



Comune di Gavorrano

Programma integrato di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano in variante al piano operativo

articolo 120, legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

27 marzo 2023

Gli obiettivi

1. accrescere la qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti esistenti e rafforzare l'identità urbana dei luoghi;
2. incentivare interventi di rigenerazione funzionale e densificazione edilizia degli spazi vuoti o sottoutilizzati;
3. valorizzare la rete degli spazi pubblici e promuovere forme di mobilità ciclabile e pedonale;
4. avviare interventi tesi alla delocalizzazione delle attività inquinanti e/o moleste ritenute incongrue con le funzioni urbane.



Il quadro conoscitivo



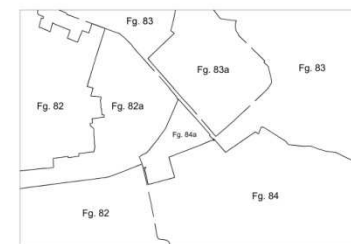
Planimetria catastale



Area della riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano (particolare della zona denominata "Bagno di Gavorrano")
Variante alla pianimetria del PIG_PIO



Proprietà dell'Amministrazione Comunale



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

planimetria catastale
con proprietà pubbliche

TAV. 1.3

Scala 1:1.000

DATA
13/03/2023
AUTORE
//LAV A // BAIL_SGR_200312

Responsabile area tecnica AP
Arch. Giampaolo Romagnoli

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

membri della RTP
Arch. Silvano Giromoni
Arch. Giuseppe Andreoli
Ing. Luca Calzavoli
Ing. Giulia Malatesta



[illegible]

Analisi dei luoghi



01_parcheggio dello stadio



02_parcheggio dello stadio



03_Via Berlinguer



04_Via Berlinguer



05_Via Berlinguer



06_area tra Via Berlinguer e Via F.lli Cervi



07_incrocio tra Via Berlinguer e Via Marconi



08_area tra Via Gramsci e Via Rossa



09_Via Gramsci



10_Piazza Togliatti



11_Piazza Togliatti



12_incrocio tra Via Rossa e Via Cavallinone



13_baracche del 'Villaggio di Cabernardi'



