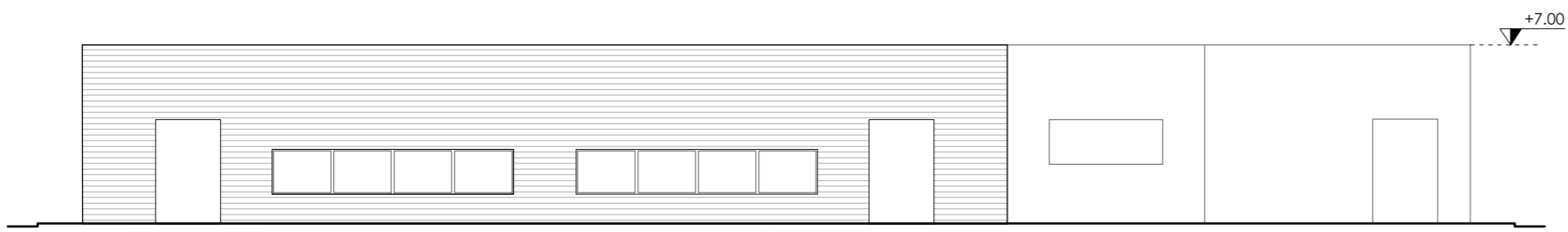
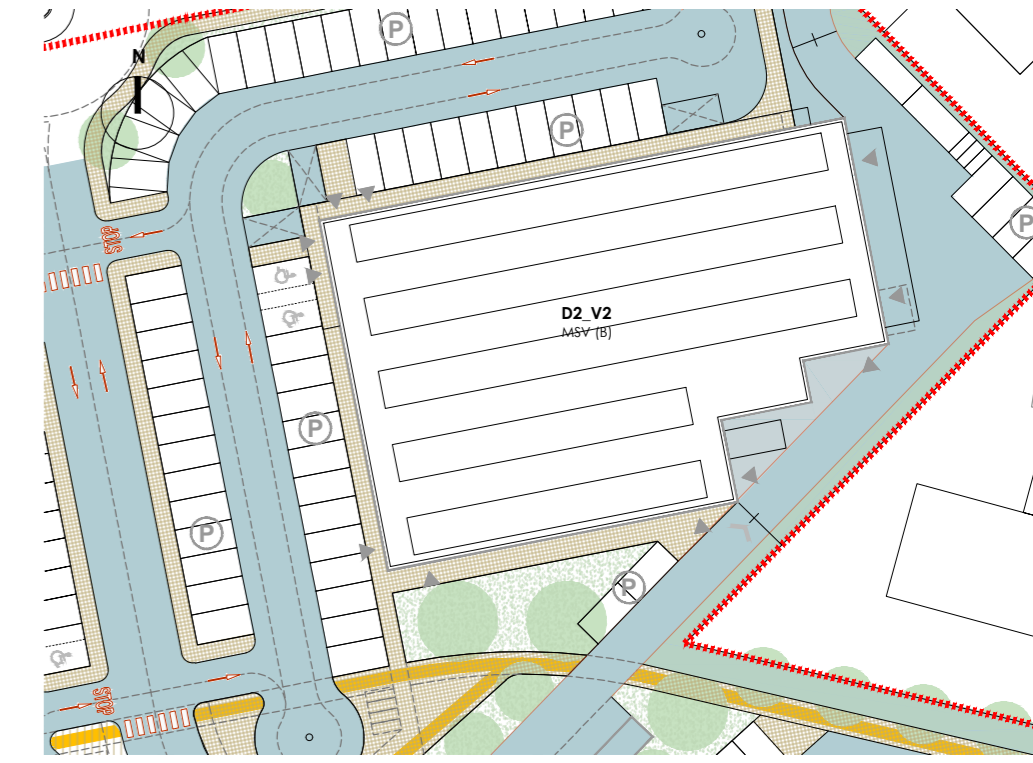
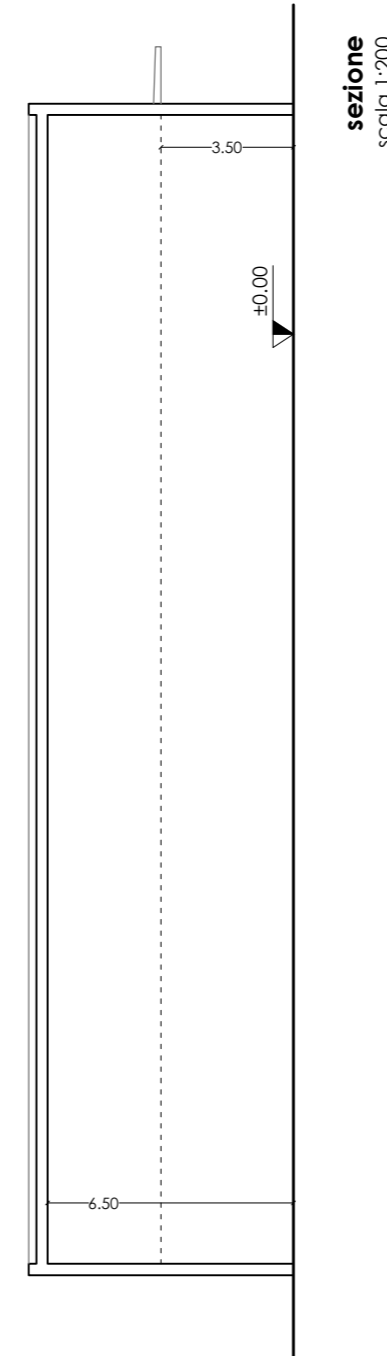
