REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di Orbetello

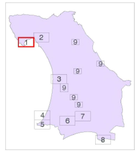
Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione Territoriale
Ufficio Urbanistico

Dirigente:
Ing. Lucia Carretti
Responsabile del Procedimento:
Arch. Francesca Olivi
Garante dell'Informazione e della partecipazione:
Segretario Dott. Giovanni la Porta

Consulenza:
Acquaterra S.r.l.
Arch. Vittoria Biagi
Dott.ssa. Sara Sorrisoni
Dott. Giulio Cresteo

modificata da Variante al PS e al RU contestuale al Piano Regolatore Portuale di Talamone



Gestione e trasformazioni del territorio

Stato modificato

2.1

Luglio 2017
scala 1:10.000

Ambiti a funzione residenziale - art.10

R1 Prevalentemente residenziale
R2 Esclusivamente residenziali

Ambiti a funzione specialistica

Produttivo/artigianale, commerciale, direzionale - art.50

D1 A recupero carattere industriale-artigianale (con edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici)
D1.1 A recupero carattere industriale-artigianale (con edifici a tipologia specialistica ex. Tipo Nervi)
D2 A recupero carattere artigianale e commerciale (con edifici a tipologia specialistica e aree spazi pertinenziali)
D3 A prevalente carattere artigianale-commerciale con ammissibile funzioni residenziale pertinenti alla attività in essere
D3.1 A prevalente carattere artigianale-commerciale di complementarietà con località Albinia
D4 A recupero carattere commerciale

Produttivo per la ricettività e il tempo libero - art.50

D5 Alberga
D6 a Residenza tipo albergheria
D6 Campeggio ed ostelloggio
D7 Area attrezzata per la sosta camper stagionale

Attrezzature a servizio della balneazione - art.77

D8.1 Stabilimento balneare
D8.2 Aviosio Aeroporto
D8.3 Diportismo nautico
D8.4 Attrezzature pratiche sportive
Fiume di Nassa

Attrezzature a servizio del diportismo nautico - art.70

Attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo - art.62

F1 Attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale, per la sanità, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli
F2 Servizi sanitari e assistenziali di interesse sovracomunale, attrezzature ospedaliere
F3 Servizi didattici di interesse sovracomunale
F4 Infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale
F5 Aree e attrezzature cimiteriali
F6 Aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ed attività ecologiche
F7 Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero
F7.1 Scuola di equitazione
F7.2 Campo da Golf
F8 Spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo (gli eventi), la festa
F9 Strutture sanitarie pubblica/privato dell'Osa

Parchi territoriali e riserve - art.62

Pa Parco Regionale della Maremma
Pb Parco archeologico di Cosa
Pc Riserva della Feniglia

Riserva della Laguna di Orbetello

Area contigua ai parchi territoriali e riserve

Dotazioni urbane - art.51

G1 Attività ricreative e culturali locali
G2 Attrezzature religiosi per i culti religiosi (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)
G3 Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)
G4 Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)
G5 Attrezzature scolastiche (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)

Sistema della mobilità infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane - art.74 - 79 - 79

Infrastruttura per la sosta
P Parcheggio pubblico (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. d)
Pb Area di sosta pubblica stagionale

Infrastruttura a rete

Stazione ferroviaria

Ambito ferroviario

Strade e piazze

Opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque

Percorsi ciclabili esistenti

Percorsi ciclabili di previsione

Viali Ciclopici

Sistema del verde - art.69

V1 Verde pubblico attrezzato (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)
V2 Spazio attrezzato per attività sportive di interesse attuale e di quartiere (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)
V3 Verde arbusto
V4 Area di valore naturalistico-ecosistemico
V4.1 Area di valore naturalistico-ecosistemico, gestita da Talamone
V4.2 Area a verde in Ansedonia prevalentemente interessata da vincolo archeologico
V5 Verde di connettività urbana

Perimetro centri abitati

(art.55 comma 2 del L.R. 1/05)