14_retro Coop su Via Mameli



15_ata Coop su Via Mameli



16_stazione di servizio Via Marconi/Via F.lli Cervi



17_Piazza Mariotti - retro degli edifici



18_Piazza Di Vittorio



19_casa del Popolo - fronte



20_casa del Popolo - retro



21_Via Marconi



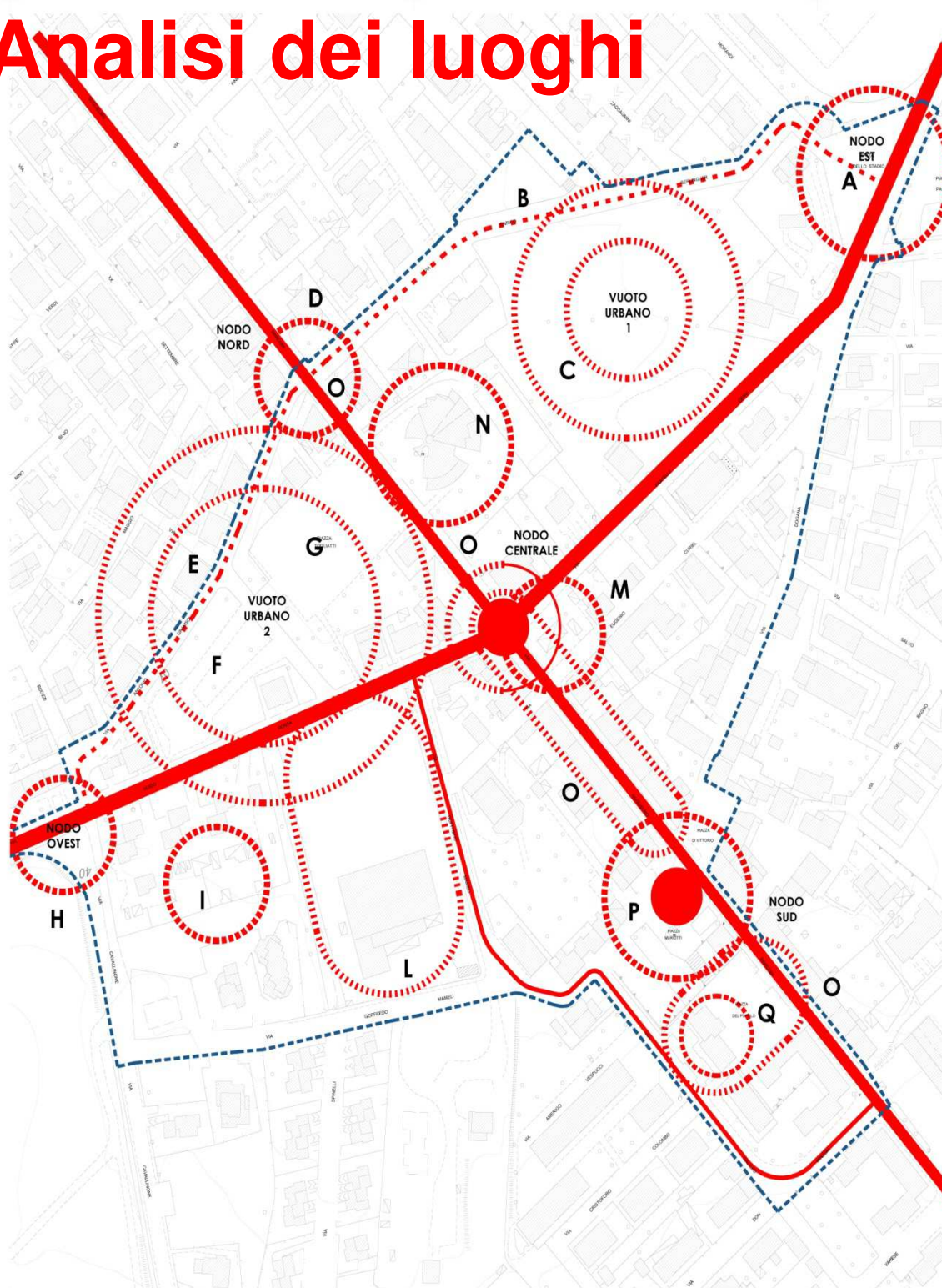
22_Via Marconi



23_Via Marconi



24_ex casa del Fascio



Area della riqualificazione insediativa di Gavignano (particelle 36 della mappa del piano regolatore) (particelle 36 della mappa del piano regolatore)

- A. PARCHEGGIO DELLO STADIO
- B. VIA BERLINGUER
- C. AREA TRA VIA BERLINGUER E VIA F.lli CERVİ
- D. INCROCIO TRA VIA BERLINGUER E VIA MARCONI
- E. VIA GRAMSCI
- F. AREA TRA VIA GRAMSCI E VIA ROSSA
- G. PIAZZA TOGLIATTI
- H. INCROCIO TRA VIA ROSSA E VIA CAVALLINONE
- I. VILLAGGIO DI CABERNARDI
- L. RETRO COOP SU VIA MAMELI
- M. STAZIONE DI SERVIZIO VIA MARCONI/VIA F.lli CERVİ
- N. CASA DEL POPOLO
- O. VIA MARCONI
- P. PIAZZA MARIOTTI/PIAZZA DI VITTORIO
- Q. EX CASA DEL FASCIO

Comune di Gavignano
Provincia di Grosseto

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

BAGNO DI GAVIGNANO

analisi dei luoghi
documentazione fotografica **TAV. 1.5**

Scala 1/1.000

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 Cattivelli
Ing. Giulia Malatesta



Il progetto di riqualificazione



Comparti e sub comparti



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

masterplan dei comparti
/subcomparti

TAV. 2.1

Scala // 1: 1000

DATA
20/02/2023
MODIFICATO
// LNF, A // BASE PRG 2021P

Responsabile area tecnica AP
Arch. Giampaolo Romagnoli

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

membri della RTP
Arch. Silvano Giromondi
Arch. Giuseppe Andreoli
Ing. Luca Catzulli
Ing. Giulia Maistesta



Viabilità



- Ambito della riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano (percorso di sviluppo del piano operativo) Variante alla perimetrazione del PRG_P0
- Opere di urbanizzazione / strade principali
- Pedonalizzazione area centrale strada "L" con precedenza ciclo-pedonale e parco urbano
- Opere di urbanizzazione / strade secondarie
- Rete ciclo-pedonale