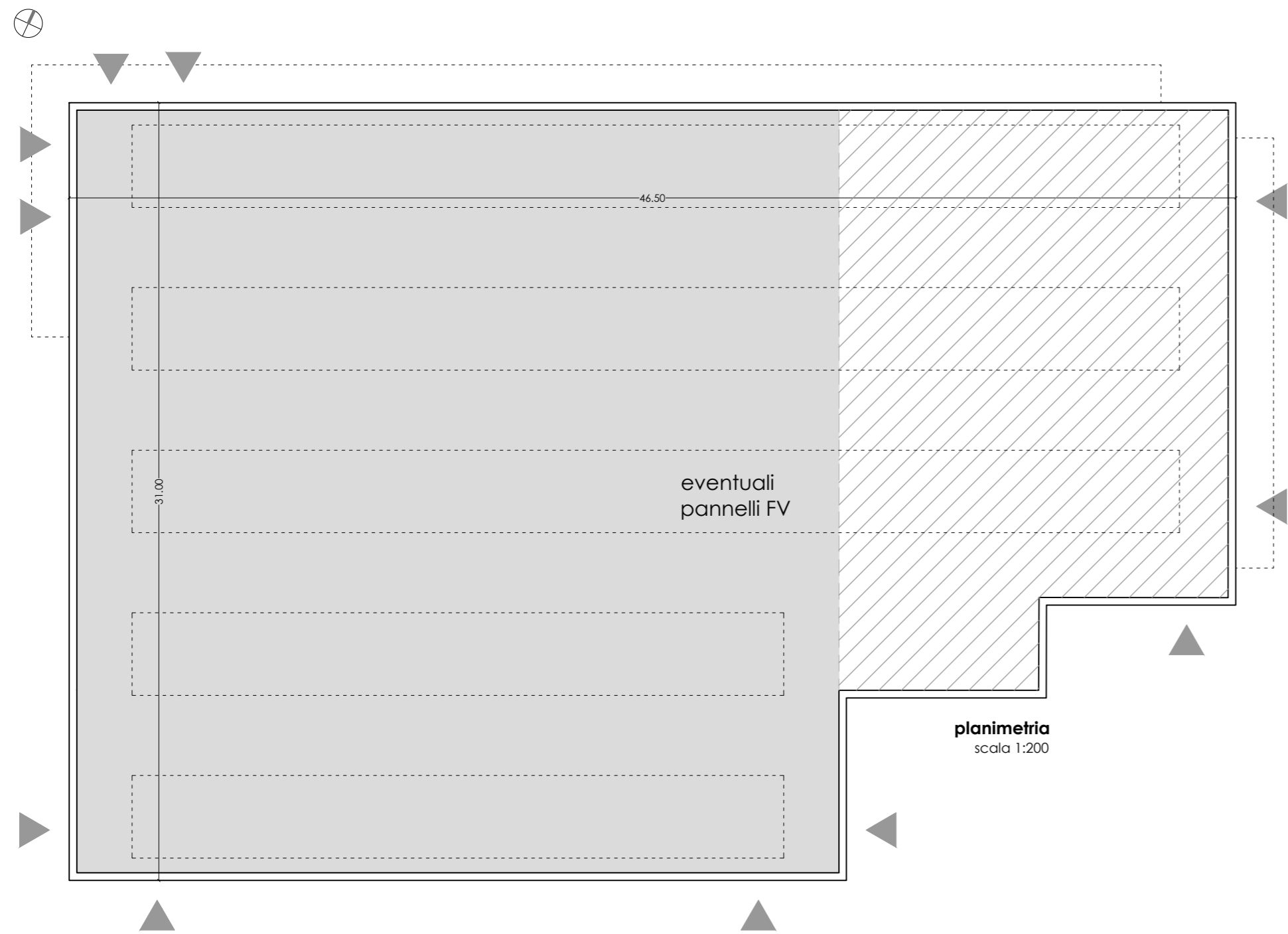
area di sedime	840 mq ca.
n° piani	1 piano fuori terra
altezza dell'edificio	7.00 ml

