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 Olivi
Responsabile Ufficio Pianificazione:
Arch. Elena Lupi

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

Collaboratori:
Sistema Informativo Territoriale:
Valerio Buonaccorsi
Indagini idrogeologiche idrauliche:
Dott. Ing. Andrea Benvenuti
Indagini Geologiche:
Ghea Geologi associati Dott. Luca Pagliazzi
Analisi Storica:
Arch. Nicoletta Masiè
Relazioni di incidenza e Rapporto Ambientale:
Dott. Marco Lebboroni
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
Agrirogram S.a.s.

Indagini Geologico Tecniche di supporto al Regolamento Urbanistico (L.R.1/2005 - D.P.G.R.27/04/2007 n.26/R - Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto)

Albinia

Carta della fattibilità geomorfologica e idraulica

3e

scala 1:2.000

Febbraio 2011 (Modifiche a seguito di osservazioni e prescrizioni)

Ambiti a funzione residenziale

- R1 Prevalentemente residenziale
- R2 Esclusivamente residenziali

Ambiti a funzione specialistica

Produttivo/artigianale, commerciale, direzionale

- 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. Sipa Nobel
- D2 A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e non quasi pertinenziali
- D3 A prevalente carattere artigianale e commerciale con ognuna delle funzioni residenziale pertinenti alla attività in essere
- D3.1 A prevalente carattere artigianale e commerciale di complessamente in località Albina
- D4 A esclusivo carattere commerciale

Produttivo per la ricettività e il tempo libero

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

Attrezzature e servizi della balneazione

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

AD6 Attrezzature e servizio del diportismo nautico

Attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo

- 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 Scuole di equitazione
- F7.2 Campo da Golf
- F8 Spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo gli eventi, le feste
- Struttura termale pubblica parco dell'Osa

Parchi territoriali e riserve

- Fa Parco Regionale della Maremma
- Fb Parco archeologico di Cosa
- Fc Riserva della Feniglia
- Riserva della Laguna di Orbetello
- Area contigua ai parchi territoriali e riserve

Dotazioni urbane

- 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 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
- Percorsi ciclabili esistenti
- Percorsi ciclabili di previsione
- Vie d'acqua

Sistema del verde

- 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
- VA 1 Area di valore naturalistico-ecosistemico, pineta di Talamone
- V5 Verde di connettività urbana

Perimetro centri abitati
(art.55 comma 2 lett. b L.R. 1/05)

Tessuti insediativi all'interno dei centri abitati

Tessuto insediativo storico

- 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 a prima del '900
- S4 Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte del tessuto storico consolidato
- 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

- 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 con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada
- T4 formato da tipologia edilizia differenziate
- T5 privo di configurazione urbanistica compiuta

Ambiti del territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale

- 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 Laguna parte nord
- E7.2 Bordo Laguna parte sud
- E8.1 Massiccio centrale parte collinare
- E8.2 Massiccio centrale parte pedecollinare
- E9 Valle dell'Orbetello
- E10 Pianura di Acquabona
- E11 Area temporaneamente destinata alle attività estrattive
- EI Area destinata all'Idrovora
- Eu Orti urbani
- Eus Orti urbani sociali

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

- CP Centro agricolo produttivo

Beni ambientali

- LI Laguna
- CI Corso idrico
- DU Duna
- Area boscata

Beni architettonici/archeologici soggetti a schedatura

- Centro storico di Orbetello e di Talamone
- Sc Complesso di beni, edificio e 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 alla sovrametrato 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

- VA 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:

- AD7 Area di trasformazione 2D
- 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
- Ambito soggetto a piano attuativo vigente

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

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

Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria

- Pu Area di trasformazione

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

- Area inedificabile
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico
- Attrezzature, spazi verdi e servizi per lo sport e il tempo libero
- Fascia a verde di tutela ambientale
- Viabilità pubblica

