



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

Unione dei Comuni Montani

Amiata Grossetana

Sindaco
CLAUDIO FRANCI

Responsabile Servizio Urbanistica
e Responsabile del Procedimento
GEOM. PAOLO PERICCI

Progetto e V.A.S.

ARCH. SILVIA VIVIANI (Capogruppo)

ARCH. ANNALISA PIRRELLO

PIAN. TERR. LETIZIA COLTELLINI

collaboratori

ARCH. LUCIA NINNO

ING. ANDREA URBANI

ARCH. FRANCESCA MASI

LORENZO ZOPPI

Indagini geologiche

DOTT. GEOL. FRANCESCO AGNELLI

2018

PIANO OPERATIVO

Art.95 della L.R. 65/2014

Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

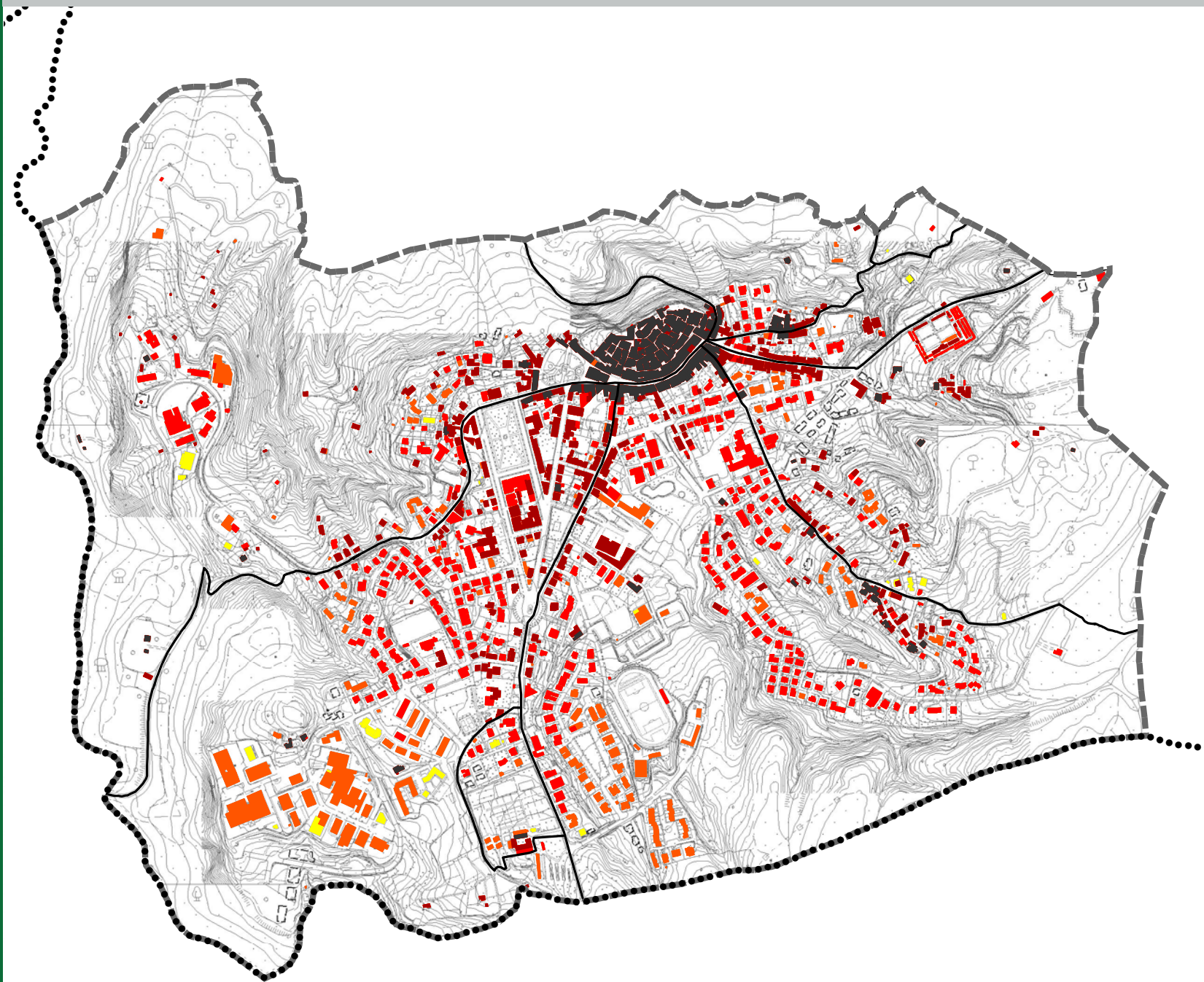
ottobre 2018

QUADRO CONOSCITIVO

Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Evoluzione della struttura insediativa