Note

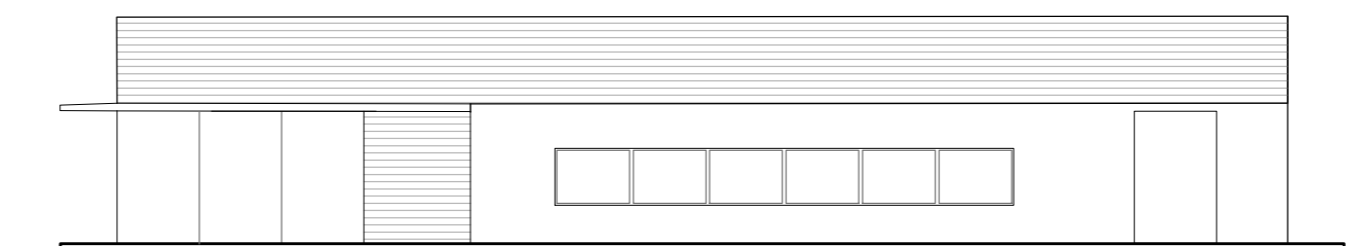
L'edificio commerciale di media superficie di vendita ha pianta rettangolare e copertura piana.
 Il volume è a un unico piano e prevede aperture per il pubblico nei lati nord, est e sud, mentre nel lato ovest sono posizionati gli spazi di servizio ed il carico-scarico.
 La posizione permette di posizionare 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

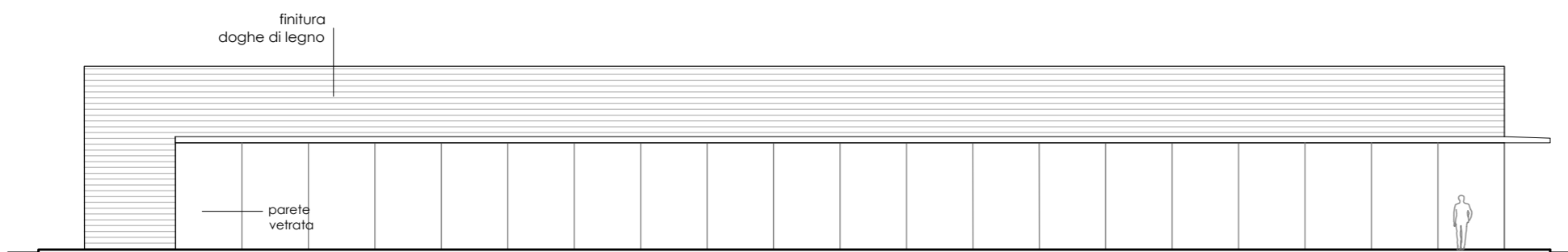
- pietra locale
- intonaco
- pannelli in metallo o laminato plastico
- legno
- parete vetrata
- altro



