

# REGOLAMENTO URBANISTICO

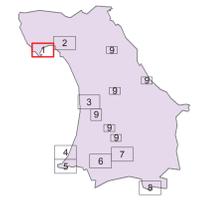
Comune di Orbetello  
Provincia di Grosseto

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 Piaggi  
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:  
Aplogramm S.a.s.



## Gestione e trasformazioni del territorio

Talamone  
Novembre 2018  
scala 1:2.000

- Ambiti a funzione residenziale - art.10**
  - R1 Prevalentemente residenziale
  - R2 Esclusivamente residenziali
- Ambiti a funzione specialistica**
  - 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-Site hotel
  - D2 A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e loro varianti portuali
  - D3 A prevalente carattere artigianale e commerciale con epodiche funzioni residenziali pertinenti alle attività in essere
  - D3.1 A prevalente carattere artigianale e commerciale di completamento a località balnea
  - D4 A esclusivo carattere commerciale
- Produttivo per la ricettività e il tempo libero - art.55**
  - D5 Albergo
  - D5.6 Residenza turistica alberghera
  - D6 Complesso di villaggio
  - D7 Area attrezzata per la sosta camper stagionale
- Attrezzatura a servizio della balneazione - art.72**
  - D8.1 Stabilimento balneare
  - D8.2 Area attrezzata
  - D8.3 Seggiolone all'ombra
  - D8.4 Attrezzature pratiche sportive
- Attrezzatura a servizio del diporto nautico - art.70**
  - D9
- 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 sanitari e attrezzature di interesse socio-culturale, attrezzature ospedaliere
  - F3 Servizi sanitari 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'Osia
- Parchi territoriali e riserve - art.82**
  - Fa Parco Regionale del Maremma
  - Fb Parco archeologico di Casa
  - Fc Riserva della Feniglia
  - Fd Riserva della Laguna di Orbetello
  - Fg Aree contigue ai parchi territoriali e riserve
- Dotazioni urbane - art.81**
  - G1 Attività ricreative e culturali locali (D.M. n. 1444/88 art.3 - let. b)
  - G2 Attrezzature e servizi per tutti i gruppi (D.M. n. 1444/85 art.3 - let. b)
  - G3 Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di tutto il centro (D.M. n. 1444/88 art.3 - let. b)
  - G4 Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n. 1444/88 art.3 - let. b)
  - G5 (D.M. n. 1444/88 art.3 - let. b)
  - G6 (D.M. n. 1444/88 art.3 - let. b)
- Sistema della mobilità, infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane - art.74 - 78 - 79**
  - H Infrastrutture per la mobilità
  - P Parcheggio pubblico (D.M. n. 1444/88 art.3 - let. d)
  - Ps Area di sosta pubblica stagionale
  - W Infrastrutture a rete
  - St Stazione ferroviaria
  - St1 Ambito ferroviario
  - S Strade e piazze
  - Di opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque
  - Picconi ciclabili esistenti
  - Picconi ciclabili come da C.S. del 28/12/2016
  - Picconi ciclabili di previsione
  - Vie d'acqua
