

# 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

---

**SCHEDE**  
riqualificazione insediativa

## TAV. 2.7

DATA  
20/02/2023

NOME FILE:  
// LAY\_4 // S\_RIQINSED\_230219

---

*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@dadstudio.net  
www.dadstudio.net

Elenco degli immobili oggetto di riqualificazione insediativa:

-  Volumetria esistente oggetto di riqualificazione insediativa
-  sedime/area dove prevedere addizioni volumetriche
-  edificio dove le addizioni volumetriche sono previste con sopraelevazione
-  edificio dove si prevede l'intervento di sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica
-  opere di schermatura e mitigazione
-  percorsi ciclabili e/o pedonali
-  aree pubbliche oggetto di trasformazione e di eventuale convenzione pubblico-privata
-  aree private oggetto di trasformazione e di eventuale convenzione pubblico-privata
-  aree pubbliche oggetto di riqualificazione urbana

#### COMPARTO A

Ves A.1.1 - Ves A.1.2 - Ves A.1.3

---

Ves A.7.1 - Ves A.7.2

---

#### COMPARTO B

Ves B.1

---

Ves B.2

---

#### COMPARTO C

Ves C.1 - C.2 - Ves C.3

---

#### COMPARTO D

Ves D.1

---

#### COMPARTO E

Ves E.1 - Ves E.2 - Ves E.3

---

Ves E.4 - Ves E.5

---

#### COMPARTO F

Ves F.1

---

Ves F.2 - Ves F.3 - Ves F.4 - Ves F.5 - Ves F.6 - Ves F.7

---

Ves F.8 - Ves F.9

---

#### COMPARTO H

Ves H.2 - Ves H.3 - Ves H.4 - Ves H.5

---

#### COMPARTO I

Ves I.1 - ex casa del fascio

---

## BAGNO DI GAVORRANO

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

SCHEDE // RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA

SOMMARIO



Con l'edificio Ves A.1 si individua l'insieme degli edifici di primo impianto urbanistico otto-novecentesco legato alla strutturazione formale del nucleo abitato di Bagno di Gavorrano. Si tratta di n° 7 abitazioni (3 bifamiliari e una monofamiliare) con simili caratteristiche tipologiche.

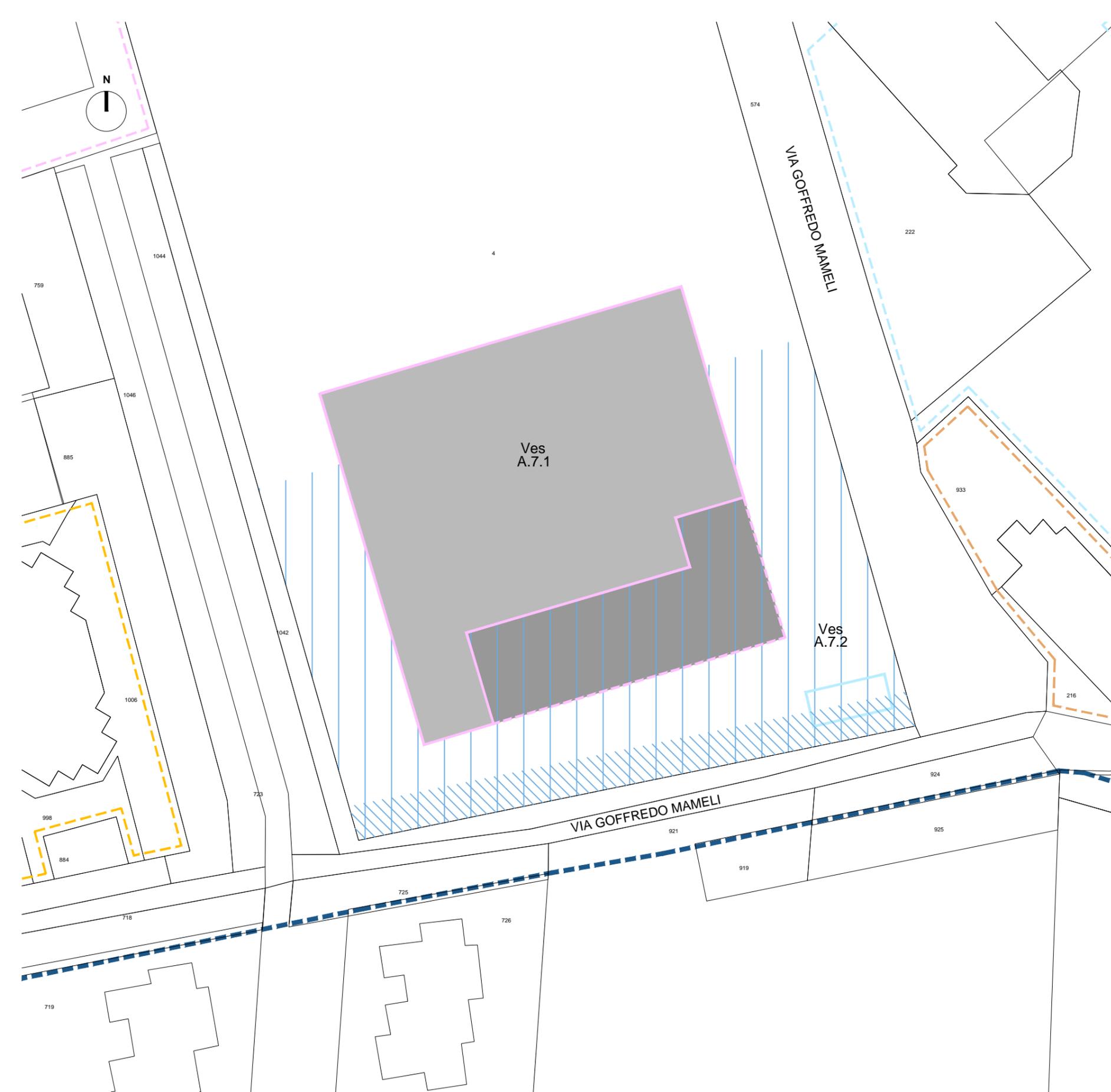
Tale nucleo urbano è classificato come tessuto storico, corrispondendo al "Villaggio di Cabernardi", realizzato dalla Soc. Montecatini per ospitare gli operai provenienti dalle Marche agli inizi degli anni '50.

Ai sensi dell'art. 12 comma 10 della disciplina generale del Piano Strutturale, sono previsti interventi di recupero e di riqualificazione insediativa al fine di eliminare segni di degrado e di contrasto con i connotati storici.

Si possono prevedere interventi di addizione volumetrica sino del 25% per aumentare la qualità architettonica del villaggio.

Ogni intervento che modifica l'estetica degli edifici, anche in chiave contemporanea, deve essere caratterizzato da uno studio unitario per non perdere la similitudine formale della configurazione volumetrica e degli spazi di pertinenza esistenti.

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



Con l'edificio Ves A.7 si individua l'insieme esistente delle volumetrie che compongono l'attuale supermercato COOP, struttura di vendita al dettaglio di 1800 mq. Questa si suddivide nel corpo di fabbrica del supermercato e dei suoi magazzini e locali di servizio (Ves A7.1) e nel piccolo edificio tecnico (Ves A7.2) posto all'angolo sud-est del lotto.

Per queste volumetrie sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, oltre che la realizzazione di nuova volumetria (10% dell'esistente) se tale intervento viene associato ad opere di schermatura e mitigazione dei prospetti e dell'edificio tecnico lungo il confine prospiciente i due tratti di Via Mameli.

