

# REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto

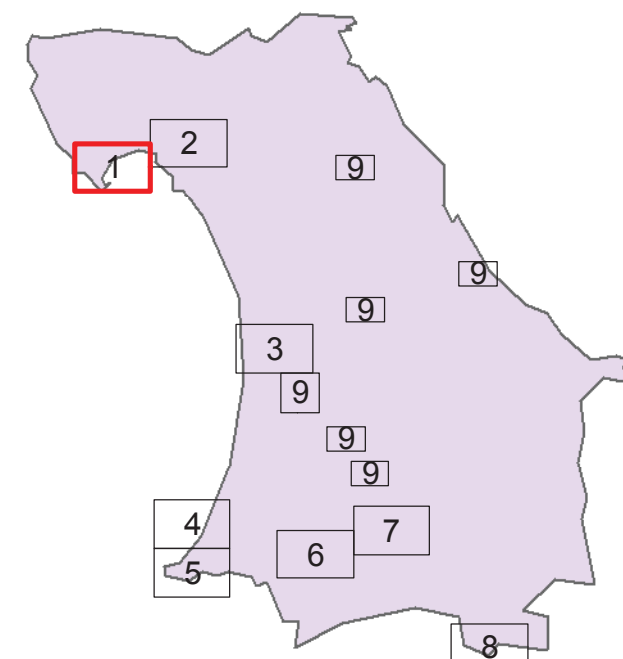
Settore Pianificazione Territoriale  
Ufficio Urbanistica

Gruppo progettazione

Coordinatore:  
Arch. Silvia Viviani  
Dirigente Settore Pianificazione Territoriale:  
Arch. Silvia Viviani  
Responsabile Servizio Urbanistica:  
Arch. Francesca Ovi  
Responsabile Ufficio Pianificazione:  
Arch. Elena Lupi

Responsabile del Procedimento:  
Arch. Francesca Ovi  
Gerente della Comunicazione:  
Dot. Angelo Puggari Segretario Generale

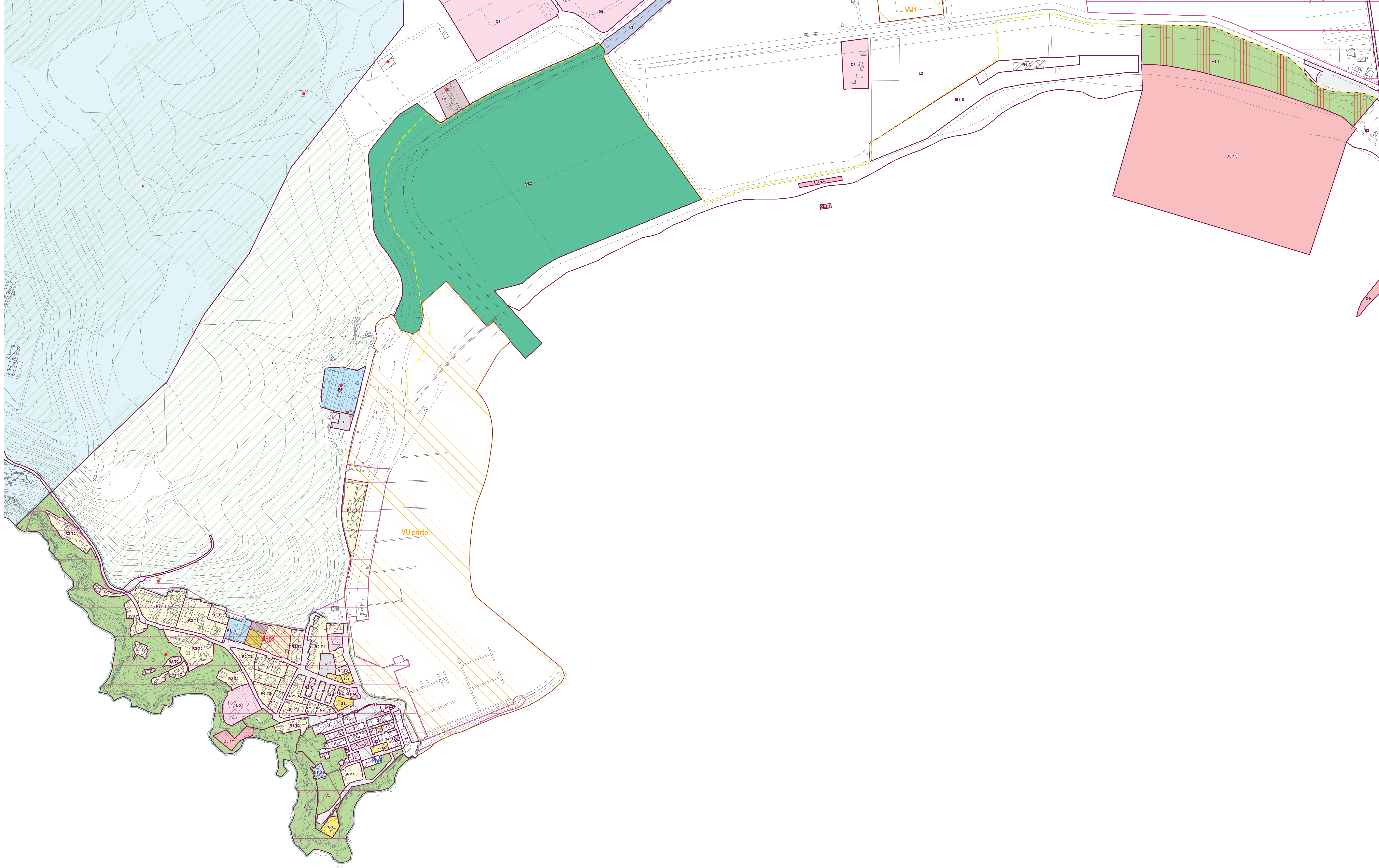
Collaboratori:  
Sistema Informativo Territoriale:  
Valerio Buonaccorsi  
Indagini idrogeologiche idrauliche:  
Dot. Ing. Andrea Benvenuti  
Indagini Geologiche:  
Ghia Geology associati Dot. Luca Piazzuzzi  
Analisi Storica:  
Arch. Nicoletta Masini  
Relazioni di Incidenza e Rapporto Ambientale:  
Dot. Marco Labroni  
V.A. S. e Valutazione Integrata:  
I.P.A. Ingegneria Inca Giovanna Benvenuti, Ing. Lorenzo Maria Macconi  
Partecipazione:  
S.C. Rete di Sviluppo Dot. Lupo Cecconi  
Analisi uso del suolo nel territorio rurale:  
Apjngogram S.a.s.