Legenda della fattibilità

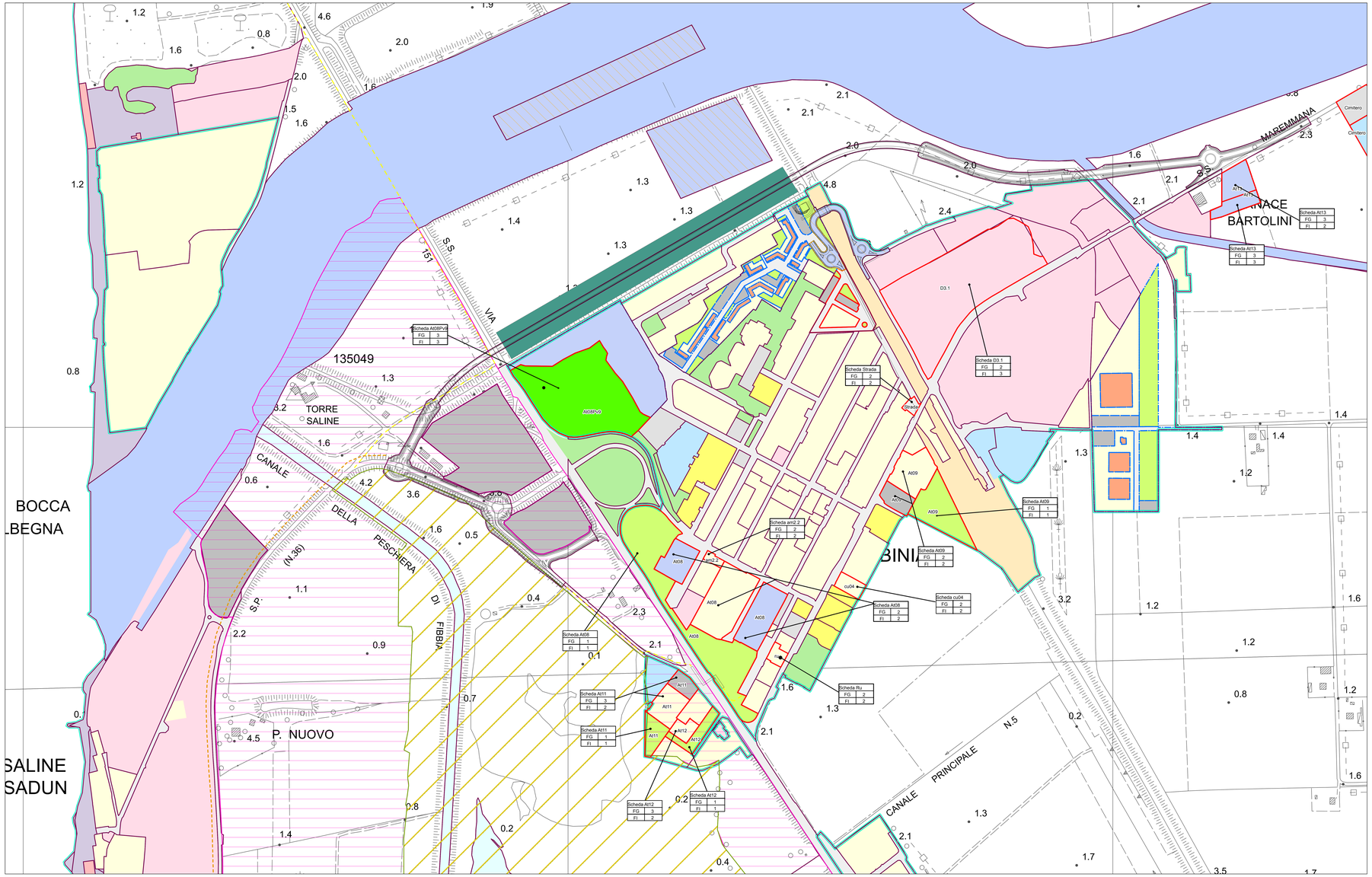
Intervento a cui corrisponde la relativa scheda di fattibilità

Fattibilità Geomorfologica: FG 1

Fattibilità Idraulica: FI 1

Classi di fattibilità assegnata

Classi di fattibilità

1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
2 - Fattibilità con normali vincoli
3 - Fattibilità condizionata
4 - Fattibilità limitata

- Comparti e/o previsioni urbanistiche con singole schede di fattibilità geologica
- Opere pubblica di progetto
- Corridoio infrastrutturale
- Limiti di edificabilità: cimiteriale, ferroviario, stradale
- rappresentazioni grafiche lineari non aventi valore prescrittivo