

# REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione Territoriale

Ufficio Urbanistica

Gruppo progettazione

Coordinatore:

Arch. Silvia Viviani

Dirigente Settore Pianificazione Territoriale:

Arch. Silvia Viviani

Responsabile Servizio Urbanistica:

Arch. Francesca Olivì

Responsabile Ufficio Pianificazione:

Arch. Elena Lupi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Francesca Olivì

Giurista della Comunicazione:

Dott. Angelo Ruggiero Espagnolo Genarone

Collaboratori:

Sistema Informativo Territoriale:

Valerio Buoncinis

Indagini idrogeologiche idrauliche:

Dott. Ing. Andrea Benvenuti

Ing. Giacomo

Geoa Geologi associati Dott. Luca Pagliuzzi

Analisi Storica:

Arch. Nicoletta Macchi

Relazioni di Incidenza e Rapporto Ambientale:

Dott. Marco Leborroni

V.A.S. e Valutazione Impiegata:

I.P.A. Impiegata Ing. Giovanna Benvenuti, Ing. Lorenzo Maria Macchi

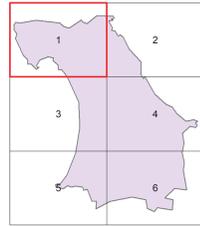
Partecipazione:

S.C. Rete di Sviluppo Dott. Lapo Ceccoli

Analisi uso del suolo nel territorio rurale

Aggroprom S.p.A.

*modifica da variante al PS e al RU contestuale al Piano Regolatore Portuale di Talamone*