- Sistema del verde - art.80**
  - V1 Verde pubblico attrezzato (D.M. n. 1444/88 art.3 - let. c)
  - V2 Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n. 1444/88 art.3 - let. c)
  - V3 Verde urbano
  - V4 Aree di valore naturalistico-ecologico
  - V4.1 Aree di valore naturalistico-ecologico, pineta di Talamone
  - V4.2 Aree a valore di riserva prevalentemente interessate da vincoli archeologici
  - V5 Verde di convivialità urbana
- Perimetro centri abitati**
  - Art.85 comma 2 let. a L.R. 1/05
- Tessuti insediativi all'interno dei centri abitati**
  - Tessuto insediativo storico - art.96**
    - S1 Complesso di edifici storico di valore monumentale e architettonico
    - S2 Complesso di edifici con presenza di caratteri monumentali e architettonici
    - S3 Complesso di edifici con edifici presenti all'interno del tessuto storico riconoscibili in parte da 1900
    - S4 Complesso di edifici e edifici realizzati in epoca recente non riconoscibili come facenti parte del tessuto storico caratterizzati
    - S5 Complesso di edifici e edifici non compatibili nel tessuto storico
    - S6 Corti porticati
    - 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 con edifici plurigrandi unitari dal filo strada o sovrati nel lotto
    - T2 con tipologia a villosa scatola nel relativo spazio periferico prevalentemente bioco
    - T2.1 con tipologia a villosa in aree di particolare pregio ambientale
    - T3 con dominanza di tipologie a schiera arretrate dal filo strada
    - 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 Borinica di Talamone
  - E2 Litorale di Talamone
  - E3 Maremmano
  - E4 Collina Sotterralvata
  - E4a Collina Sotterralvata località Osia
  - E5.1 Pianura Centrale alluvionale dell'Osia
  - E5.2 Pianura Centrale San Donato
  - E5.3 Pianura Centrale fazzoletto
  - E5.4 Pianura Centrale alluvionale alluvione
  - E5.5 Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo
  - E5.6a Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo zona di nord
  - E6 Torinese della Garofola
  - E7.1 Bordo Laguna parte nord
  - E7.2 Bordo Laguna parte sud
  - E8.1 Massiccio centrale parte costiera
  - E8.2 Massiccio centrale parte pedocollinare
  - E9 Valle dell'Osia
  - E10 Pianura di Anselmo
  - E11 Aree temporaneamente destinate alle attività estrattive
  - E12 Aree destinate all'agricoltura
  - E13 Città urbane
  - E14 Città urbane sociali
- Ambiti del territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale**
  - Ca Centro agricolo produttivo - art.64
- Beni ambientali - art.10, 40 - 42**
  - LG Laguna
  - Cl Corso idrico
  - Duna
  - Area boscata
- Beni architettonico-archeologici soggetti a schedatura - art.10, 40 - 42**
  - CS Centro storico di Orbetello e di Talamone
  - St Complesso di beni, edifici e edificio storico
  - St1 Beni portuali di valore architettonico-archeologico