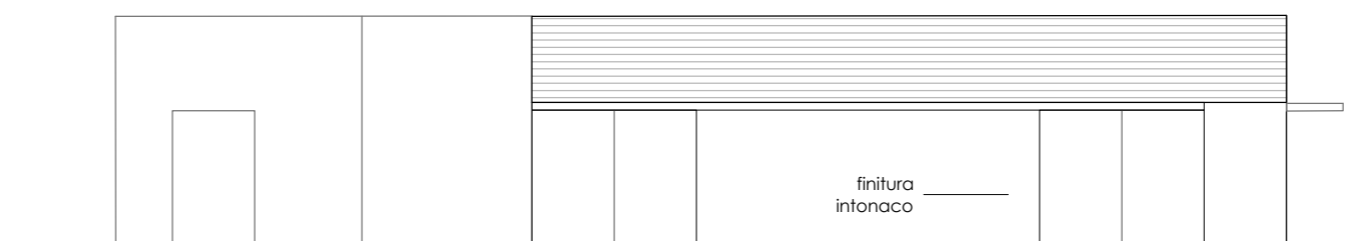
prospetto sud
scala 1:200



prospetto ovest
scala 1:200



prospetto nord
scala 1:200



prospetto est
scala 1:200

	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			
	1300 mq		4.550 mc

* 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

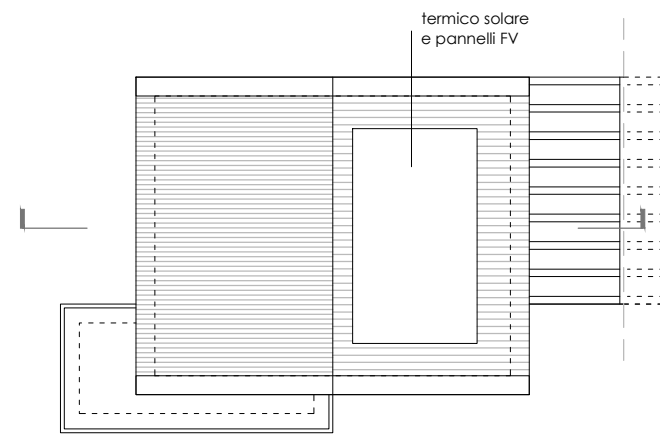
BAGNO DI GAVORRANO

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

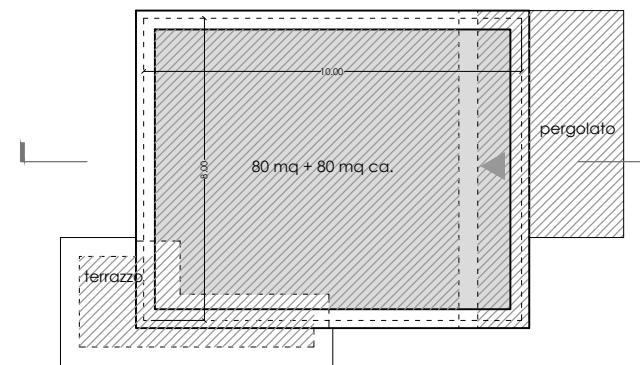
SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