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

## BAGNO DI GAVORRANO

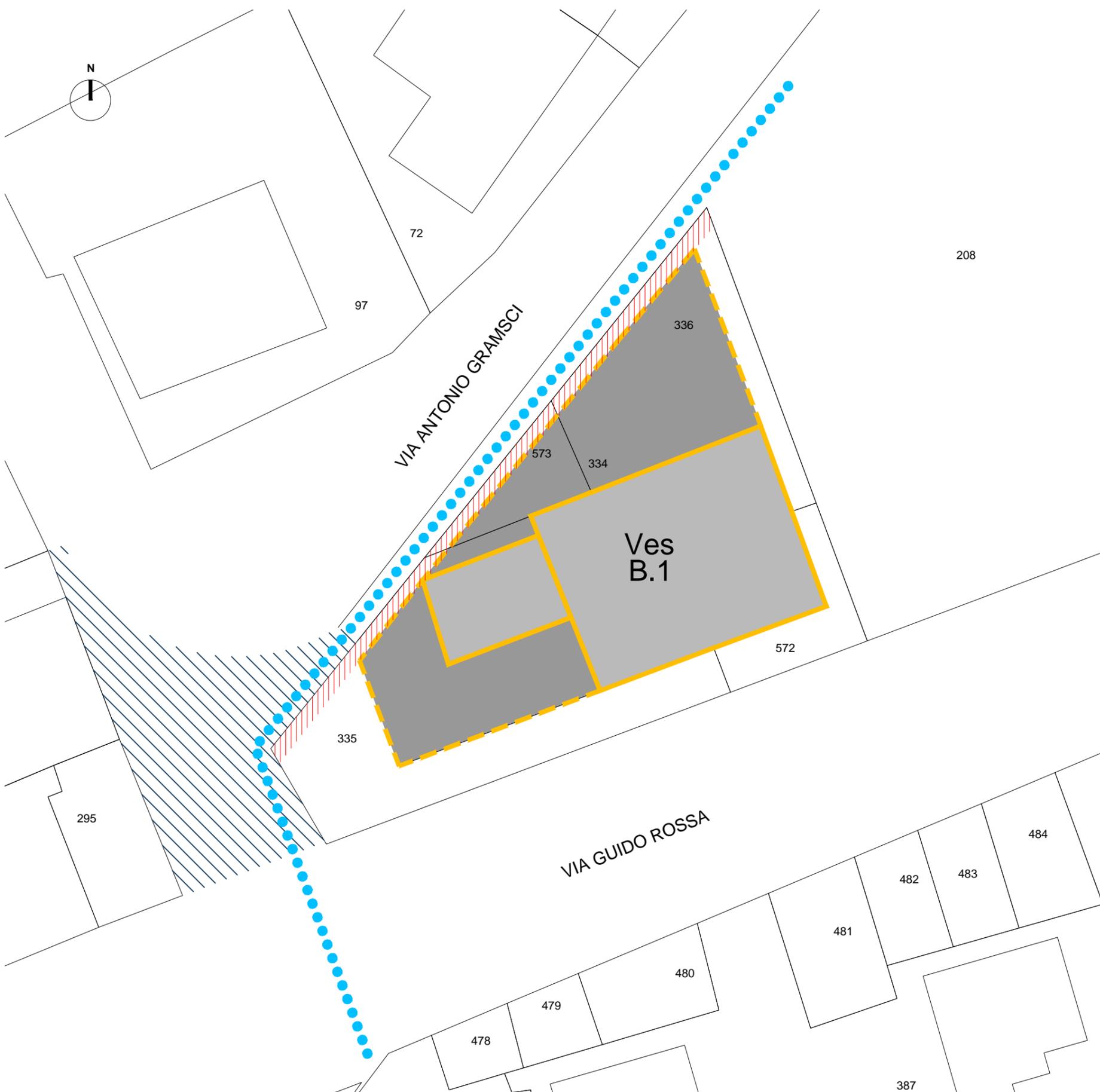
Programma complesso di riqualificazione insediativa  
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

SCHEDE // RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA

Ves A.7



MADE BY DDA  
www.ddastudio.net

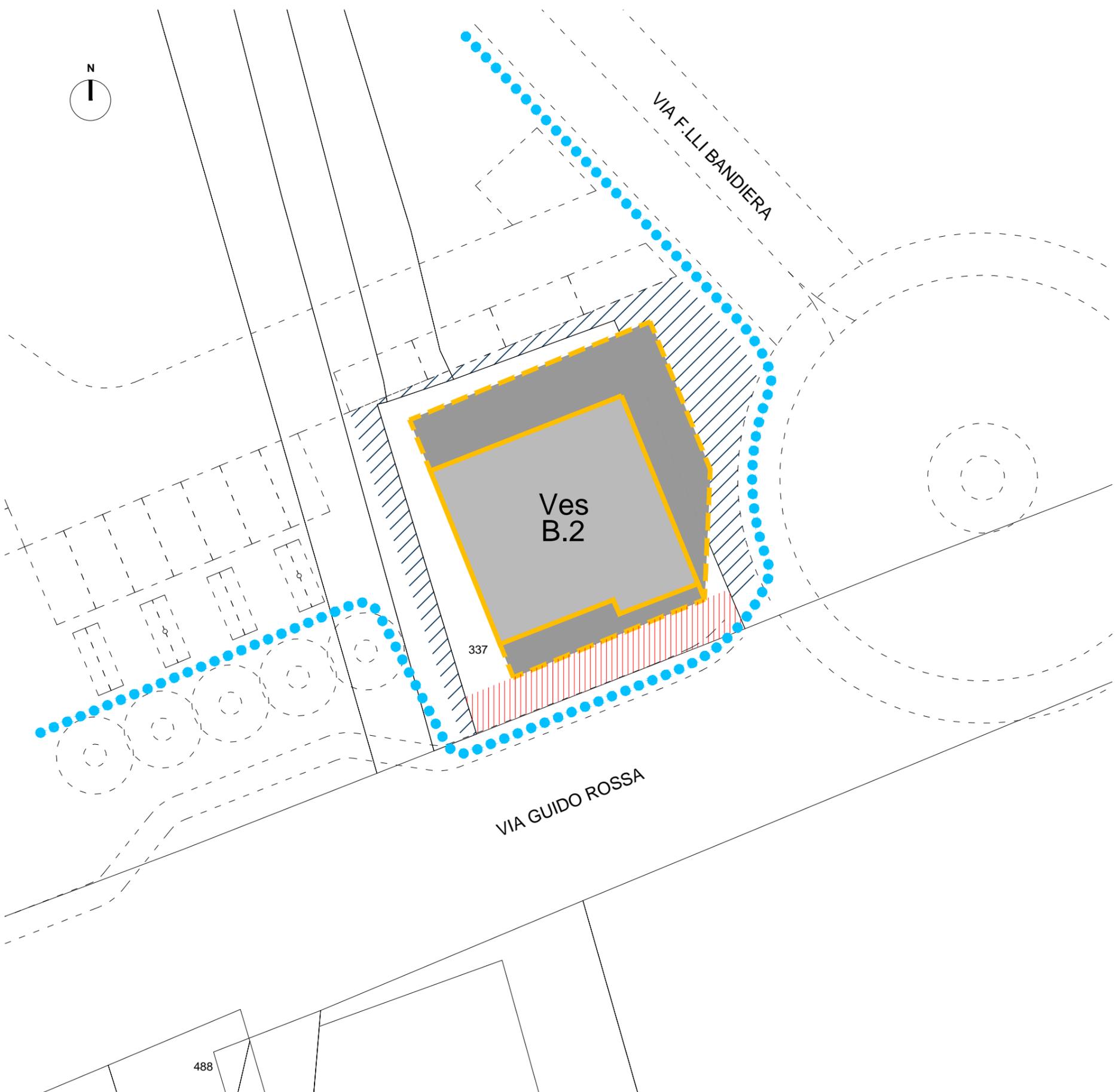


Con l'edificio Ves B.1 si individua l'insieme volumetrico composto da diverse unità immobiliari sito all'incrocio tra Via Guido Rossa e Via Gramsci.

