

# REGOLAMENTO URBANISTICO

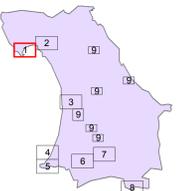
Comune di Orbetello  
Provincia di Grosseto  
Settore Pianificazione Territoriale  
Ufficio Urbanistica

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 Ruggiero Segretario Generale

Collaboratori:  
Sistema Informativo Territoriale:  
Valerio Bionaccioni  
Indagini idrogeologiche idrauliche:  
Dot. Ing. Andrea Benvenuti  
Indagini Geologiche:  
Ghia Geology associati Dot. Luca Piaggiuzzi  
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. Lorenza Maria Macconi  
Partecipazione:  
S.C. Rete di Sviluppo Dot. Lupo Cecconi  
Analisi uso del suolo nel territorio rurale:  
Aplogramm S.a.s.

modificato in seguito alle osservazioni



## Gestione e trasformazioni del territorio Stato vigente

Talamone  
gennaio 2011  
scala 1:2.000

- Ambiti a funzione residenziale - art.10**
  - R1 Prevalentemente residenziale
  - R2 Esclusivamente residenziali
- Ambiti a funzione specialistica**
  - Produttivo/artigianale, commerciale, direzionale - art.58**
    - D1 A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici
    - D1.1 A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica, ex. Spas, hotel
    - D2 A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e loro annessi portinaioli
    - D3 A prevalente carattere artigianale e commerciale con esplicithe funzioni residenziali pertinenti alle attività in essere
    - D3.1 A prevalente carattere artigianale e commerciale di complementare a località balnea
    - D4 A esclusivo carattere commerciale
  - Produttivo per la ricettività e il tempo libero - art.59**
    - D5 Albergo
    - D5.6 Residenza turistica alberghera
    - D6 Complesso di villeggiatura
    - D7 Area attrezzata per la sosta camper stagionale
  - Attrezzature a servizio - della balneazione - art.72**
    - D8.1 Stabilimento balneare
    - D8.2 Annessi albergo
    - D8.3 Segretoria anfiteatro
    - D8.4 Attrezzature pratiche sportive
  - Attrezzature a servizio - dello sport nautico - art.70**
    - D9 Attrezzature a servizio del diporto nautico
  - Attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo - art.82**
    - F1 Attrezzature e servizi pubblici di interesse socio-culturale, per la sicurezza, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli
    - F2 Servizi tecnici e attrezzature di interesse socio-culturale, attrezzature ospedaliere
    - F3 Servizi tecnici di interesse socio-culturale
    - F4 Strutture e impianti tecnologici di interesse generale
    - F5 Aree e attrezzature orientate
    - F6 Aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ed attività connesse
    - F7 Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero
    - F7.1 Spazio di equitazione
    - F7.2 Campo da Golf
    - F8 Spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo gli eventi, le feste
    - F9 Strutture termali pubbliche parco dell'Orsa
  - Parchi territoriali e riserva - art.82**
    - Fa Parco archeologico di Marone
    - Fb Parco archeologico di Casa
    - Fc Riserva della Feniglia
    - Ga Riserva della Laguna di Orbetello
  - Aree contigue ai parchi territoriali e riserve**
- Dotazioni urbane - art.81**
  - G1 Attività ricreative e culturali locali (D.M. n. 1444/89 art.3 - let. b)
  - G2 Attrezzature e spazi per tutti i bisogni (D.M. n. 1444/85 art.3 - let. b)
  - G3 Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di tutto il centro (D.M. n. 1444/89 art.3 - let. b)
  - G4 Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n. 1444/89 art.3 - let. b)
  - G5 (D.M. n. 1444/89 art.3 - let. b)
  - (D.M. n. 1444/89 art.3 - let. b)
- Sistema della mobilità, infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane - art.74 - 78 - 79**
  - M Infrastrutture per la mobilità
  - P Parcheggio pubblico (D.M. n. 1444/89 art.3 - let. d)
  - Ps Area di sosta pubblica stagionale
  - Infrastrutture a rete
    - M Stazione ferroviaria
    - SI Ambito ferroviario
  - Strade e piazze
    - S Strada
    - Spazi per la difesa del suolo e la regolazione delle acque
    - Pericoli edibili di previsione
    - Vie d'acqua
- Beni ambientali - art.10, 40 - 42**
  - LG Laguna
  - CI Corso idrico
  - DN Duna
  - AN Area boscata
- Beni architettonici/archeologici soggetti a schedatura - art.10, 40 - 42**
  - CS Centro storico di Orbetello e di Talamone
  - CS Precore edibili costanti
  - CS Complesso di beni, edificio e edificio storico
  - CS Beni puntuali di valore architettonico/archeologico
- Sistema del verde - art.80**
  - V1 Verde pubblico attrezzato (D.M. n. 1444/89 art.3 - let. c)
  - V2 Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n. 1444/89 art.3 - let. c)
  - V3 Verde urbano
  - V4 Area di valore naturalistico-ecosistemico
  - V4.1 Area di valore naturalistico-ecosistemico, pineta di Talamone
  - V4.2 Area di valore naturalistico-ecosistemico precedentemente interessata da attività artigianale
  - V5 Verde di convivialità urbana
- Perimetro centri abitati - art.58 comma 2 let. a, L.R. 1/05**
- Tessuti insediativi all'interno dei centri abitati**
  - Tessuto insediativo storico - art.56**
    - S1 Complesso di edifici edificati di valore monumentale e architettonico
    - S2 Complesso di edifici o edificio con presenza di caratteri monumentali e architettonici
    - S3 Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico riconoscibili ai primi del '900
    - S4 Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente non riconoscibili come facenti parte del tessuto storico monumentale
    - S5 Complesso di edifici o edificio non compatibili nel tessuto storico
    - S6 Corti portinaioli
    - S7 Testimonianze di archeologia industriale con diverse articolazioni e parti non di valore
  - Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto - art.57**
    - T1 con tipologia in linea con edifici plurigrandi annessi dal filo strada o sovrati nel lotto
    - T2 con tipologia a villosa isolato nel relativo spazio periferico precedentemente libero
    - T2.1 con tipologia a villosa in aree di particolare pregio ambientale e con dominanza di tipologia a schiera arretrati dal filo strada
    - T3 Isolato di tipologia edilizia differenziale
    - T4 Isolato di tipologia edilizia differenziale
    - T5 parco di configurazione urbanistica compatta
    - T6 composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario
- Ambiti del territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale - art.64**
  - E1 Bionica di Talamone
  - E2 Litorale di Talamone
  - E3 Termalismo
  - E4 Colina Sotterronale
  - E4a Colina Sotterronale località Orsa
  - E5.1 Pianura Centrale alluvionale dell'Orsa
  - E5.2 Pianura Centrale San Donato
  - E5.3 Pianura Centrale fazzoletto costiera
  - E5.4 Pianura Centrale alluvionale alluvione
  - E5.5 Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo
  - E5.6a Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo zona di nord-ovest
  - E5.6b Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo zona di nord-est
  - E6 Bordi Lagunare parte nord
  - E7.1 Bordi Lagunare parte sud
  - E7.2 Bordi Lagunare parte nord
  - E8.1 Massiccio centrale parte costiera
  - E8.2 Massiccio centrale parte pedocollinare
  - E9 Valle dell'Orso
  - E10 Pianura di Marone
  - E11 Area temporaneamente destinata alle attività estrattive
  - E1 Area destinata all'agricoltura
  - E2 Orti urbani
  - E6a Orti urbani sociali
- Opere pubbliche di progetto**
- Comitato infrastrutturale**
- Limiti di edificabilità:**
  - urbana
  - terziaria
  - stadiale
- representazioni grafiche lineari non aventi valore prescriptivo**