D2_V2

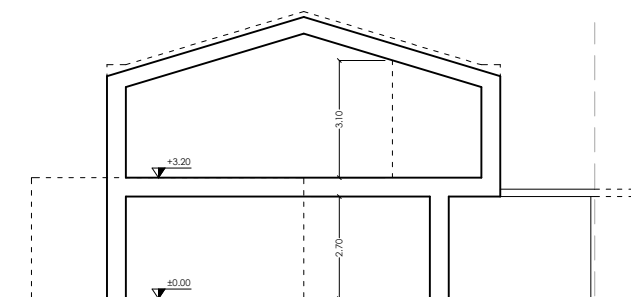




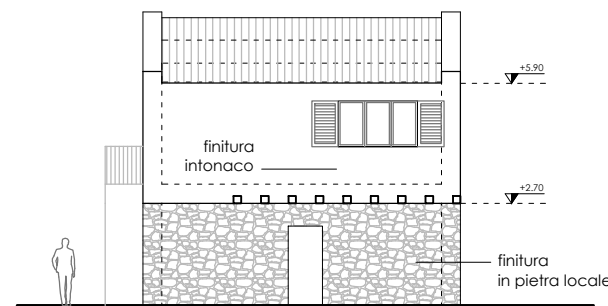
planimetria copertura
scala 1:200



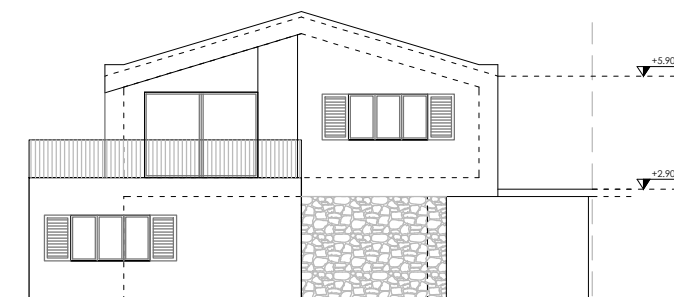
planimetria piano
scala 1:200



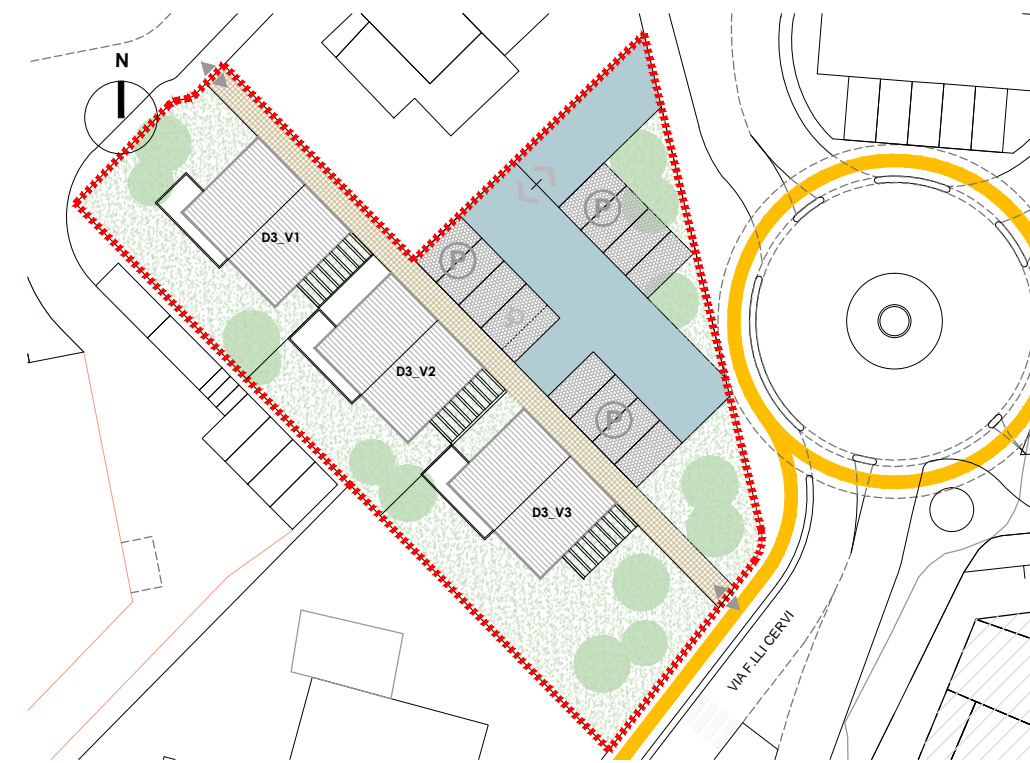
sezione
scala 1:200



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			
	160 mq		462 mc
	(x3 = 480 mq)		(x3 = 1.386 mc)

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

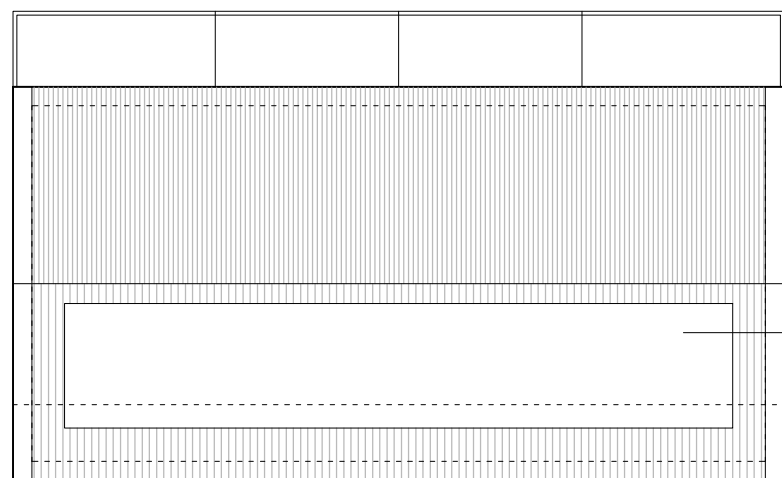
Programma complesso di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