Talamone  
Gestione e trasformazioni del territorio **2.1**  
Novembre 2018  
scala 1:2.000

<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.1444/8 art.3 - lett. c)
R2 Esclusivamente residenziali	V2 Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n.1444/8 art.3 - lett. c)
<b>Ambiti a funzione specialistica</b>	V3 Verde urbano
<b>Produttivo/volgare, commerciale, direzionale - 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-Site hotel	V4.2 Area a valore di interesse prevalentemente interessato da attività artigianale
D2 A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e loro annessi pertinenze	V5 Verde di convivialità urbana
D3 A prevalente carattere artigianale e commerciale con epurative funzioni residenziali pertinenti alle attività in essere	<b>Perimetro centri abitati</b>
D3.1 A prevalente carattere artigianale e commerciale di completamento a località abitata	<b>Tessuti insediativi all'interno dei centri abitati</b>
D4 A esclusivo carattere commerciale	<b>Tessuto insediativo storico - art.56</b>
<b>Produttivo per la ricettività e il tempo libero - art.59</b>	S1 Complesso di edifici edilizio di valore monumentale e architettonico
D5 Albergo	S2 Complesso di edifici con presenza di caratteri monumentali e architettonici
D5.1 Residenza turistica alberghiera	S3 Complesso di edifici con edifici presenti all'interno del tessuto storico ricomposti in epoca recente
D6 Camping e villaggio	S4 Complesso di edifici con edifici realizzati in epoca recente non riprodotti come facenti parte del tessuto storico caratteristico
D7 Area attrezzata per la sosta camper stagionale	S5 Complesso di edifici con edifici non compatibili nel tessuto storico
<b>Attrezzatura a servizio della balneazione - art.72</b>	S6 Corti porticciate
D8.1 Stabilimento balneare	S7 Testimonianze di archeologia industriale con diverse articolazioni e parti non di valore
D8.2 Area attrezzata	<b>Tessuto insediativo ad assetto recente</b>
D8.3 Seggiolone all'ombra	<b>ad isolotto aperto - art.57</b>
D8.4 Attrezzature pratiche sportive	T1 con tipologia in linea con edifici plurigradi unitari dal filo strada o sovrati nel lotto
<b>Attrezzatura a servizio del diporto nautico - art.70</b>	T2 con tipologia a villosa scatola nel relativo spazio periferico prevalentemente bioco
<b>Attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo - art.82</b>	T2.1 con tipologia a villosa in aree di particolare pregio ambientale
F1 Attrezzature e servizi pubblici di interesse socio-culturale, per la sicurezza, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sede per spettacoli	T3 con dominanza di tipologie a schiera arretrate dal filo strada
F2 Servizi sanitari e attrezzature di interesse socio-culturale, attrezzature ospedaliere	T4 Isolotto di tipologia edilizia differenziale
F3 Servizi didattici di interesse socio-culturale	T5 parco di configurazione urbanistica complessa
F4 Attrezzature e impianti tecnologici di interesse generale	T6 composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario
F5 Aree e attrezzature orientate	<b>Ambiti del territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale - art.64</b>
F6 Aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ed attività connesse	E1 Bionica di Talamone
F7 Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero	E2 Litorale di Talamone
F7.1 Spazio di equitazione	E3 Termominerale
F7.2 Campo da Golf	E4 Collina Sotterranella
F8 Spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo gli eventi, le feste	E4a Collina Sotterranella località Osa
F9 Struttura termale pubblica parco dell'Osa	E4.1 Pianura Centrale alluvionale dell'Osa
<b>Parchi territoriali e riserve - art.82</b>	E5.1 Pianura Centrale San Donato
Fa Parco Regionale del Maremma	E5.2 Pianura Centrale fazzoletto
Fb Parco archeologico di Casa	E5.4 Pianura Centrale alluvionale alluvione
Fc Riserva della Feniglia	E5.5 Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo
Fd Riserva della Laguna di Orbetello	E5.6a Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo zona di nord
Fg Aree contigue ai parchi territoriali e riserve	E6 Torinese della Giardini
<b>Dotazioni urbane - art.81</b>	E7.1 Borgo Lagunese parte nord
G1 Attività ricreative e culturali locali (D.M. n.1444/8 art.3 - lett. b)	E7.2 Borgo Lagunese parte sud
G2 Attrezzature e servizi per tutti i bisogni (D.M. n.1444/8 art.3 - lett. b)	E8.1 Massiccio centrale parte settentrionale
G3 Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di tutto il centro (D.M. n.1444/8 art.3 - lett. b)	E8.2 Massiccio centrale parte pedocollinare
G4 Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n.1444/8 art.3 - lett. b)	E9 Valle dell'Orto
G5 (D.M. n.1444/8 art.3 - lett. b)	E10 Pianura di Anselmo
G6 (D.M. n.1444/8 art.3 - lett. b)	E11 Area temporaneamente destinata alle attività edilizie
<b>Sistema della mobilità, infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane - art.74 - 79 - 79</b>	E1 Area destinata all'edilizia
W Infrastrutture per la mobilità	E2 Città urbana
P Parcheggio pubblico (D.M. n.1444/8 art.3 - lett. d)	E3 Città urbana
Ps Area di sosta pubblica stagionale	E4 Città urbana
W Stazione ferroviaria	E5 Città urbana
St Ambito ferroviario	E6 Città urbana
Strade e piazze	<b>Beni ambientali - art.10, 40 - 42</b>
D opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque	LG Laguna
Pacconi ciclabili esistenti	CO Corso idrico
Pacconi ciclabili come da C.S. del 28/12/2015	DU Duna
Pacconi ciclabili di previsione	AN Area boscata
Vie d'acqua	<b>Beni architettonico/archeologici soggetti a schedatura - art.10, 40 - 42</b>
	CS Centro storico di Orbetello e di Talamone
	CS Complesso di beni, edifici e edificio storico
	CS Beni portuali di valore architettonico/archeologico