Per queste volumetrie sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, oltre che la realizzazione di nuova volumetria (fino al 30% dell'esistente) se tale intervento viene associato a 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.

I terreni attualmente pubblici possono essere alienati dalla P.A. o dati in diritto di superficie ai proprietari delle u.i. previo nota specifica in convenzione.

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

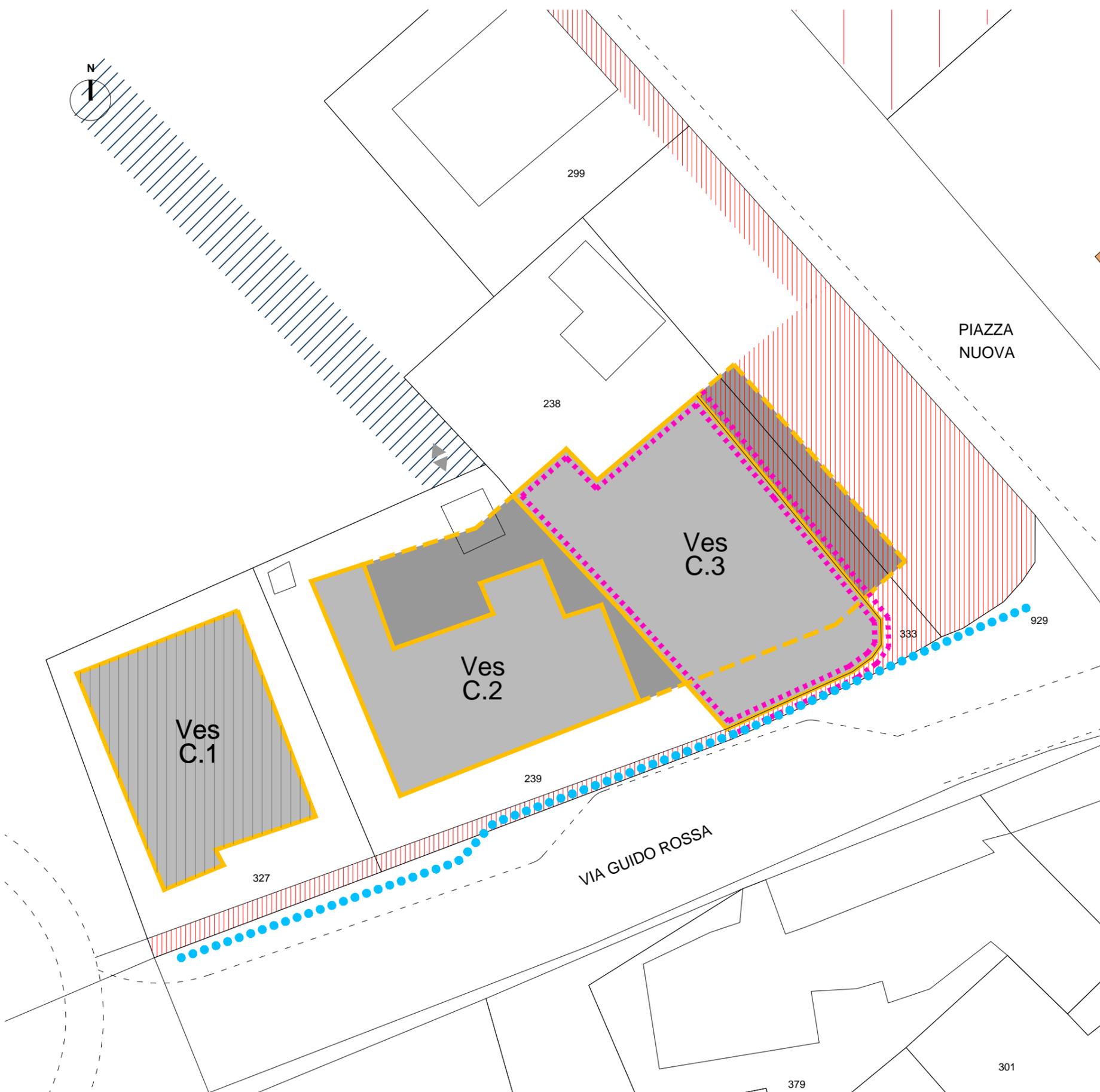


Con l'edificio Ves B.2 si individua la volumetria sita all'angolo tra Via Guido Rossa e Via F.lli Bandiera.

Per queste volumetrie sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, oltre che la realizzazione di nuova volumetria (fino al 30% dell'esistente) se tale intervento viene associato a 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.

I terreni attualmente pubblici possono essere alienati dalla P.A. o dati in diritto di superficie ai proprietari delle u.i. previo nota specifica in convenzione.

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



Con gli edifici Ves C.1, Ves C.2 e Ves C.3 si individua l'insieme volumetrico composto da diverse unità immobiliari sito in Via Guido Rossa verso Via Marconi.

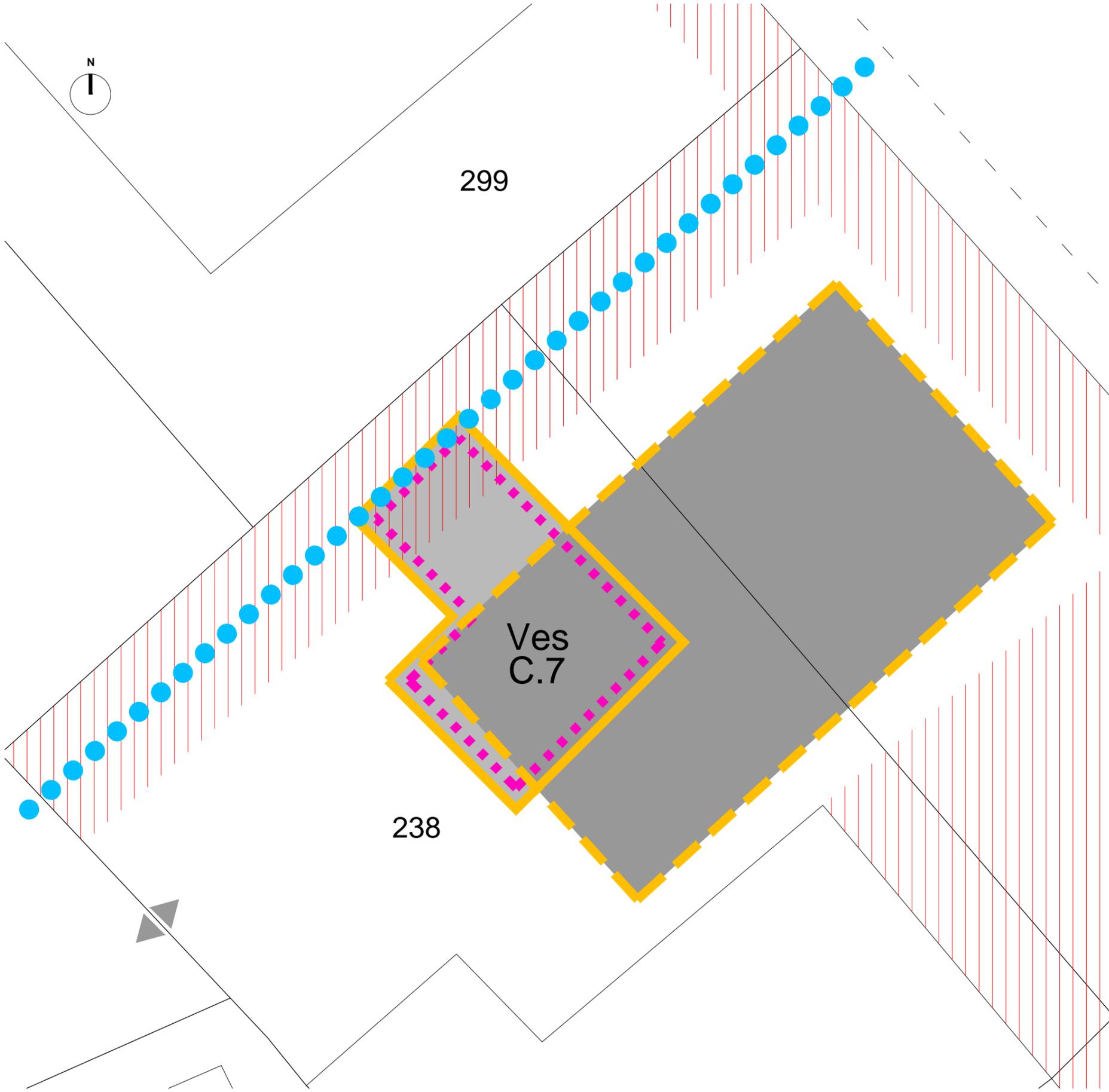
Per queste volumetrie sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, oltre che la realizzazione di nuova volumetria fino al 30% dell'esistente, se tale intervento viene associato al miglioramento estetico delle facciate e ad una convenzione pubblico-privato per la realizzazione di 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 C.1 l'aggiunta volumetrica è interpretata come sopraelevazione, mentre per gli altri edifici si può optare anche per una saturazione dei vuoti sul retro.