D3_V1 - D3_V2 - D3_V3

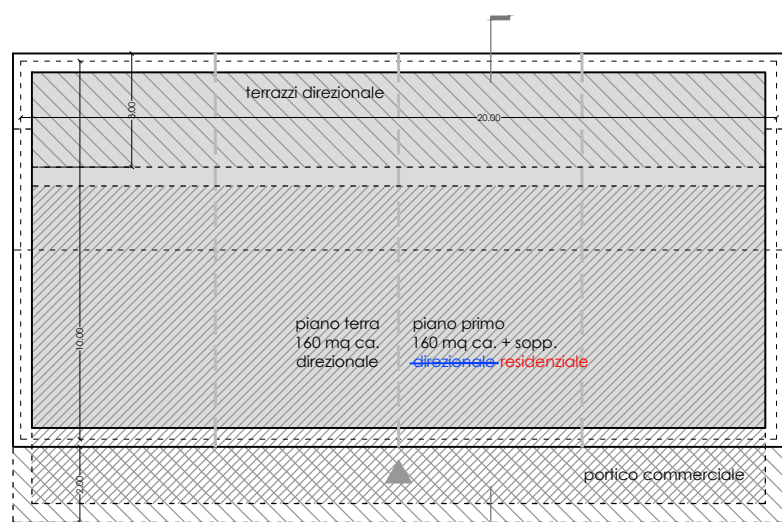


MADE BY DDA
www.ddastudio.net

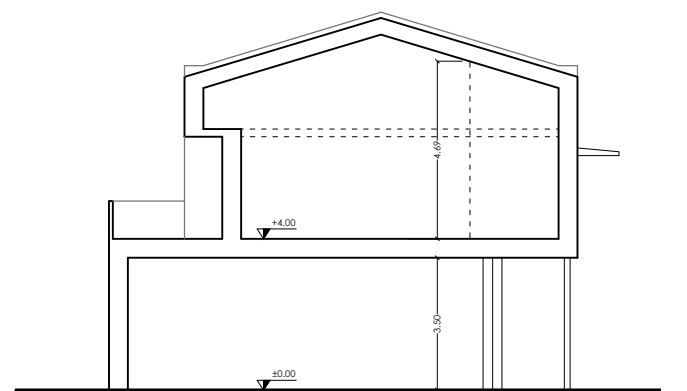


planimetria copertura
scala 1:200

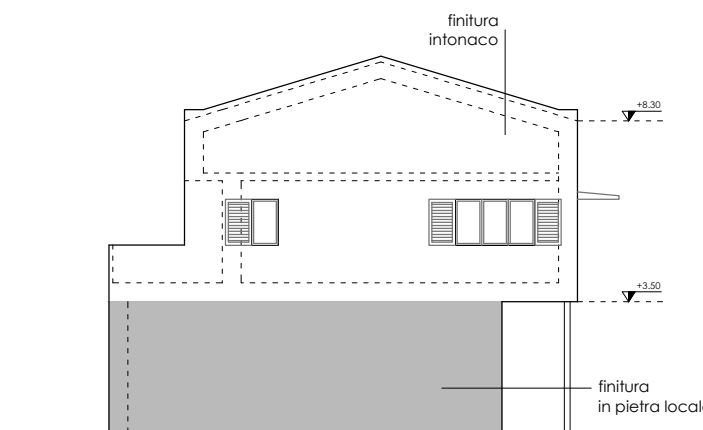
termico solare
e pannelli FV



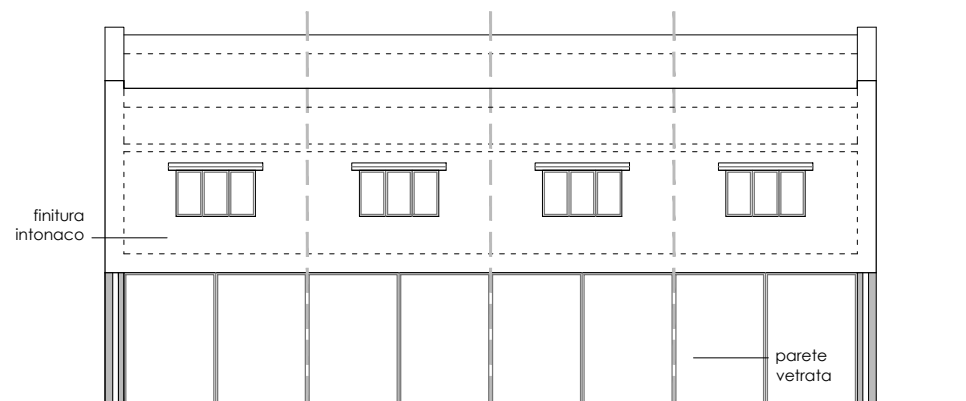
planimetria piano