## Gestione e trasformazioni del territorio

1.1  
Novembre 2018  
scala 1:10.000

<b>Ambiti a funzione residenziale - art.10</b>	<b>Sistema del verde - art.10</b>
R1 Prevalentemente residenziale	V1 Verde pubblico attrezzato (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)
R2 Esclusivamente residenziale	V2 Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)
<b>Ambiti a funzione specialistica</b>	V3 Verde urbano
<b>Produttivo/artigianale, commerciale, dirigenziale - art.58</b>	V4 Area di valore naturalistico-ecosistemico
D1 A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici	V4.1 Area di valore naturalistico-ecosistemico, pineta di Talamone
D1.1 A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica ex. Sipe Nobel	V4.2 Area a verde in Anseolina prevalentemente interessata da vincolo archeologico
D2 A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e non spazi pertinenziali	V5 Verde di connettività urbana
D3 A prevalente carattere artigianale e commerciale con edifici a funzioni residenziali pertinenti alle attività in essere	<b>Perimetro centri abitati</b>
D3.1 A prevalente carattere artigianale e commerciale di competenza in scala urbana	(art.58 comma 2 lett. b L.R. 105)
D4 A esclusivo carattere commerciale	<b>Tessuti insediativi all'interno dei centri abitati</b>
<b>Produttivo per la ricettività e il tempo libero - art.58</b>	S1 Complesso di edifici o edificio di valore monumentale e architettonico
D5 Albergo	S2 Complesso di edifici o edificio con presenza di caratteri spoglio (tipo del tessuto storico di particolare interesse documentario)
D5.1 Residenza turistica alberghiera	S3 Complesso di edifici o edifici presenti all'interno del tessuto storico riconducibili ai primi del '900
D6 Campeggio airo villaggio	S4 Complesso di edifici o edifici realizzati in epoca recente non riconducibili come fessure parte dei tessuti storici consolidati
D7 Area attrezzata per la sosta camper stagionale	S5 Complesso di edifici o edifici non compatibili nel tessuto storico
<b>Attrezzatura a servizio della balneazione - art.72</b>	S6 Corti pertinenziali
D8.1 Stabilimento balneare	S7 Testimonianza di archeologia industriale con diverse attrezzature e parti non di valore
D8.2 Arenile attrezzato	<b>Tessuto insediativo ad assetto recente</b>
D8.3 Soggiorno all'ombra	AD Isolato aperto - art.57
D8.4 Attrezzatura per le attività sportive	T1 Con tipologia in linea con edifici plurilocali amenati dal filo strada o isolati nel lotto
<b>Punta di ribate</b>	T2 Con tipologia a vetro isolato nel relativo spazio pertinenziale preordinatamente libero
<b>Attrezzatura a servizio del sportivo nautico - art.70</b>	T2.1 Con tipologia a vetro in area di particolare pregio ambientale con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada
<b>Attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo - art.82</b>	T4 formato da tipologie edificie differenziate
F1 Attrezzature e servizi pubblici di interesse socio-culturale, per la sicurezza, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli	T5 piano di configurazione urbanistica compatta
F2 Servizi sanitari e assistenziali di interesse socio-culturale, attrezzature ospedaliere	Tm composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario
F3 Servizi didattici di interesse socio-culturale	<b>Ambiti del territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale - art.54</b>
F4 Infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale	E1 Bonifica di Talamone
F5 Aree attrezzate e centrali	E2 Linee di Talamone
F6 Aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ed attività assaiate	E3 Talamonaccio
F7 Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero	E4 Collina Sestertorale
F7.1 Sostivo di equitazione	E4a Collina Sestertorale località Osa
F7.2 Campo da Golf	E5.1 Pianura Centrale alluvionale dell'Osa
F8 Spazi di aggragazione per l'irritamento temporaneo di eventi, in linea con il territorio	E5.2 Pianura Centrale San Donato
F9 Struttura pubblica parco dell'Osa	E5.3 Pianura Centrale fascia costiera
<b>Parcoi territoriali e riserve - art.82</b>	E5.4 Pianura Centrale alluvionale Aldegna
Pa Parco Archeologico della Maremma	E5.5 Pianura Centrale piede Masecio Calcareo
Pc Riserva della Feniglia	E5.5a Pianura Centrale piede Masecio Calcareo zona di riordino
<b>Riserva della Laguna di Orbetello</b>	E6 Tombolo della Giamaia
<b>Aree contigue ai parchi territoriali e riserve</b>	E7.1 Isola di Talamone parte nord
<b>Dotazioni urbane - art.81</b>	E7.2 Borgo Lagunare parte sud
D1 Attività sportive e culturali locali (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)	E8.1 Masecio centrale parte collinare
D2 Attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)	E8.2 Masecio centrale parte pedecollinare
D3 (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)	E9 Valle dell'Osa
D4 Servizio sanitario assistenziale di interesse locale (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)	E10 Pianura di Anseolina
D5 (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)	E11 Area temporaneamente destinata alle attività estrattive
<b>Sistema della mobilità infrastrutturale e dotazioni territoriali e urbane - art.74 - 76 - 79</b>	E2 Area destinata all'attricatura
I Infrastrutture per la sosta	E6 Orti urbani
P Parcheggio pubblico (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. d)	E6a Orti urbani
Pa Area di sosta pubblica stagionale	<b>Componenti insediative ricadenti nel territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale</b>
<b>Infrastrutture a rete</b>	Ca Centro agricolo produttivo - art.64
Bacino ferroviario	<b>Beni ambientali - art.10, 40 - 42</b>
SB Ambito ferroviario	LS Laguna
Strade e piazze	CI Corso ciclo
<b>Opere per la difesa del suolo e la regolazione delle acque</b>	DN Duna
Pericoli costieri esistenti	Area bosata
Pericoli costieri come da C.d.S. del 28/12/2015	<b>Beni architettonici/archeologici soggetti a schedatura - art.10, 40 - 42</b>
Pericoli costieri di previsione	CS Centro storico di Orbetello e di Talamone
Ve d'acqua	S Complesso di beni, edifici o edificio storico
	B Beni puntuali di valore architettonico/archeologico

Interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente	
Categorie d'intervento	
a	manutenzione ordinaria
b	manutenzione straordinaria
c	restauro e riassetto conservativo
Ristrutturazione edilizia	
r1	senza alterazione di volumi, aspetti o strutture
r2	con alterazione funzionale per merito adeguamento igienico-sanitario
r3a	integrata fra altro svuotamento edificio
r3b	fino alla demolizione totale dell'edificio
r	sostituzione edilizia
ristrutturazione urbanistica	
ur1	estensione funzionale per nuovi vani abitativi
ur2	allargamento orizzontale e/o verticale
ur3	ristrutturazione in sagoma
ur4	demolizione
ur	complessi urbani e saturazioni

**Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita - art.54 - 85**

V2 Valente di riqualificazione del sistema della mobilità di interesse turistico-mediante secondo di pianificazione

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

AD20	Area di trasformazione 20
IR	Area di sosta pubblica di interscambio
Pa	Area di sosta pubblica stagionale
	Rotatoria
	Via pubblica
	Pista ciclabile

**Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica pregressa**

VU	Ambito soggetto a variante urbanistica - art.78, 85
VU	Ambito soggetto a piano attuativo vigente - art.86, 85

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

	Area insediabile
	Edificio
	Parcheggio pubblico
	Verde pubblico
	Via pubblica

**Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria - art.83**

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

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

Opera pubblica di progetto

Corridoio infrastrutturale

Limiti di visibilità: ottica, ferroviario, stradale

ripresezioni grafiche lineari non aventi valore prescriptivo