Per l'edificio Ves C.3 si prevede anche l'intervento di sostituzione edilizia tramite ristrutturazione urbanistica con aumento di volumetria fino al 50% dell'esistente, andando a modificare il fronte su Via Marconi/Via Rossa.

I terreni attualmente pubblici possono essere alienati dalla P.A. o dati in diritto di superficie ai proprietari delle u.i. previo nota specifica in convenzione.

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



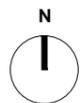
Con l'edificio Ves C.7 si individua un piccolo manufatto posizionato lungo Via Marconi che, seppur di recente costruzione, appare incongruo rispetto al contesto e alle previsioni del Piano.

Per queste volumetrie è previsto un intervento di Ristrutturazione urbanistica tramite sostituzione edilizia e nuova costruzione di un nuovo edificio (scheda - ambito di progettazione unitaria C1\_V1)

Tale intervento viene associato a 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.

I terreni attualmente pubblici possono essere alienati dalla P.A. o dati in diritto di superficie ai proprietari delle u.i. previo nota specifica in convenzione.

MO	MS	RRC	REc1	REc2	REr	<b>RU</b>	AV
----	----	-----	------	------	-----	-----------	----



232

239

310

Ves D.1

288

VIA F.LLI CERVI

PIAZZA NUOVA

929

131

333

## BAGNO DI GAVORRANO

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

## SCHEDE // RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA



Con l'edificio Ves D.1 si individua la volumetria sita in testata tra Via Marconi e Via F.lli Bandiera, dove attualmente è sita la farmacia.

Per questa volumetria sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, oltre che la realizzazione di nuova volumetria (fino al 30% dell'esistente) se tale intervento viene associato a 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.

Gli interventi previsti di ampliamento volumetrico sono da considerare in rispetto alla pedonalizzazione dell'area prospiciente l'edificio verso via F.lli Cervi e soprattutto verso Piazza Nuova/Via Marconi con lo spostamento dell'ingresso carrabile/parcheggio interno da Via Marconi a Via F.lli Cervi.

Si può inoltre prevedere anche l'intervento di sostituzione edilizia tramite ristrutturazione urbanistica con aumento di volumetria fino al 50% dell'esistente, andando a delocalizzare la volumetria esistente all'interno del lotto e quindi aumentando la superficie pubblica nei fronti.

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

## Ves D.1



MADE BY DDA  
www.ddastudio.net



**BAGNO DI GAVORRANO**

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

**SCHEDE // RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA**



Con gli edifici Ves E.1 / E.2 / E.3 si individuano parte delle volumetrie site tra Via Via F.lli Cervi e Via Curiel, dove attualmente sono situate residenze, uffici e locali commerciali.

Per questa volumetria sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, oltre che la realizzazione di nuova volumetria (fino al 10% dell'esistente) se tali interventi vengono collegati alla realizzazione di nuovi percorsi di attraversamento dei terreni di pertinenza e di proprietà, attraverso la loro rimodulazione planimetrica, altimetrica e con trattamenti delle superfici e per la regimentazione delle acque; anche con cessione di aree di proprietà.

Tale incremento volumetrico può essere aumentato di un ulteriore 10% se agli interventi di permeabilità del lotto, vengono associati anche opere di miglioramento estetico delle facciate.

Per l'edificio E.2, la possibilità di aumenti volumetrici è collegata alla realizzazione di rampe laterali che annullano le barriere architettoniche attualmente presenti.

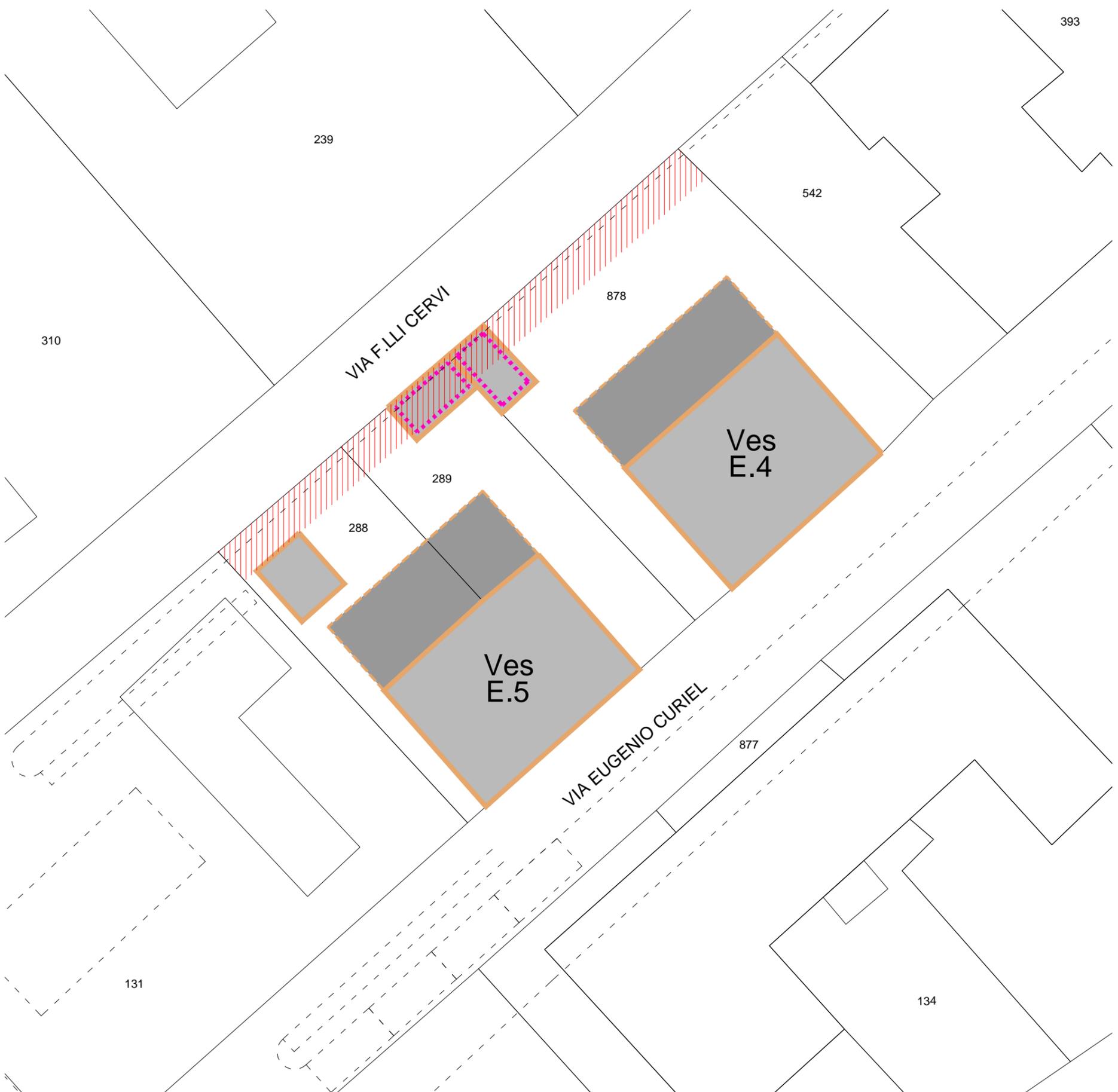
Le nuove volumetrie sono intese come sopraelevazione o saturazione di volumi attualmente semichiusi.