<b>Interventi ordinari sul patrimonio esistente</b>
Categorie d'intervento
a manutenzione ordinaria
b manutenzione straordinaria
c restauri e risanamenti conservativi
Ristrutturazione edilizia
r1 senza alterazione di volumi, superfici e strutture con adozione funzionale per mere adeguamento igienico-sanitario
r2 integrale fino allo svuotamento edilizio fino alla demolizione totale dell'edificio
r3 demolizione edilizia
ri ristrutturazione urbanistica
arri addizione localizzabile per nuovi volumi abitati
ar2 ampliamento abitativo entro volumi
ar3 riassetto in sagoma
ar4 demolizione
ar5 completamenti urbani e restauri
<b>Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita - art.84 - 85</b>
VU Variante di riqualificazione del sistema della mobilità di interesse sovcomunitario mediante accordo di pianificazione
<b>Elementi di previsione inerenti agli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita:</b>
Tr Area di trasformazione 20
Tr Area di sosta pubblica di interscambio
Tr Area di sosta pubblica stagionale
Tr Rotatoria
Tr Viabilità pubblica
Tr Pista ciclabile
<b>Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica progressa</b>
VU Variante di riqualificazione del sistema della mobilità di interesse sovcomunitario mediante accordo di pianificazione
<b>Elementi di previsione inerenti agli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica progressa:</b>
Tr Area inasabile
Tr Edificio
Tr Parcheggio pubblico
Tr Verde pubblico
Tr Viabilità pubblica
<b>Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica unitaria - art.83</b>
Tr Area di trasformazione
<b>Elementi di previsione inerenti agli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica unitaria:</b>
Tr Area inasabile
Tr Parcheggio pubblico
Tr Verde pubblico
Tr Fattore a valore di valore ambientale
Tr Viabilità pubblica
<b>Opere pubbliche di progetto</b>
Tr Condotto infrastrutturale
Tr Limiti di edificabilità: urbanistica
Tr limito mercantile
Tr strade
Tr rappresentazioni grafiche lineari non aventi valore prescriptivo



Interventi ordinari sul patrimonio esistente