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

masterplan della viabilità **TAV. 2.2**

DATA: 26/02/2023
SCALA: 1:1.000
// LNF, A // BASE: PRG.2022/3

Responsabile area tecnica AP
Arch. Giampaolo Romagnoli

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

membri della RTP
Arch. Silvano Giromondi
Arch. Giuseppe Andreoli
Ing. Luca Catzoli
Ing. Giulia Maletta



Viabilità ciclabile e pedonale



Area della riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano (articolo 54 delle Norme del piano operativo)
Variazione alla perimetrazione del PEG_PCO



Area pedonizzata - Strada "1-60" con precedente ciclo-pedonale



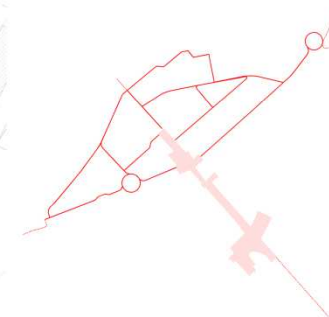
Area per verde



Area attrezzata (parchi aperti al pubblico)



Retta ciclo-pedonale



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

masterplan degli spazi
pubblici e della viabilità
ciclabile / pedonale

TAV. 2.9

Scala 1: 1.000

DATA
28/02/2023
SCALA 1:1.000
// LNF_A // BASE.PEQ.202023

Responsabile area tecnica AP
Arch. Giampaolo Romagnoli

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

membri della RTP
Arch. Silvano Giromoni
Arch. Giuseppe Andreoli
Ing. Luca Catzoli
Ing. Giulia Maletta



Spazi pubblici



- Ambito della riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano (articolo 16 delle Norme del piano operativo)
Varianze alla perimetrazione del PIG_02
- Perimetrazione COMPARTI ATTIVI
- Perimetrazione SUB-COMPARTI ATTIVI
- Rete ciclo-pedonale
- Nuove volumetrie
- Aree di pertinenza privata
- Interventi di recupero su onestà-manufatti
- Interventi di recupero su facciate
- Opere di urbanizzazione / Strade di rifinitura
- Aree per parcheggi
- Aree per verde
- Aree attrezzate (percorsi aperti al pubblico)

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

masterplan degli spazi
pubblici e delle opere a verde

TAV. 2.3

Scala 1:1.000

DATA
24/02/2023
NOME FILE
TAV.2.3_11_1000

Responsabile area tecnica AP
Arch. Giampaolo Romagnoli

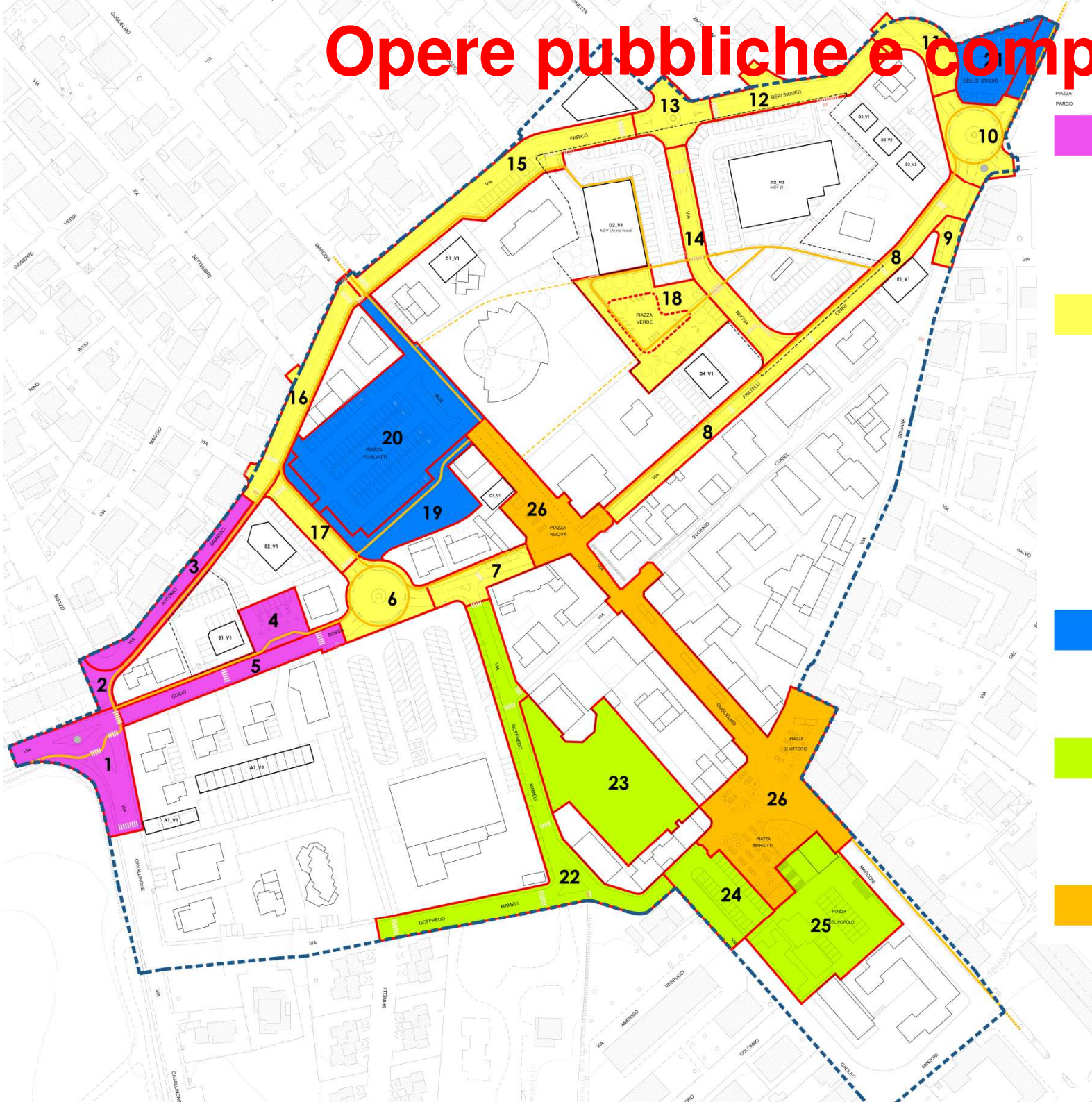
Progettista - Capogruppo RTP di supporto alla AP
Arch. Pier Francesco Duranti

