

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:
Dot. Angelo Ruggiero Segretario Generale

Collaboratori:

Sistema Informativo Territoriale:
Valerio Buonaccorsi
Indagini idrogeologiche idrauliche:
Dot. Ing. Andrea Benvenuti
Indagini Geologiche:
Ghea Geologi associati Dot. Luca Pagliuzzi
Analisi Storica:
Arch. Nicoletta Maioli
Relazioni di incidenza e Rapporto Ambientale:
Dot. Marco Lebboroni
V.A.S. e Valutazione Integrata:
I.P.A. Ingegneria Ing. Giovanni Benvenuti, Ing. Lorenzo Maria Maccioni
Partecipazione:
S.C. Rete di Sviluppo Dot. 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 Bis
Carta della fattibilità geomorfologica e idraulica
Febbraio 2011 (Modifiche a seguito di osservazioni e prescrizioni) 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 epideiche funzioni residenziali pertinenti alle attività in essere
- D3.1 A prevalente carattere artigianale e commerciale di completamento in località abitate
- D4 A esclusivo carattere commerciale

Produttivo per la ricettività e il tempo libero

- D5 Albergo
- D5.a Residenza turistico alberghiera
- D6 Campeggio e/o villaggio
- D7 Area attrezzata per la sosta camper stagionale
- D8.1 Stabilimento balneare
- D8.2 Aree attrezzate
- D8.3 Soggiorno all'ombra
- D8.4 Attrezzature pratiche sportive
- D9 Punto di ristoro
- D9.a Attrezzature a servizio del diportismo nautico
- D9.b Attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo

Altre attrezzature e servizi pubblici di interesse sovacomunale, per la sicurezza, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli

- F1 Servizi sanitari e assistenziali di interesse sovacomunale, attrezzature ospedaliere
- F2 Servizi didattici di interesse sovacomunale
- F3 Infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale
- F4 Aree e attrezzature ombriali
- F5 Aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ed attività assimilate
- F6 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 Struttura termale pubblica parco dell'Osa

Parchi territoriali e riserve

- Fa Parco Regionale della Maremma
- Fb Parco archeologico di Cosa
- Fc Riserva della Fieniglia
- Fs Riserva della Laguna di Orbetello
- Area 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 centri 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

- P Parcheggio pubblico (D.M. n. 1444/68 art.3 - lett. d)
- Ps Area di sosta pubblica stagionale
- Infrastrutture e rete
- SF Stazione ferroviaria
- SF1 Ambito ferroviario
- Strade e piazze
- Percorsi ciclabili esistenti
- Percorsi ciclabili di previsione
- Ve 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 archeologico
- 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 riconoscibili come facenti 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

- T1 con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano ammassati 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 ammassate dal filo strada formato da tipologia edilizia differenziata privo 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 Settentrionale
- E4a Collina Settentrionale località Osa
- E5.1 Pianura Centrale alluvionale dell'Osa
- E5.2 Pianura Centrale San Donato
- E5.3 Pianura Centrale basso costiero
- E5.4 Pianura Centrale alluvionale Albegna
- E5.5 Pianura Centrale piede Massiccio Calcaneo
- E5.5a Pianura Centrale piede Massiccio Calcaneo zona di riondino
- 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'Orto
- E10 Pianura di Ansedonia
- E11 Area temporaneamente destinata alle attività estrattive
- Eo Orti urbani
- Eos Orti urbani sociali

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

- Ca Centro agricolo produttivo

Beni ambientali

- LA Laguna
- CI Corio idrico
- DU Duna
- Area tosca

Beni architettonici/archeologici soggetti a schedatura

- CS Centro storico di Orbetello e di Talamone
- SI 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 con aggiunta funzionale per mero adeguamento igienico-sanitario
 - r2 integrale fino allo involucro edilizio
 - r3.b fino alla demolizione totale dell'edificio
 - s sostituzione edilizia
- nu ristrutturazione urbanistica
 - am1 addizione orizzontale 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

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

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

- ASO 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 progressa

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

Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria

- AU 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

Legenda della fattibilità

Intervento a cui corrisponde la relativa scheda di fattibilità

Fattibilità Geomorfologica

Fattibilità Idraulica

Classi di fattibilità assegnata

Classi di fattibilità

- Fattibilità senza particolari limitazioni
- Fattibilità con normali vincoli
- Fattibilità condizionata
- Fattibilità limitata

Comparti e/o previsioni urbanistiche con singole schede di fattibilità geologica

Opere pubbliche di progetto

Corridoio infrastrutturale

Limiti di edificabilità: omnicensuale

ferroviario

stradale

rappresentazioni grafiche lineari non aventi valore prescrittivo

