REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto

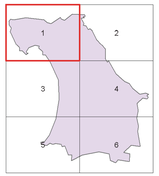
Settore Pianificazione Territoriale
Ufficio Urbanistica

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

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

Responsabile del Procedimento:
Arch. Francesca Olivi
Garante della Comunicazione:
Dott. Angelo Ruggiero Segretario Generale

Collaboratori:
Sistema Informativo Territoriale:
Valerio Buonaiconi
Indagini idrogeologiche idrauliche:
Dott. Ing. Andrea Benvenuti
Indagini Geologiche:
Ghea Geologi associati Dott. Luca Pagliazzi
Analisi Storica:
Arch. Nicoletta Maioli
Relazioni di incidenza e Rapporto Ambientale:
Dott. Marco Leboroni
V.A.S. e Valutazione Integrata:
I.P.A. Ingegneria Ing. Giovanna Benvenuti, Ing. Lorenzo Maria Maccioni
Partecipazione:
S.C. Rete di Sviluppo Dott. Lapo Cecconi
Analisi uso del suolo nel territorio rurale
Agriprogram S.a.s.



Gestione e trasformazioni del territorio 1.1

Novembre 2018 — Settembre 2019
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 e impianti tecnologici
- D1.1 A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifico a tipologia specialistica ex. Sipe Nobel
- D2 A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e loro spazi pertinenziali
- D3 A prevalente carattere artigianale e commerciale con esposizione funzioni residenziale pertinenti alle 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.59

- D5 Albergo
- D5.a Residenza turistico alberghiera
- D6 Campeggio e villaggio
- D7 Area attrezzata per la sosta camper stagionale

Attrezzatura 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

AD Attrezzatura 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, sale 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 assimilate
- 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 termale pubblica parco dell'Osa

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.81

- 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 - 79 - 79

Infrastrutture per la sosta

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

Infrastrutture a rete

- SF Stazione ferroviaria
- SFI Ambito ferroviario

Strade e piazze

- OI opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque

Percorsi ciclabili esistenti
Percorsi ciclabili come da C.d.S. del 29/12/2015
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 Arsedonia prevalentemente interessata da vincolo archeologico
- V5 Verde di connettività urbana

Perimetro centri abitati

(art.55 comma 2 lett. b L.R. 10/5)

Tessuti insediativi all'interno dei centri abitati

Tessuto insediativo storico - art.56

- 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 riconducibili ai primi del '900
- S4 Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte del tessuto storico consolidati
- S5 Complesso di edifici o edificio non compatibili nel tessuto storico
- S6 Corti pertinenziali
- S7 Testimonianza 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 e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo stradale o isolati nel lotto
- T2 con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
- T2.1 con tipologia a villino in aree di particolare pregio ambientale
- T3 con dominanza di tipologie a schiera arretrati dal filo strada
- T4 formato da tipologie edilizie differenziate
- T5 privo di configurazione urbanistica compiuta
- Tm composto da funzioni miste residenziale 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 Bordo Lagunare parte nord
- E7.2 Bordo Lagunare parte sud
- E8.1 Massiccio centrale parte collinare
- E8.2 Massiccio centrale parte pedecollinare
- E9 Valle dell'Oro
- E10 Pianura di Arsedonia
- E11 Area temporaneamente destinata alle attività estrattive
- EI Area destinata all'Itticoltura
- 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

- LG Laguna
- CI Corso idrico
- DN Duna
- Area boscata

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

- Centro storico di Orbetello e di Talamone
- SI Complesso di beni, edifico 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 sovradimento edilizio
- r3 b fino alla demolizione totale dell'edificio
- s sostituzione edilizia

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

- cu completamento urbani e saturazioni

Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita - art.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:

- AD Area di trasformazione 20
- Pi Area di sosta pubblica di interscambio
- Ps Area di sosta pubblica stagionale
- Rotatoria
- Viabilità pubblica
- Pista ciclabile

Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica pregressa

- VU Ambito soggetto a variante urbanistica - art.78, 85
- Ambito soggetto a piano attuativo vigente - art.88, 95