membri della RTP
Arch. Silvano Giamondi
Arch. Giuseppe Andreoli
Ing. Luca Calzavoli
Ing. Giulia Maiatesta



Progetto: Ristrutturazione, riqualificazione e riorganizzazione degli spazi pubblici del Comune di Gavorrano

Opere pubbliche e comparti



OPERE PUBBLICHE COLLEGATE AI COMPARTI AD OVEST
(A1 - B1 - B2)

- 1) incrocio tra Via Rossa e Via Cavallinone
- 2) incrocio tra Via Rossa e Via Gramsci (percorso ciclabile e pedonale su Via Gramsci)
- 3) Via Gramsci ovest
- 4) piazzetta su Via Rossa
- 5) Via Rossa ovest



OPERE PUBBLICHE COLLEGATE AL COMPARTO D2

- 6) rotonda su Via Rossa
- 7) Via Rossa est
- 8) Via F.lli Cervi
- 9) area di testata su Via della Dogana
- 10) rotonda dello stadio
- 11) curva dello stadio
- 12) Via Berlinguer est
- 13) rotonda Via Paletta
- 14) nuovo collegamento tra Via Berlinguer e Via F.lli Cervi
- 15) Via Berlinguer ovest
- 16) Via Gramsci est
- 17) Via F.lli Bandiera
- 18) parco e Piazza verde



OPERE PUBBLICHE COLLEGATE AI COMPARTI DI CENTRO E AD EST
(C1 - D1 - D3)

- 19) area verde tra Via F.lli Bandiera e Via Marconi
- 20) Piazza Togliatti (fermata bus)
- 21) parcheggio dello stadio



OPERE PUBBLICHE COLLEGATE AI COMPARTI DI CENTRO E A SUD
(D4 - E1)