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

**Ves E.1 - Ves E.2 - Ves E.3**



MADE BY DDA  
 www.ddastudio.net

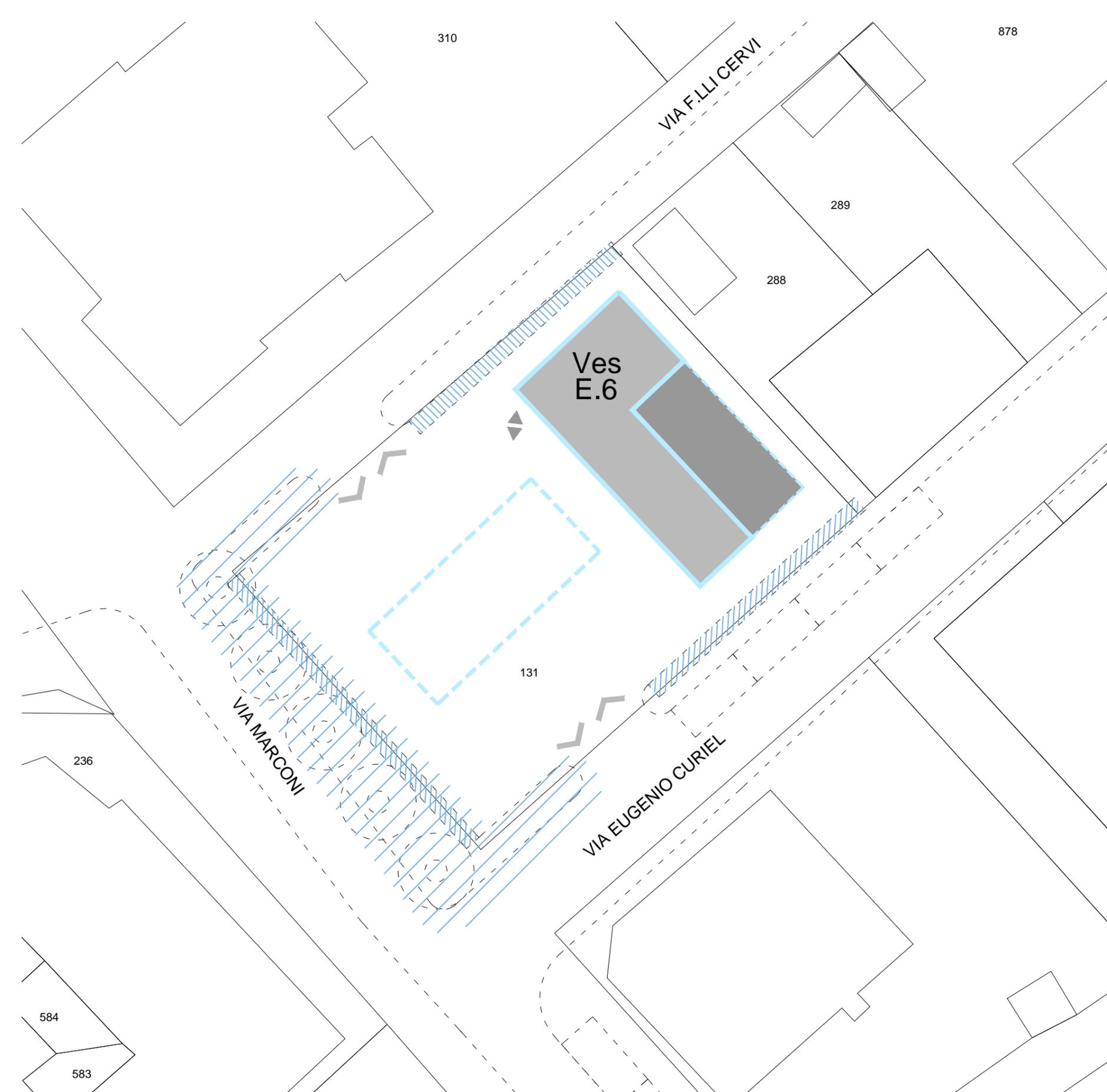


Con gli edifici Ves E.4 e Ves E.5 si individua la volumetria tra Via F.lli Cervi e Via Curiel verso Via Marconi, e i rispettivi edifici di pertinenza.

Per gli edifici principali sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia; per gli edifici di pertinenza esistenti prospettanti lungo Via F.lli Cervi, attualmente privi di finiture e fonte di degrado estetico, è previsto un incentivo volumetrico (50% dell'esistente) se gli stessi vengono delocalizzati e aggregati alla volumetria principale.

Tale incremento volumetrico può essere aumentato di un ulteriore 10% della volumetria dell'edificio principale, se agli interventi sulle pertinenze viene associata 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.

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



## BAGNO DI GAVORRANO

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

## SCHEDE // RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA



Con l'edificio Ves E.6 si individua la volumetria sita in testata tra Via F.lli Cervi e Via Curiel, dove attualmente è situata la stazione di servizio; il Piano prevede la delocalizzazione dell'attività; tuttavia sino a che ciò avvenga, ogni intervento in quest'area deve essere finalizzato per permettere la convivenza tra la stazione e il contesto migliorando l'area con interventi di pedonalizzazione e di nuove infrastrutture urbane.

Per la volumetria esistente sono previsti interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia, con aumento della volumetria esistente (Ves E6) del 50% dello stabile esistente previo la realizzazione delle seguenti opere di mitigazione visiva:

- 1) **mitigazione 1** - posizionamento di una controparete in WPC/legno composito al fine di schermare l'attuale edificio a servizio
- 2) **mitigazione 2** - realizzazione di n°3 aiuole verdi di altezza minima di 1,5 ml sul fronte verso via Marconi e Via Curiel
- 3) **mitigazione 3** - nuovo schema di accesso alla stazione di servizio da Via F.lli Cervi e da Via Curiel e realizzazione di isola pedonale con la piantumazione di alberature autoctone di medio/alto fuso.