Tessuti insediativi all'interno dei centri abitati

Tessuto insediativo storico - art.56

S1 Compresso di edifici e edifici di valore monumentale e architettonico
S2 Compresso di edifici e edifici con presenza di caratteri tipologici tipici del tessuto storico di particolare interesse (ricomposto)
S3 Compresso di edifici e edifici presenti all'interno del tessuto storico conducibili a prima del 1900
S4 Compresso di edifici e edifici realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte del tessuto storico consolidato
S5 Compresso di edifici e edifici non compatibili nel tessuto storico
S6 Corti pertinenziali
S7 Testimonianza di archeologia industriale con diverse articolazione e parti non di valore

Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto - art.57

T1 con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo stradale o isolati nel lotto
T2 con tipologia a villini o isolati nel rendere spazio pertinenziale prevalentemente libero
T2.1 con tipologia a villini in aree di particolare pregio ambientale
T3 con dominanza di tipologia a schiera arretrati dal filo strada
T4 formato da tipologia edilizia differenziata
T5 privo di configurazione urbanistica compiuta
T6a composto da tipologie miste residenziali e/o/anche che compongono un complesso unitario

Ambiti del territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale - art.64

E1 Duneffice di Talamone
E2 Litorale di Talamone
E3 Talamonaccio
E4 Collina Settentrionale
E4a Collina Settentrionale/ex-bacino Osa
E5.1 Pianura Centrale alluvionale dell'Osa
E5.2 Pianura Centrale San Donato
E5.3 Pianura Centrale fascia costiera
E5.4 Pianura Centrale alluvionale Albegna
E5.5 Pianura Centrale piana Massiccio Calvario
E5.5a Pianura Centrale piana Massiccio Calvario zona di fondino
E6 Tombolo della Giannella
E7.1 Bordo Lagunare parte nord
E7.2 Bordo Lagunare parte sud
E8.1 Massiccio centrale parte cimiaria
E8.2 Massiccio centrale parte pedicollinare
E9 Valle dell'Osa
E10 Pianura di Ansedonia
E11 Area temporaneamente destinata alle attività estrattive
E5 Area dismessa ex Bitodurio
Eo Orti urbani
Eos Orti urbani sociali

Componenti insediative ricadenti nel territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale

CA Centro agricolo produttivo - art.64

Beni ambientali - art.10, 40 - 42

LG Laguna
CI Corso d'acqua
DU Duna
Area boscata

Beni architettonici/archeologici soggetti a schedatura - art.10, 40 - 42

Centro storico di Orbetello e di Talamone
Complesso di beni, edifici e edifici storici
Beni puntuali di valore architettonico/archeologico

Interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Categorie d'intervento

a manutenzione ordinaria
b manutenzione straordinaria
c restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

r1 Senza alterazione di volumi,superfici e strutture
r2 con addizione funzionale per mero adeguamento igienico-sanitario
r2-a Ingombro fino allo ancoramento edificio
r2-b Fino alla demolizione totale dell'edificio
ri ristrutturazione edilizia

re ristrutturazione urbanistica
ae1 addizione funzionale per nuovi vani accessori
ae2 ampliamento volumetrico e/o verticale
ae3 riaccorpamento in sagoma
de demolizione

cu completamento urbano e saturazioni

Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita - art.94 - 95

V2 Varianti di riqualificazione del sistema della mobilità di interesse sovracomunale mediante accordo di pianificazione

Elementi di previsione inerenti agli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita:

Area di trasformazione 20
Area di sosta pubblica di interscambio
Area di sosta pubblica stagionale
Rotatoria
Viabilità pubblica
Pista ciclabile

Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica pregressa

V2 Ambiti soggetti a variante urbanistica - art.78, 95
Ambiti soggetti a piano attuativo vigente - art.95, 95

Elementi grafici inerenti agli ambiti soggetti a variante urbanistica e piano attuativo vigente:

Area residuale
Edificio
Parcheggio pubblico
Verde pubblico
Viabilità pubblica

Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria - art.93

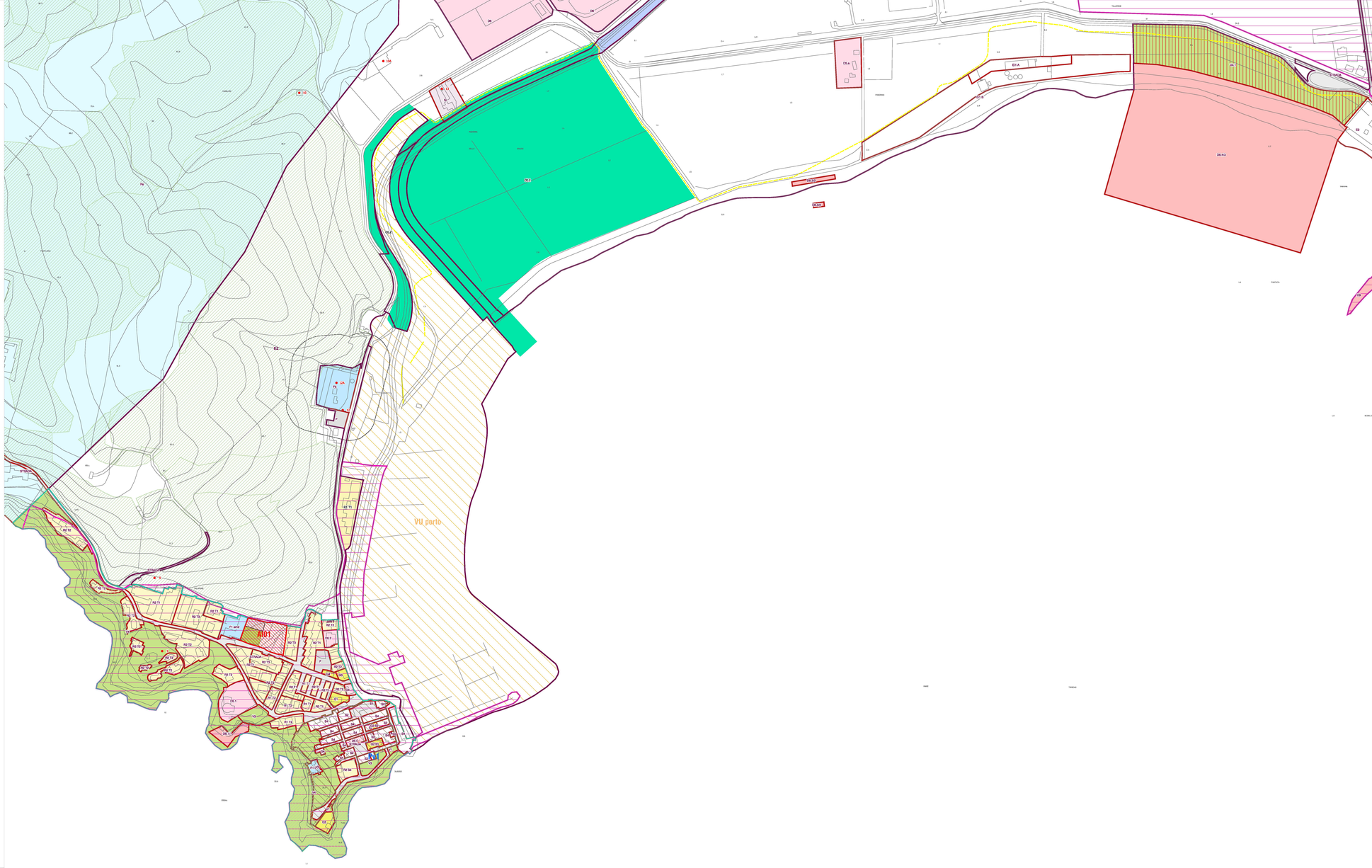
Area di trasformazione

Elementi grafici di previsione inerenti agli ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria:

Area residuale
Parcheggio pubblico
Verde pubblico
Attrezzature, spazi verdi e servizi per lo sport e il tempo libero
Fascia a verde di tutela ambientale
Viabilità pubblica

Opera pubblica di progetto

Confine rilevato attuale

Limiti di salvaguardia
cimiteriale
ferroviario
stradale

rappresentazione grafica lineare non avente valore prescrittivo