scala 1:200



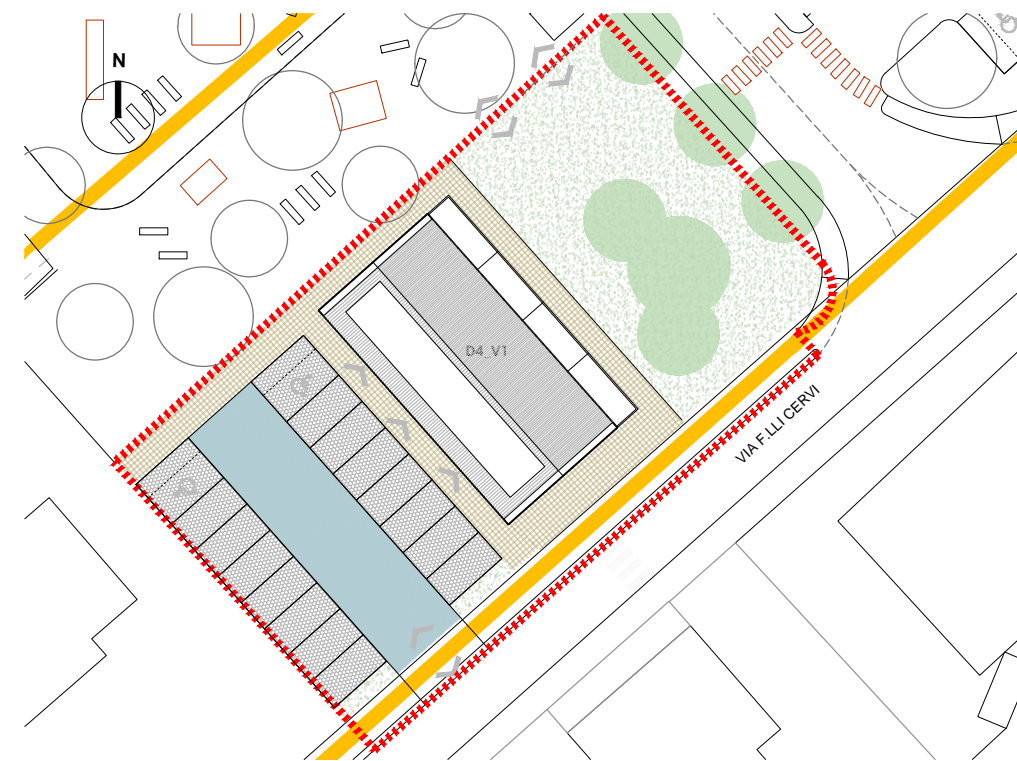
sezione
scala 1:200



prospetto laterale
scala 1:200



prospetto frontale
scala 1:200



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

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 fuoriterza 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

