

REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione Territoriale
Ufficio Urbanistica

Gruppo progettazione

Coordinatore:

Arch. Silvia Viviani

Direttore 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 Pagliuzzi

Analisi Storica:

Arch. Nicoletta Maioli

Relazioni di Incidenza e Rapporto Ambientale:

Dott. Marco Lebboroni

V.A.S. e Valutazione Integrata:

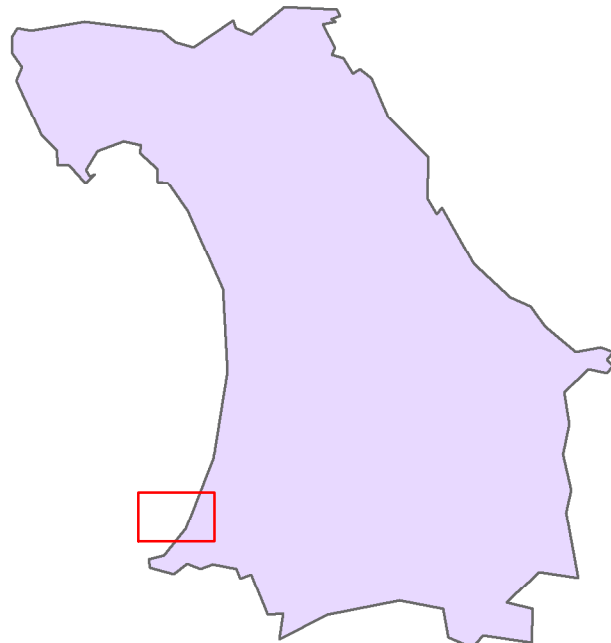
I.P.A. Ingegneria Ing. Giovanna Benvenuti, Ing. Lorenzo Maria Maccioni

Partecipazione:

S.C. Rete di Sviluppo Dott. Lapo Cecconi

Analisi uso del suolo nel territorio rurale

Agriprogram 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)

Giannella Nord

Carta della fattibilità geomorfologica e idraulica

Febbraio 2011 (Modifiche a seguito di osservazioni e prescrizioni)

31

scala 1:2.000

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 Site 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 episdiche funzioni residenziali pertinenti alle attività in essere
D3.1 A prevalente carattere artigianale e commerciale di di completamento in località abitato
D4 A esclusivo carattere commerciale

Produttivo per la ricettività e il tempo libero

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

Attrezzatura a servizio della balneazione

D8.1 Stabilimento balneare
D8.2 Aree attrezzate
D8.3 Soggetti all'ombra
D8.4 Attrezzature pratiche sportive
D9 Punto di ristoro
D9.a Attrezzature a servizio del diportismo nautico

Attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo

F1 Attrezzature e servizi pubblici di interesse sovacomunale, per la sicurezza, sociali, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacolo
F2 Servizi sanitari e assistenziali di interesse sovacomunale, attrezzature ospedaliere
F3 Servizi didattici di interesse sovacomunale
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
F9 Strutture 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

Aree contigue 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

Sf1 Ambito ferroviario

Strade e piazze

Pericoli ciclabili esistenti

Pericoli 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

V4.1 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 riconoscibili ai primi del '900
S4 Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte dei tessuti storici consolidati
S5 Complesso di edifici o edificio non compatibili nel tessuto storico
S6 Corti pertinenti
S7 Testimonianze 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 pluripiani arretrati dal filo strada o isolati nel lotto con tipologia a vitino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
T2 con tipologia a vitino in aree di particolare pregio ambientale con dominanza di tipologie a schiera arretrate dal filo strada formato da tipologie edilizie differenziate prive di configurazione urbanistica compiuta
T3
T4
T5

Ambiti del territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale

E1 Bonifica di Talamone
E2 Litorale di Talamone
E3 Talamonaccio
E4 Collina Setteminale
E4a Collina Setteminale località Osa
E5.1 Pianura Centrale alluvionale dell'Osa
E5.2 Pianura Centrale San Donato
E5.3 Pianura Centrale fasce costiere
E5.4 Pianura Centrale alluvionale Albegna
E5.5 Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo
E5.5a Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo zona di riondino
E6 Torbore 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 Ansedonia
E11 Area temporaneamente destinata alle attività estrattive
Eo Orla urbana
Eos Orla urbana social

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

Op Centro agricolo produttivo

Beni ambientali

LG Laguna

CI Corno idrico

DN Duna

Area boscata

Beni architettonici/archeologici soggetti a schedatura

CS Centro storico di Orbetello e di Talamone

St 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

Restrutturazione edilizia:
r1 Senza alterazione di volumi, superfici e strutture con aggiunta funzionale per mero adeguamento igienico-sanitario
r2 integrale fino allo svuotamento edificio
r3.a fino alla demolizione totale dell'edificio
r3.b sostituzione edilizia
e

ri ristrutturazione urbanistica
am1 addizione funzionale per nuovi usi abitativi
am2 ampliamento orizzontale e/o verticale
am3 rialzamento in sagoma
dm demolizione
cu completamenti urbani e saturazioni

Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita

V2 Variante di riqualificazione del sistema della mobilità di interesse sovacomunale mediante accordo di pianificazione

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

A20 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

V0 Ambito soggetto a variante urbanistica

Pv 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

Ai 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

Fattibilità Idraulica

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

Opera pubblica di progetto

Corridoio infrastrutturale

Limiti di edificabilità:

cimiteriale

ferroviario

stradiale

rappresentazioni grafiche lineari non aventi valore prescrittivo