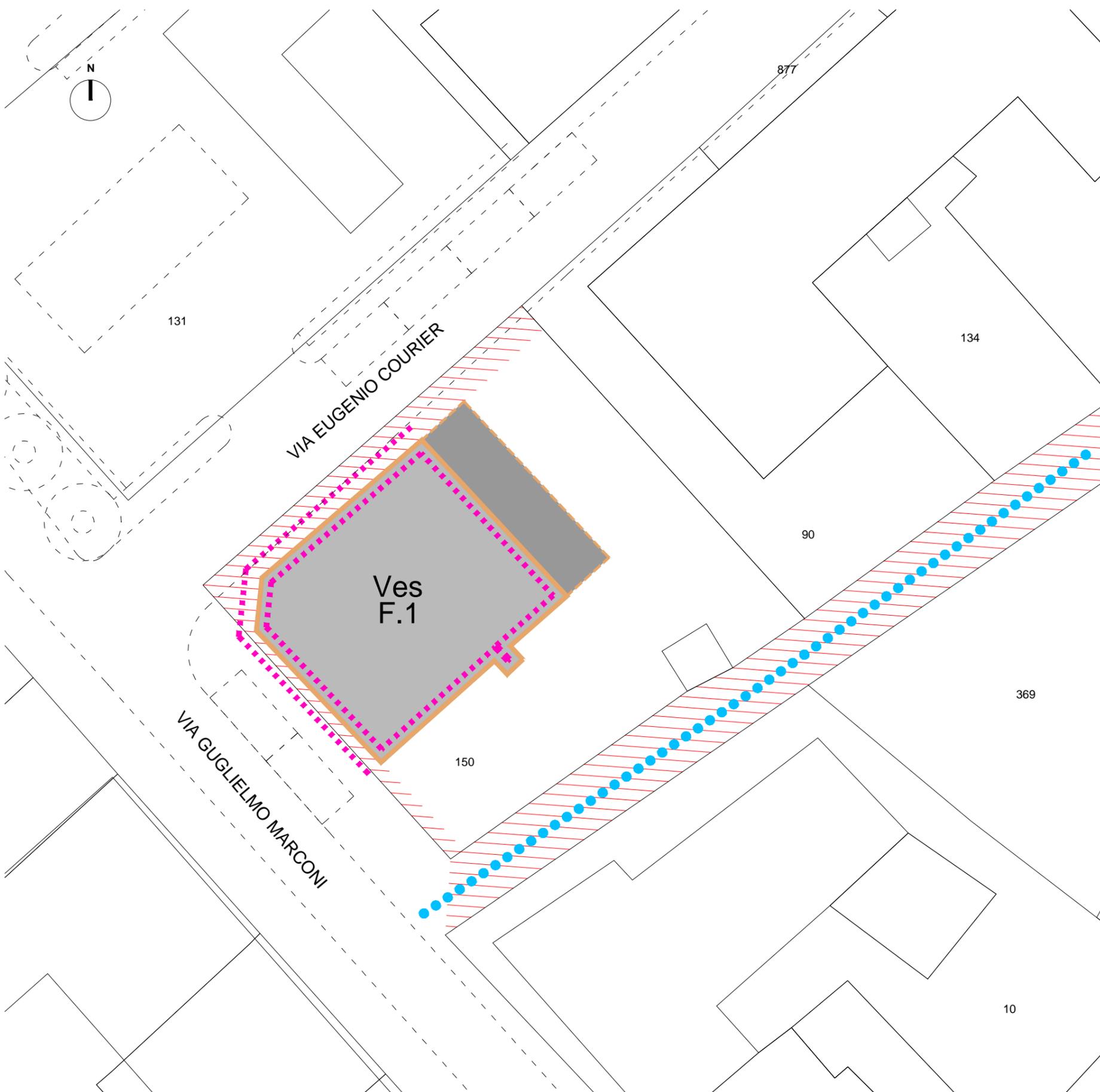
L'intervento viene legato ad una convenzione pubblico-privato per la realizzazione delle opere di mitigazione citate, oltre che di parte degli interventi previsti di realizzazione di percorsi ciclabili, pedonalizzazioni di sedi stradali e messa in sicurezza viaria anche con cessione di aree di proprietà.

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

## Ves E.6



MADE BY DDA  
www.ddastudio.net



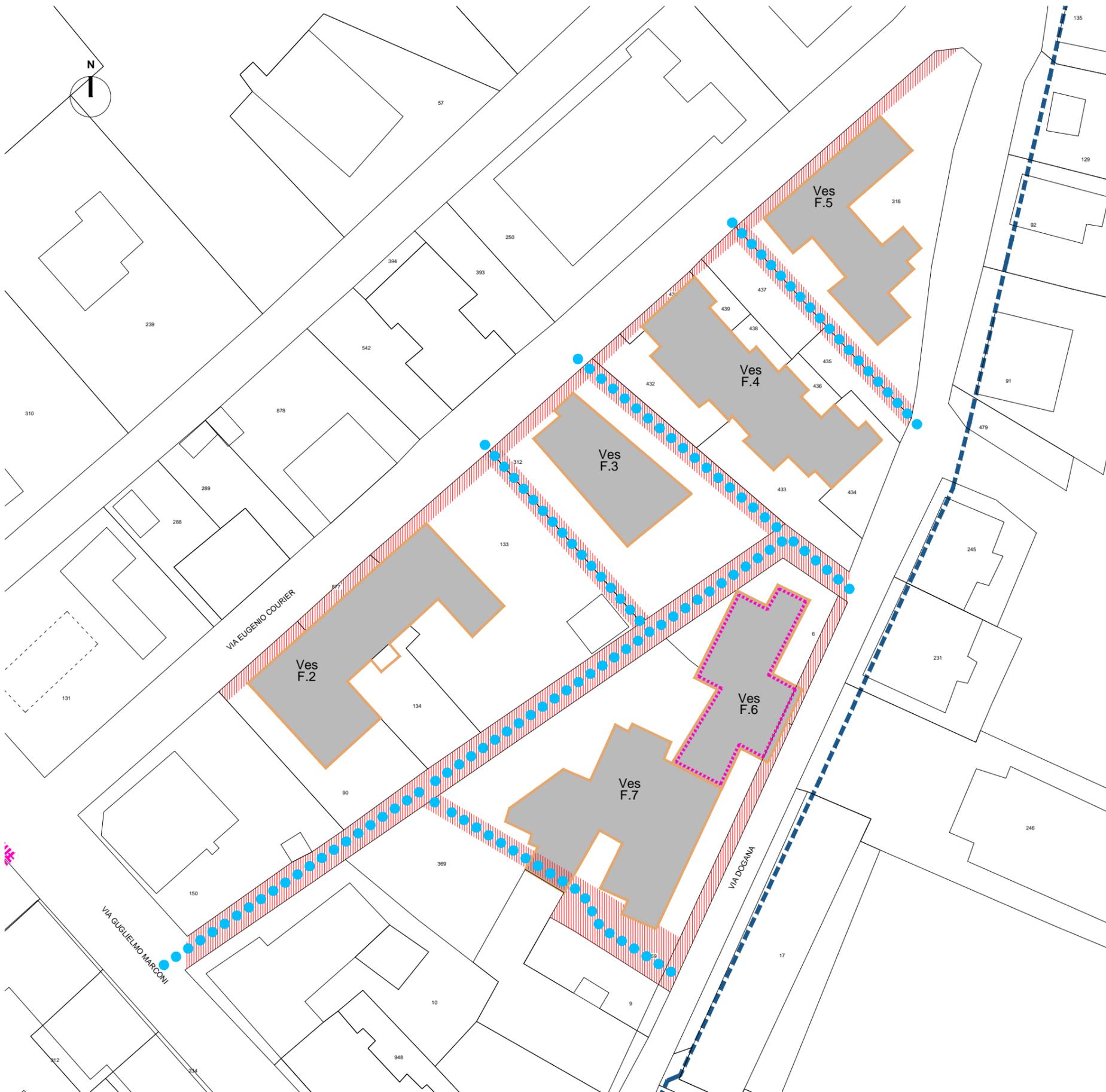
Con l'edificio Ves F.1 si individua l'insieme volumetrico sito all'angolo tra Via Marconi e Via Curiel.

Per questa volumetria sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, oltre che la realizzazione di nuova volumetria fino al 30% dell'esistente, se tale intervento viene associato a 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.

I terreni attualmente pubblici possono essere alienati dalla P.A. o dati in diritto di superficie ai proprietari delle u.i. previo nota specifica in convenzione.

Si può inoltre prevedere anche l'intervento di sostituzione edilizia tramite ristrutturazione urbanistica con aumento di volumetria fino al 50% dell'esistente, andando a delocalizzare la volumetria all'interno del lotto e quindi aumentando la superficie pubblica nei fronti.

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



Con gli edifici Ves F.2, Ves F.3, Ves F.4, Ves F.5, Ves F.6 e Ves F.7 si individua l'insieme dei volumi siti tra Via Curiel e Via Dogana.

