REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione Territoriale
Ufficio Urbanistica

Dirigente:
Ing. Lucia Carnelli
Responsabile del Procedimento:
Arch. Francesca Chiu
Garante dell'informazione e della partecipazione:
Segretario Dott. Giovanni la Porta

Consulenza:
Acquaterra S.r.l.
Arch. Vittoria Biagi
Dott.ssa. Sara Sorinieri
Dott. Giulio Crastini

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

1 2 3 4 5 6

Gestione e trasformazioni del territorio 1.1

Stato modificato

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.58

D1 A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica ex. Sys Helvet
D1.1 A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica ex. Sys Helvet
D2 A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e ten spazi pertinenziali
D3 A prevalente carattere artigianale e commerciale con episodiche funzioni residenziale pertinenti alla attività in essere
D3.1 A prevalente carattere artigianale e commerciale di di completamento in località Albinia
D4 A esclusivo carattere commerciale

Produttivo per la ricettività e il tempo libero - art.56

D5 Alberghi
D5.a Residenza turistico alberghiera
D6 Campeggio ed villaggio
D7 Area attrezzata per la sosta camper stagionale

Attrezzature a servizio della balneazione - art.72

D8.1 Stabilimento balneare
D8.2 Arenile Attrezzato
D8.3 Soggiorno all'ombra
D8.4 Attrezzature pratiche sportive
Punto di ristoro

AI09 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 sicurezza, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, vetri per spettacolo
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 associate
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, le feste
F9 Struttura ferroviaria pubblica parco dell'Ova

Parchi territoriali e riserve - art.62

Fa Parco Regionale della Maremma
Fb Parco archeologico di Cosa
Fc Riserva della Feniglia
Riserva della Laguna di Orbetello
Aree contigue ai parchi territoriali e riserve

Dotazioni urbane - art.61

G1 Attività ricreative e culturali locali (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b)
G2 Attrezzature e spazi 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 - 78 - 79

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

Infrastrutture a rete

SF Stazione ferroviaria
DFI Ambito ferroviario
Strade e piazze
DI opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque
Percorsi ciclabili esistenti
Percorsi ciclabili di previsione
Vie d'acqua

Sistema del verde - art.80

V1 Verde pubblico attrezzato (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)
V2 Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)
V3 Verde urbano
V4 Area di valore naturalistico-ecosistemico
V4.1 Area di valore naturalistico-ecosistemico, pineta di 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 lett. b L.R. 10/2)

Tessuti insediativi all'interno dei centri abitati

Tessuto insediativo storico - art.96

S1 Complesso di edifici o edificio di valore monumentale e architettonico
S2 Complesso di edifici o edificio con presenza di caratteri tipologici tipici del tessuto storico di particolare interesse documentario
S3 Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico ricostruiti ai primi del '900
S4 Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente non riconducibili come fasceni parte dei tessuti storici consolidati
S5 Complesso di edifici o edificio non compatibili nel tessuto storico
S6 Corti pertinenziali
S7 Testimonianze di archeologia industriale con diverse articolazioni e parti non di valore

Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto - art.97

T1 con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal fio stradale o isolati nel lotto
T2 con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
T2.1 con tipologia a villini in aree di particolare pregio ambientale
T3 con dominanza di tipologia a schiera arretrata dal fio stradale
T4 formato da tipologie edilizie differenziate
T5 privo di configurazione urbanistica compiuta
Tm 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 Bonifica di Talamone
E2 Litorale di Talamone
E3 Talamonaccio
E4 Collina Settentrionale
E4a Collina Settentrionale località 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 piede Massiccio Calcareo
E5.5a Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo zona di Nordino
E6 Tombolo della Giannella
E7.1 Sorito Lagunare parte nord
E7.2 Sorito Lagunare parte sud
E8.1 Massiccio centrale parte collinare
E8.2 Massiccio centrale parte pedecollinare
E9 Valle dell'Oro
E10 Pianura di Ansedonia
E11 Area temporaneamente destinata alle attività estrattive
Ei Area destinata all'Ittiocoltura
Eo Orti urbani
Eos Orti urbani sociali

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

Cp Centro agricolo produttivo - art.64

Beni ambientali - art.10, 40 - 42

Ug Laguna
Ci Corso idrico
DN Duna
Area boscata

Beni architettonici/archeologici soggetti a schedatura - art.10, 43 - 42

Centro storico di Orbetello e di Talamone
Sr Complesso di beni, edifici o edificio storico
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
r3.a integrale fino allo sviluppamento edilizio
r3.b fino alla demolizione totale dell'edificio
s sostituzione edilizia

ru ristrutturazione urbanistica
am1 addizione funzionale per nuovi vani abitabili
am2 ampliamento orizzontale e/o verticale
am3 rialzamento in sagoma
dm demolizione

cu completamenti urbani e saturazioni

Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita - artt.84 - 85

VI Variante di riqualificazione del sistema della mobilità di interesse sovracomunale mediante accordo di pianificazione

Elementi di previsione inerenti agli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita

AO5 Area di trasformazione 20
Pi Area di sosta pubblica di interscambio
Pa Area di sosta pubblica stagionale
Rotatoria
Viabilità pubblica
Pista ciclabile

Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica pregressa

VU Ambito soggetto a variante urbanistica - artt.78, 88
Ambito soggetto a piano attuativo vigente - artt.88, 89

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

Area insediabile
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 insediabile
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
Corridoio infrastrutturale
Limiti di edificabilità con dettaglio ferroviario stradale
rappresentazioni grafiche lineari non aventi valore prescrittivo