- Interventi ordinati sul patrimonio edilizio esistente
- 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
  - r3a integrale fino allo svuotamento edilizio
  - r3.b fino alla demolizione totale dell'edificio
  - s sostituzione edilizia
- ru ristrutturazione urbanistica
  - ant1 addizione localizzabile per nuovi vani abitati
  - ant2 ampliamento orizzontale e/o verticale
  - ant3 rialzamento in sagoma
  - ant4 elevazione
  - om completamenti urbani e restauri
- Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita - art.84 - 85**
- V1 Variante di pianificazione del sistema della mobilità di interesse sovcomunitario mediante accordo di pianificazione
- Elementi di previsione inerenti agli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita:
- Trasporti Area di trasformazione 20
  - PA Area di sosta pubblica di interscambio
  - Ps Area di sosta pubblica stagionale
  - Rotazione
  - Viabilità pubblica
  - Pista ciclabile
- Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica progressa**
- V2 Ambito soggetto a variante urbanistica - art.78, 85
  - V3 Ambito soggetto a piano attuativo vigente - art.80, 85
- Elementi grafici inerenti agli ambiti soggetti a variante urbanistica e piano attuativo vigente:
- Area incedibile
  - Edificio
  - Parcheggio pubblico
  - Verde pubblico
  - Viabilità pubblica
- Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria - art.83**
- Trasporti Area di trasformazione
- Elementi grafici di previsione inerenti agli ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria:
- Area incedibile
  - Parcheggio pubblico
  - Verde pubblico
  - Verde pubblico
  - Ferreo a rotelle di linea ambientale
  - Viabilità pubblica