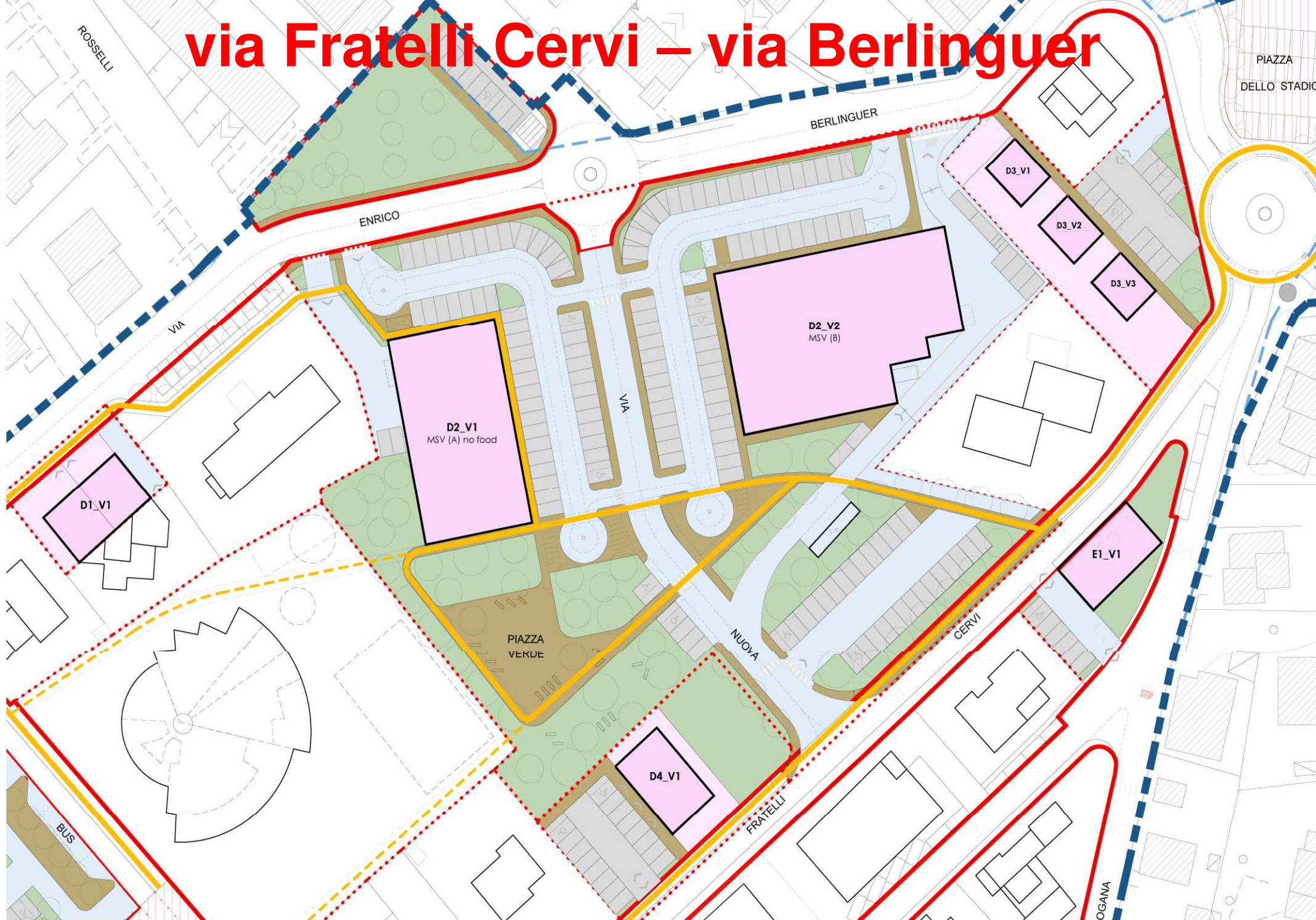
- 22) Via Mameli
- 23) parco urbano auser
- 24) parcheggio tra Via Gallei e Piazza Mariotti
- 25) Piazza del Popolo e ex casa del Fascio