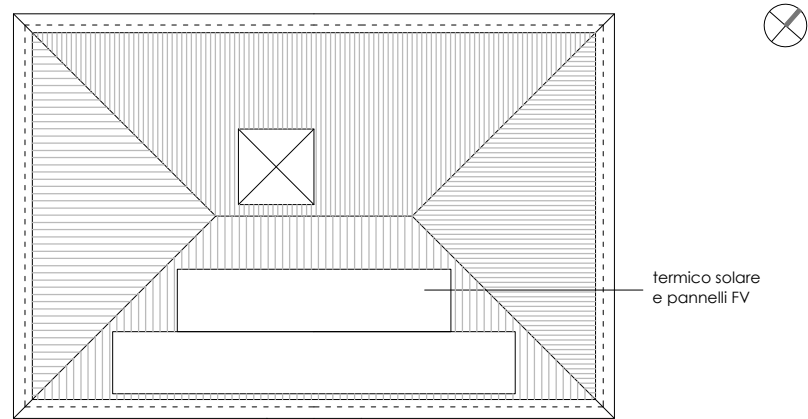
SCHEDE // TIPOLOGIA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 presentata dal Sig. Franceschi

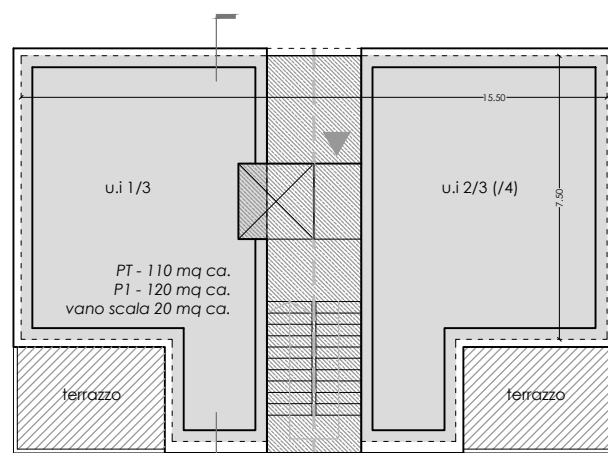
D4_V1 (var. 24.1)



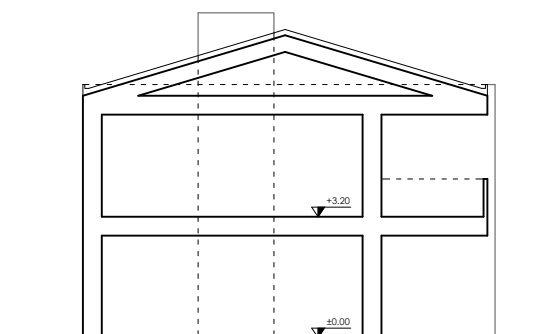
MADE BY DDA
www.ddastudio.net



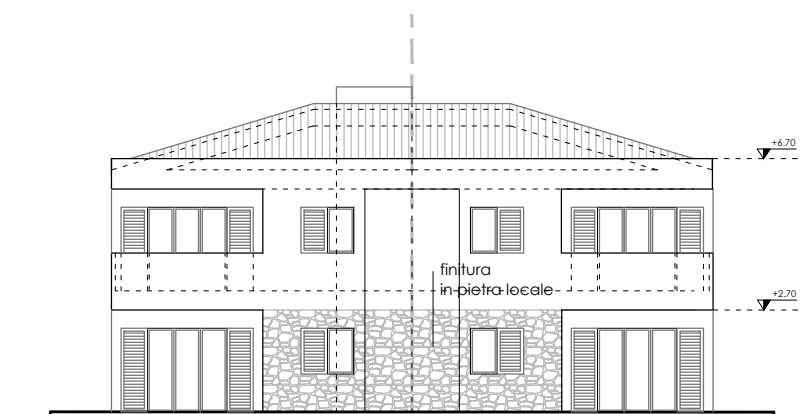
planimetria copertura
scala 1:200



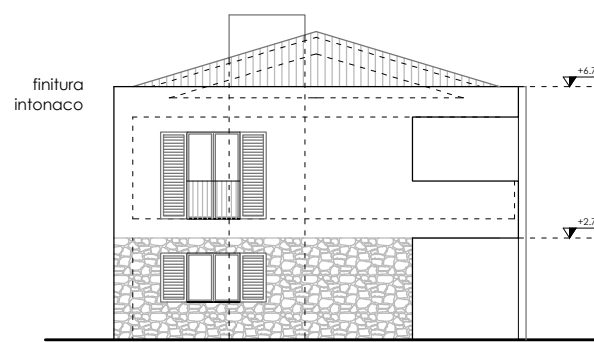
planimetria piano
scala 1:200



sezione
scala 1:200



prospetto frontale
scala 1:200



prospetto laterale
scala 1:200



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

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