- 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 sostituzione edilizia
- ri ristrutturazione urbanistica
  - art1 addizione locazione per nuovi beni abitati
  - art2 ampliamento abitativo ex-urbano
  - art3 riassetto in sagoma
  - art4 demolizione
  - art5 completamenti urbani e restauri

**Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita - art.84 - 85**

- Vt Variante di riqualificazione del sistema della mobilità di interesse sovcomunitario mediante accenti di pianificazione

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

- Tr Area di trasformazione 20
- It Area di sosta pubblica di interscambio
- Ita Area di sosta pubblica stagionale
- Rotazione
- Viabilità pubblica
- Pista ciclabile

**Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica progressa**

- Va Ambito soggetto a variante urbanistica - art.76, 85

**Ambito soggetto a piano attuativo vigente - art.80, 85**

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

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

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

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

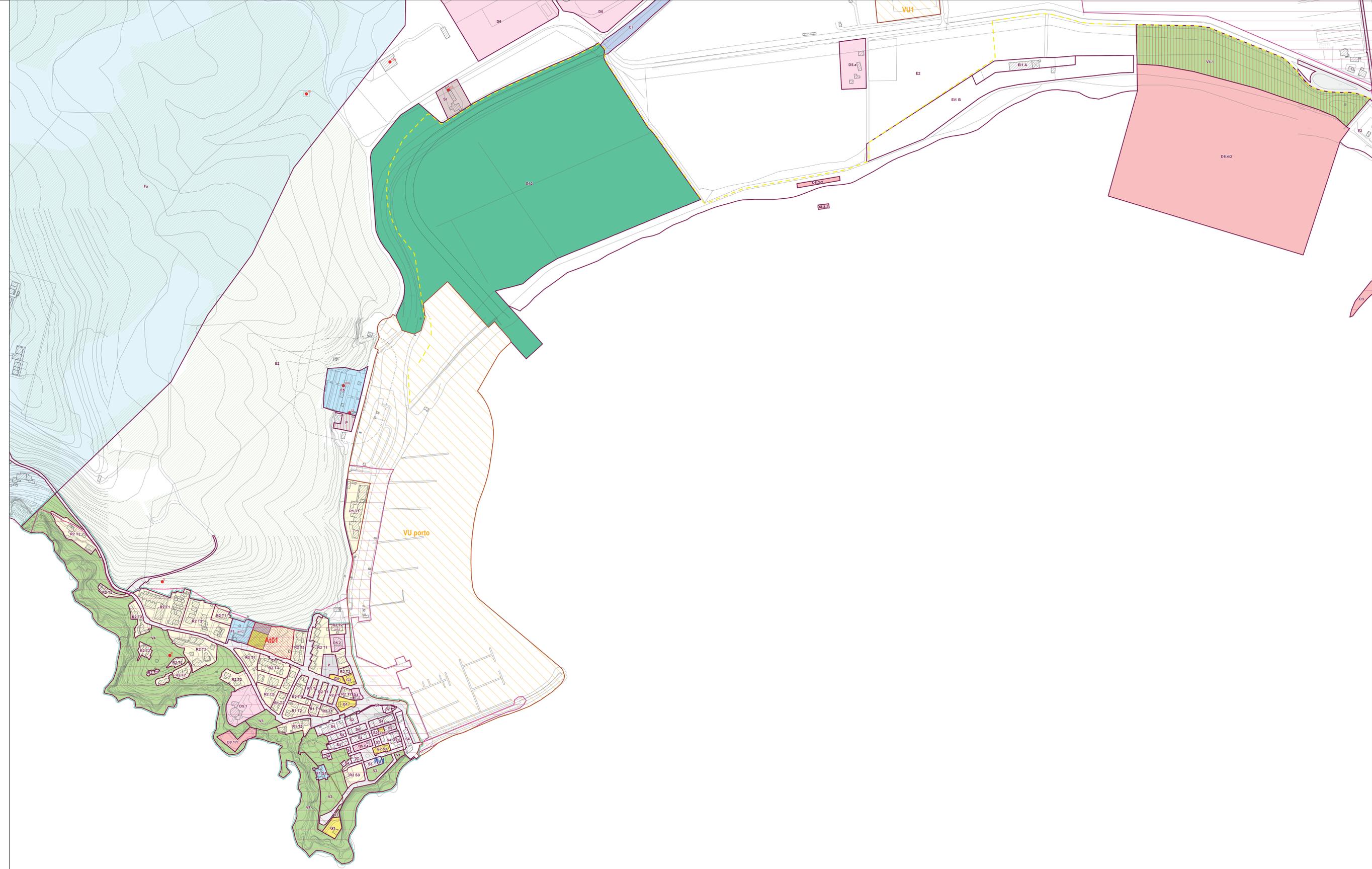
- Area di trasformazione

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

- Area ineditabile
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico
- Ferreo a verde di valore ambientale
- Viabilità pubblica

**Opere pubbliche di progetto**

- Concorso infrastrutturale
- Limiti di edificabilità: urbanistica, mercantile, stradale
- representazioni grafiche lineari non aventi valore prescriptivo



**Operazioni di trasformazione**

- Tr Area di trasformazione 20
- It Area di sosta pubblica di interscambio
- Ita Area di sosta pubblica stagionale
- Rotazione
- Viabilità pubblica
- Pista ciclabile

**Ambito soggetto a variante urbanistica - art.76, 85**

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

**Ambito soggetto a piano attuativo vigente - art.80, 85**

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

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

- Area di trasformazione

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

- Area ineditabile
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico
- Ferreo a verde di valore ambientale
- Viabilità pubblica

**Opere pubbliche di progetto**

- Concorso infrastrutturale
- Limiti di edificabilità: urbanistica, mercantile, stradale
- representazioni grafiche lineari non aventi valore prescriptivo