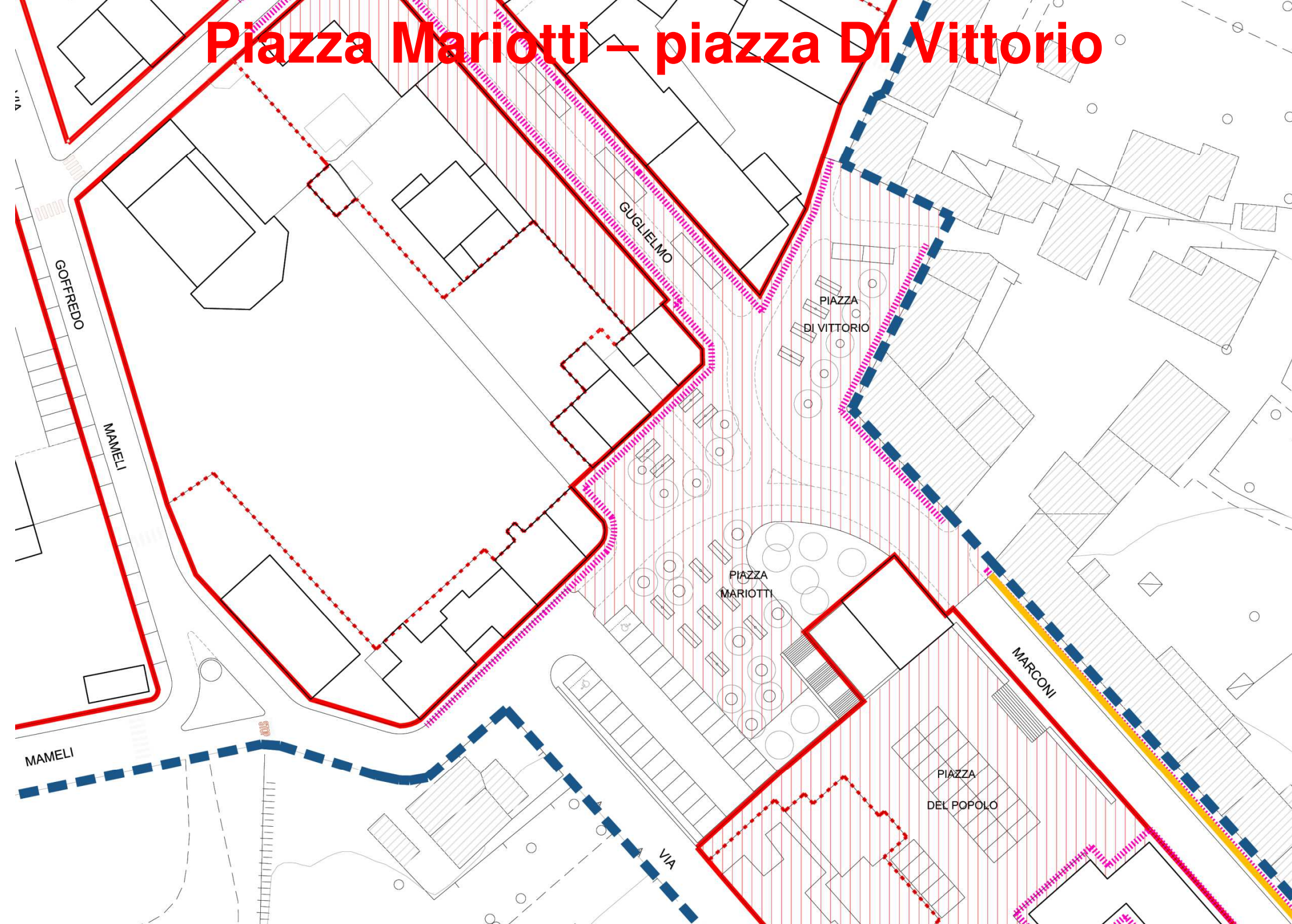
OPERE PUBBLICHE COLLEGATE A TUTTI I COMPARTI (escluso D2)