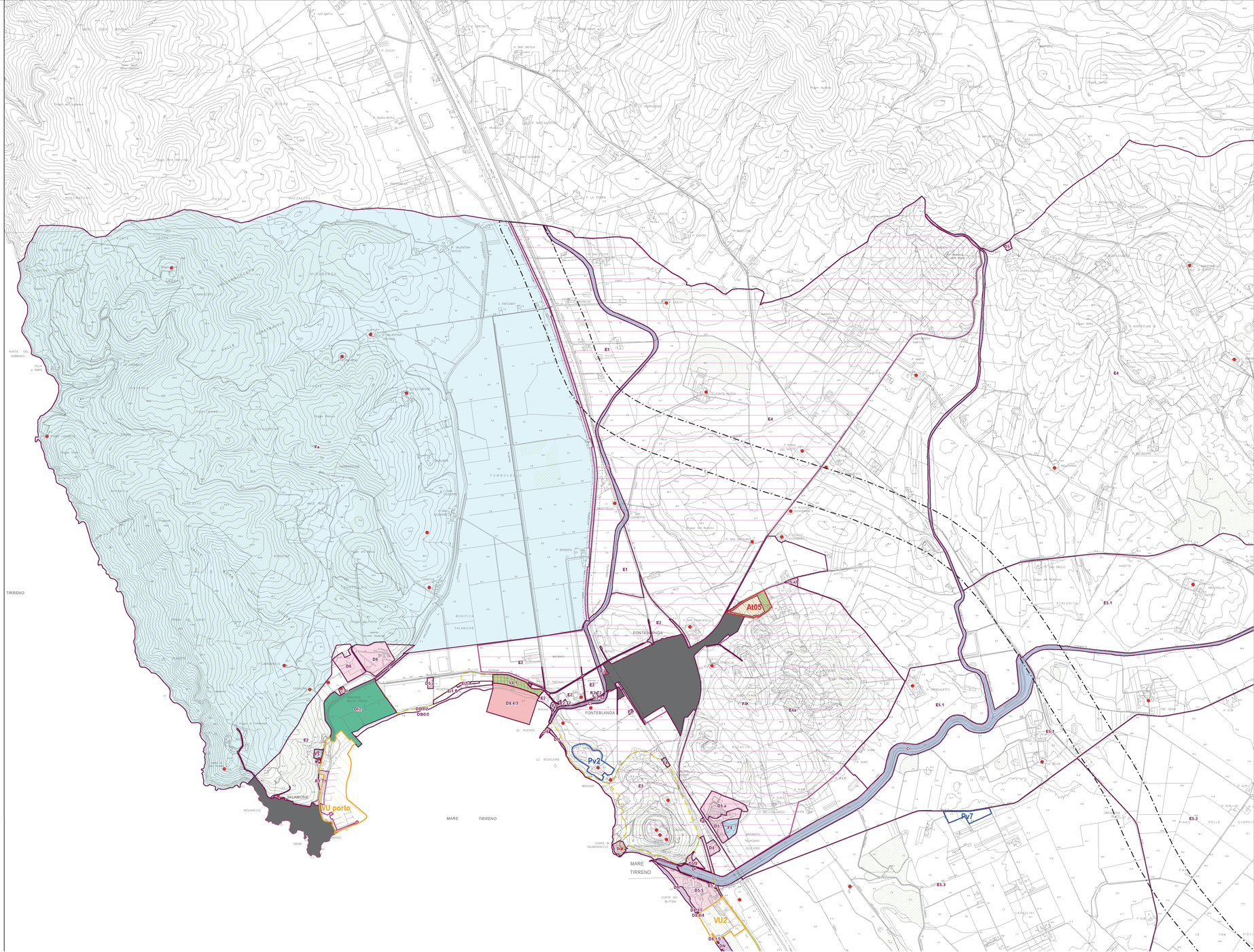
Elementi grafici inerenti agli ambiti soggetti a variante urbanistica e piano attuativo vigente:

- Area insediabile
- Edificio
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico
- Viabilità pubblica

Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria - art.83

- AD 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
  cimiterial
  ferroviario
  stradale
- rappresentazioni grafiche lineari non aventi valore prescrittivo