Per questi edifici sono previsti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, oltre che la realizzazione di nuova volumetria fino al 25% dell'esistente, se tali interventi, anche per singolo edificio, vengono associati a 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.

Nello specifico il Piano prevede che le aree interne ai lotti privati vengano cedute e rese pubbliche con carattere di percorsi ciclo-pedonali di collegamento trasversale al flusso viario carrabile.

Tali percorsi saranno accessoriati da illuminazione pubblica e panchine, al fine da creare spazi di socialità e di gioco.

Per l'edificio Ves F.6 si prevede il solo intervento di sostituzione edilizia tramite ristrutturazione urbanistica con aumento di volumetria fino al 50% dell'esistente, andando a modificare il fronte su Via Dogana al fine di aumentarne le dimensioni.

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

## BAGNO DI GAVORRANO

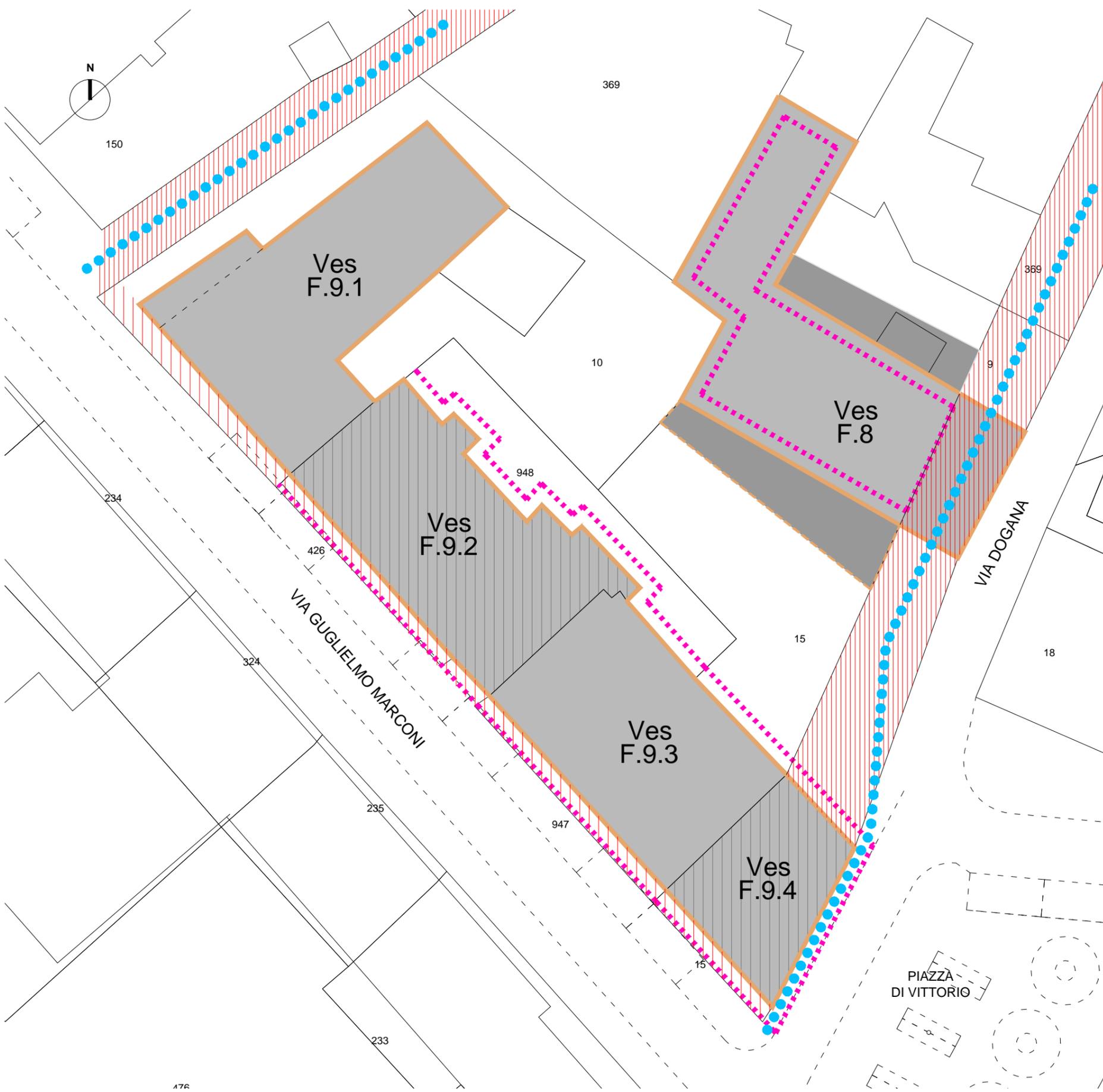
Programma complesso di riqualificazione insediativa  
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

## SCHEDE // RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA

## Ves F.2 - F.3 - F.4 - F.5 - F.6 - F.7



MADE BY DDA  
www.ddastudio.net



Con l'edificio Ves F.8 si individua l'insieme volumetrico sito lungo il lato nord di Via Dogana verso Piazza Di Vittorio, mentre con l'edificio Ves F.9 si individua l'insieme di volumi posti in linea lungo Via Marconi tra Via Curiel e Via Dogana.

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 e nel retro, 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 gli edifici Ves F.9.2 e Ves F.9.4, oltre all'addizione volumetrica di cui sopra, nel caso di ristrutturazione ricostruttiva che prevede la sostituzione edilizia, si prevede l'aumento di n°1 piani fino a raggiungere la linea di gronda degli edifici confinanti.

Per l'edificio Ves F.8 si prevede anche l'intervento di sostituzione edilizia tramite ristrutturazione urbanistica con aumento di volumetria fino al 50% dell'esistente, andando a modificare il fronte su Via Dogana al fine di aumentarne le dimensioni.

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



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.