- 26) riqualificazione di Via Marconi e Piazza Mariotti/Piazza Di Vittorio

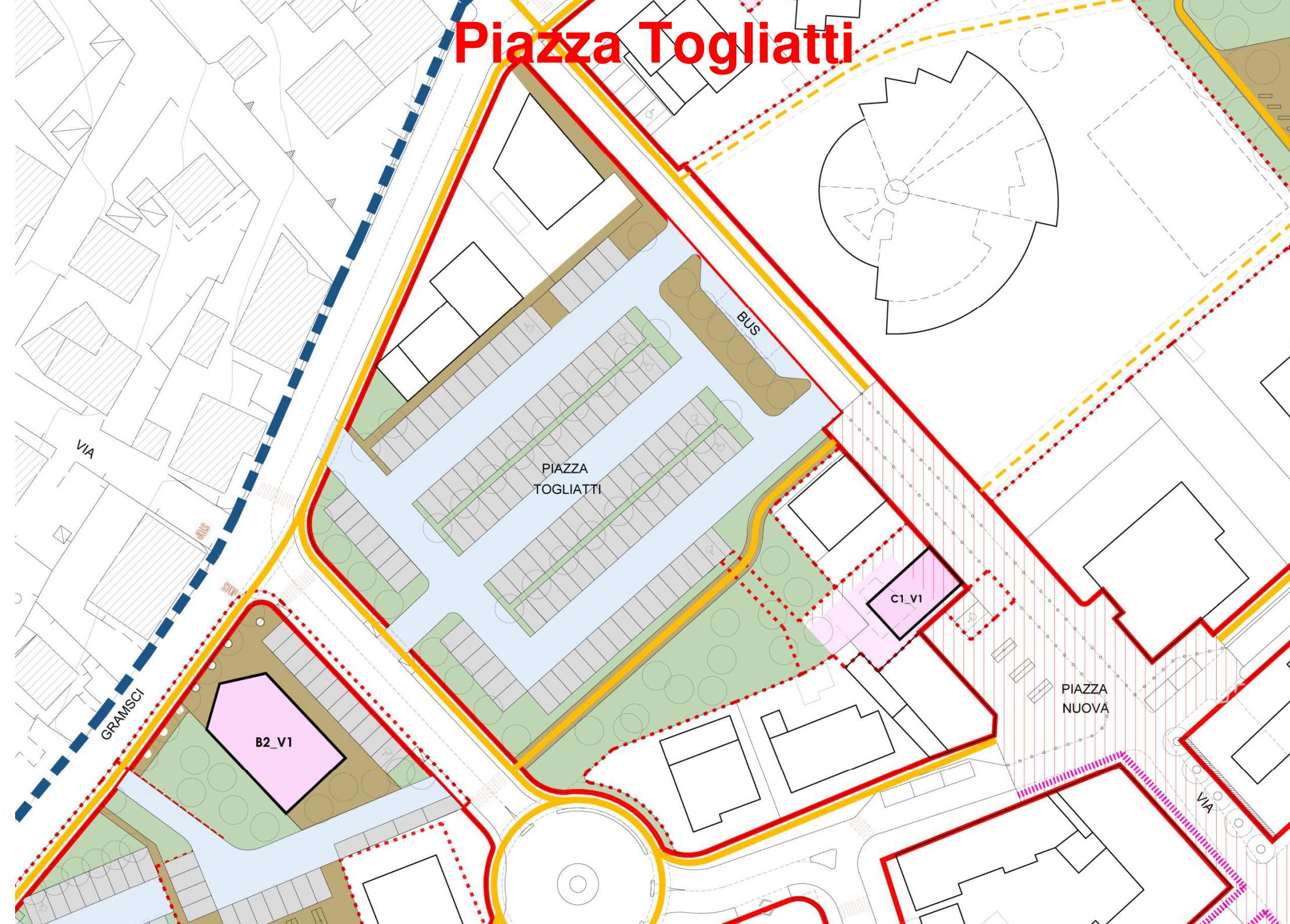
via Fratelli Cervi – via Berlinguer



Piazza Mariotti – piazza Di Vittorio



Piazza Togliatti



Dimensionamento

Residenziale mq	Commerciale al dettaglio mq	Direzionale e servizi mq	
			recupero
			recupero
		400,00	
	140,00	200,00	340,00
	110,00	100,00	210,00
370,00			370,00
	840,00		
	1.300,00		1.300,00
160,00			160,00
160,00			160,00
160,00			160,00
		320,00	320,00
250,00			250,00
1.100,00	2.390,00	1.020,00	4.510,00

Disciplina dell'esistente



Con l'edificio Ves H.2 e Ves H.3 si individuano l'insieme di volumi posti in linea lungo il lato nord di Via Mameli verso Piazza Mariotti.

Per queste volumetrie sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, oltre che la realizzazione di nuova volumetria fino al 20% dell'esistente, se tale intervento viene associato alla riqualificazione dei prospetti nei fronti, oltre a una convenzione pubblico-privato per la realizzazione di parte degli interventi previsti di realizzazione di percorsi ciclabili, pedonalizzazioni di sedi stradali e messa in sicurezza viaria anche con cessione di aree di proprietà.

Per l'edificio Ves H.2, Ves H.3.1 e Ves H.3.4, si possono prevedere interventi di sostituzione edilizia tramite ristrutturazione urbanistica con aumento di volumetria fino al 50% dell'esistente.

Al fine di creare un fronte chiuso verso Piazza Mariotti, si può prevedere l'ampliamento combinato di Ves H.3.1 con Ves H.4 salvaguardando comunque l'accesso all'area retrostante.

MO	MS	RRC	REc1	REc2	REr	RU	AV
----	----	-----	------	------	-----	----	----