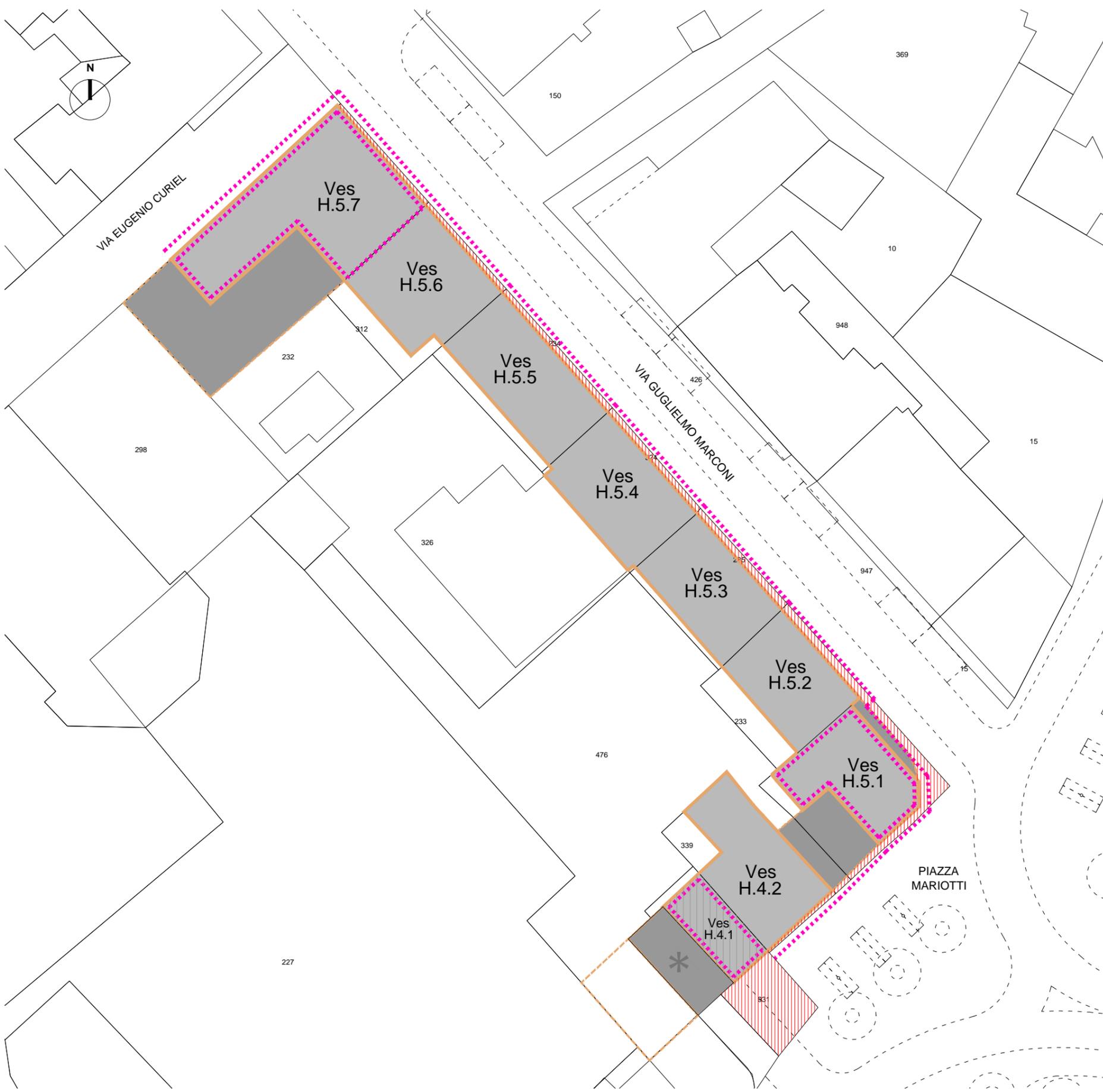
MO	MS	RRC	REc1	REc2	REr	RU	AV
----	----	-----	------	------	-----	----	----

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

**SCHEDE // RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA**

**Ves H.2 - Ves H.3**





**BAGNO DI GAVORRANO**

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

**SCHEDE // RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA**



Con l'edificio Ves H.4 e Ves H.5 si individuano l'insieme di volumi posti in linea lungo il lato ovest di Via Marconi e il lato nord di 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.4.1 si possono prevedere interventi di sostituzione edilizia tramite ristrutturazione urbanistica con aumento di volumetria fino al 100% dell'esistente.

Per gli edifici Ves H.5.1 e Ves H.5.7 si possono prevedere interventi di sostituzione edilizia tramite ristrutturazione urbanistica con aumento di volumetria fino al 50% dell'esistente al fine di creare maggiore spazio pubblico e delocalizzare gli edifici all'interno del lotto.

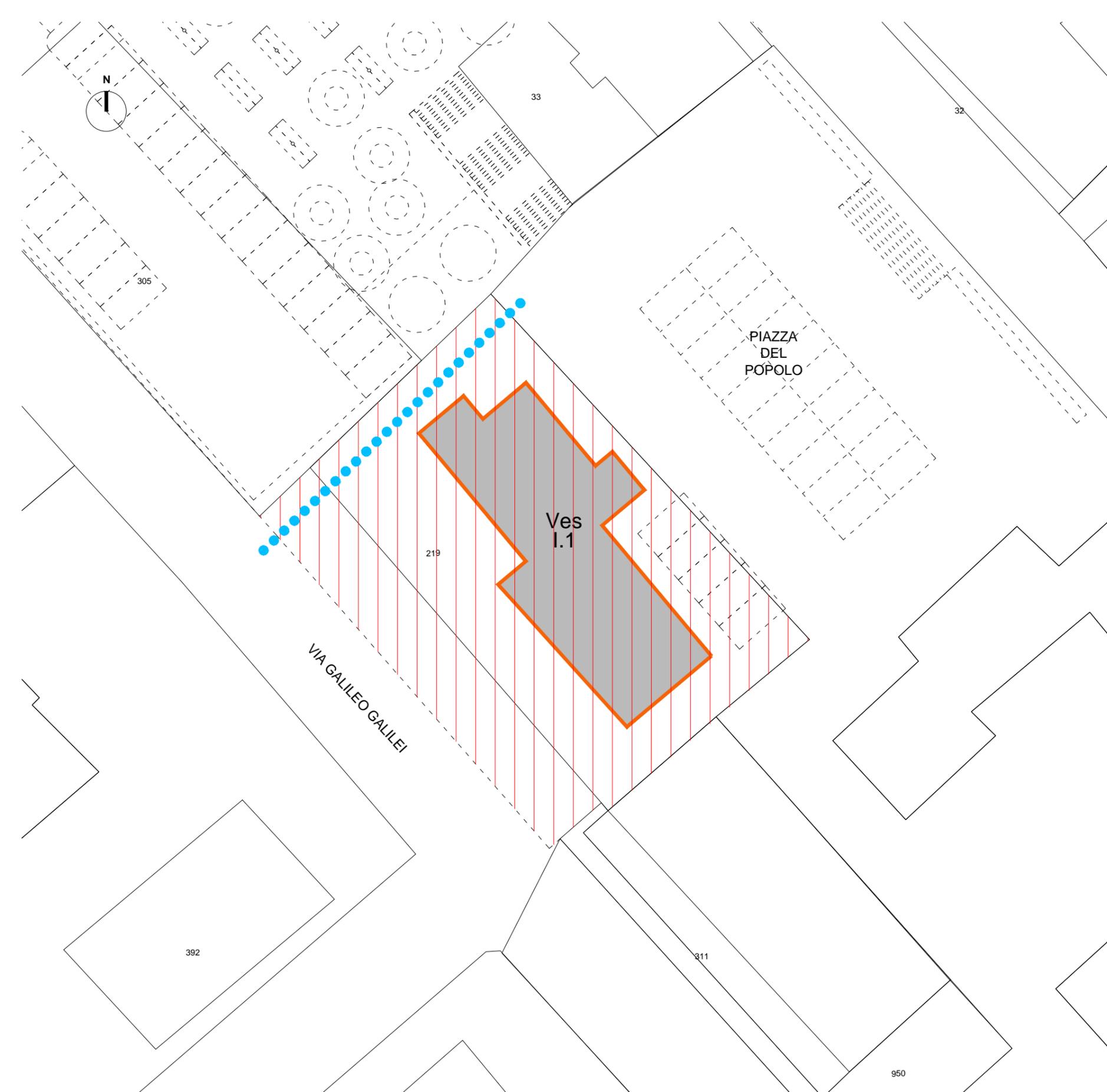
Al fine di creare un fronte chiuso verso Piazza Mariotti, si può prevedere l'ampliamento combinato di Ves H.3.1 con Ves H.4.1 salvaguardando comunque l'accesso all'area retrostante.

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

**Ves H.4 - Ves H.5**



MADE BY DDA  
 www.ddastudio.net



## BAGNO DI GAVORRANO

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

## SCHEDE // RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA



Con l'edificio Ves I3 si individua la volumetria dell'ex Casa del Fascio, situata tra Via Galileo Galilei e Via Marconi.

L'edificio è di proprietà dell'A.P. insieme allo spazio di pertinenza a ovest (piccola area a verde con panchine) e ad est (Piazza del Popolo).

Per questa volumetria è previsto un intervento di Restauro e risanamento conservativo al fine di recuperare la tipologia originaria come esempio di "architettura razionale" dell'edificio tipica del ventennio fascista.

Sono previste anche opere di migioria degli spazi di pertinenza al fine di utilizzare gli spazi interni anche in relazione con l'esterno aprendoli ancora di più alla comunità locale.

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

## Ves I.1 - ex casa del fascio



MADE BY DDA  
 www.ddastudio.net