-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014
-  Aggiornamenti della CTR al 2018

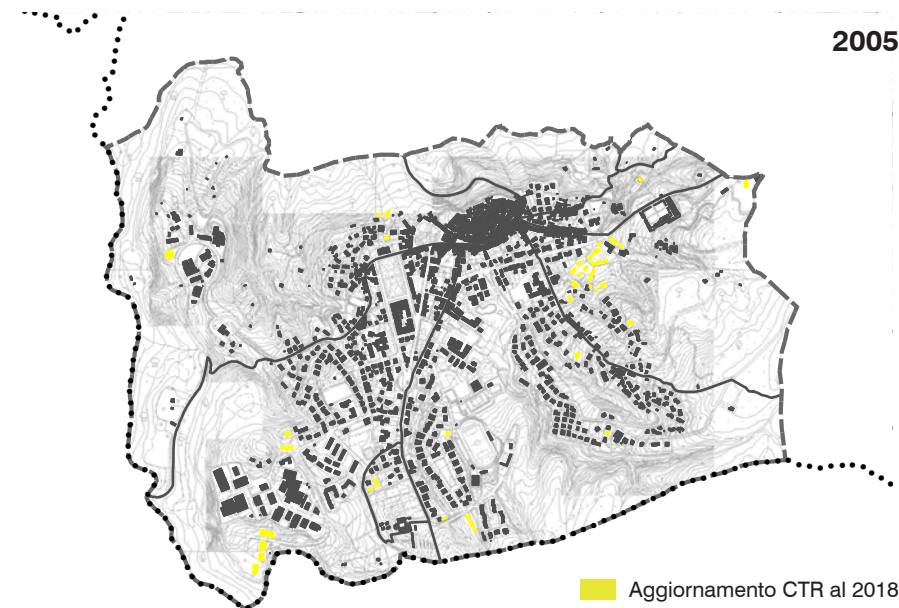
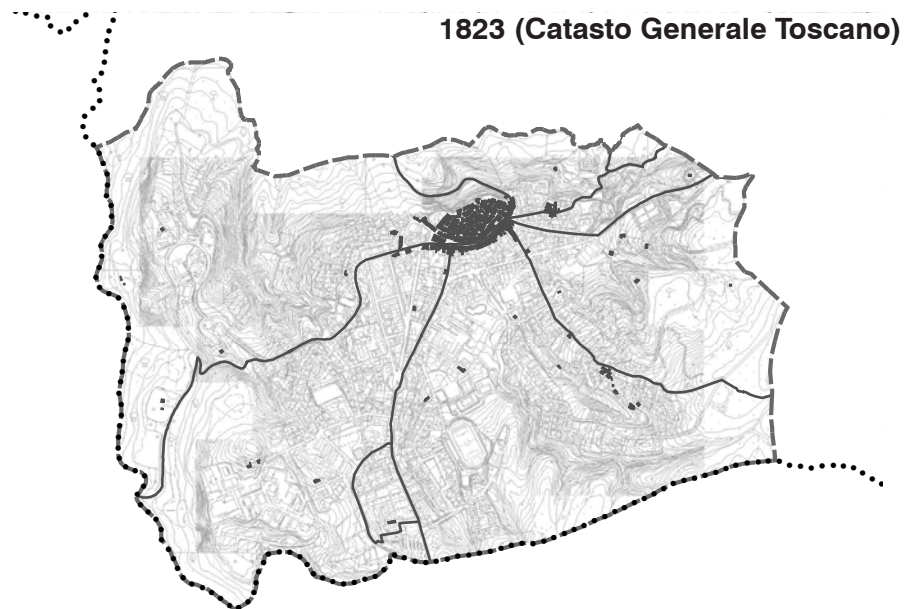
EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA

-  Edificato presente al Catasto Generale Toscano
-  Edificato presente al 1954
-  Edificato presente al 1978
-  Edificato presente al 1996
-  Edificato presente al 2005
-  Viabilità di impianto storico presente al Catasto Generale Toscano

Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

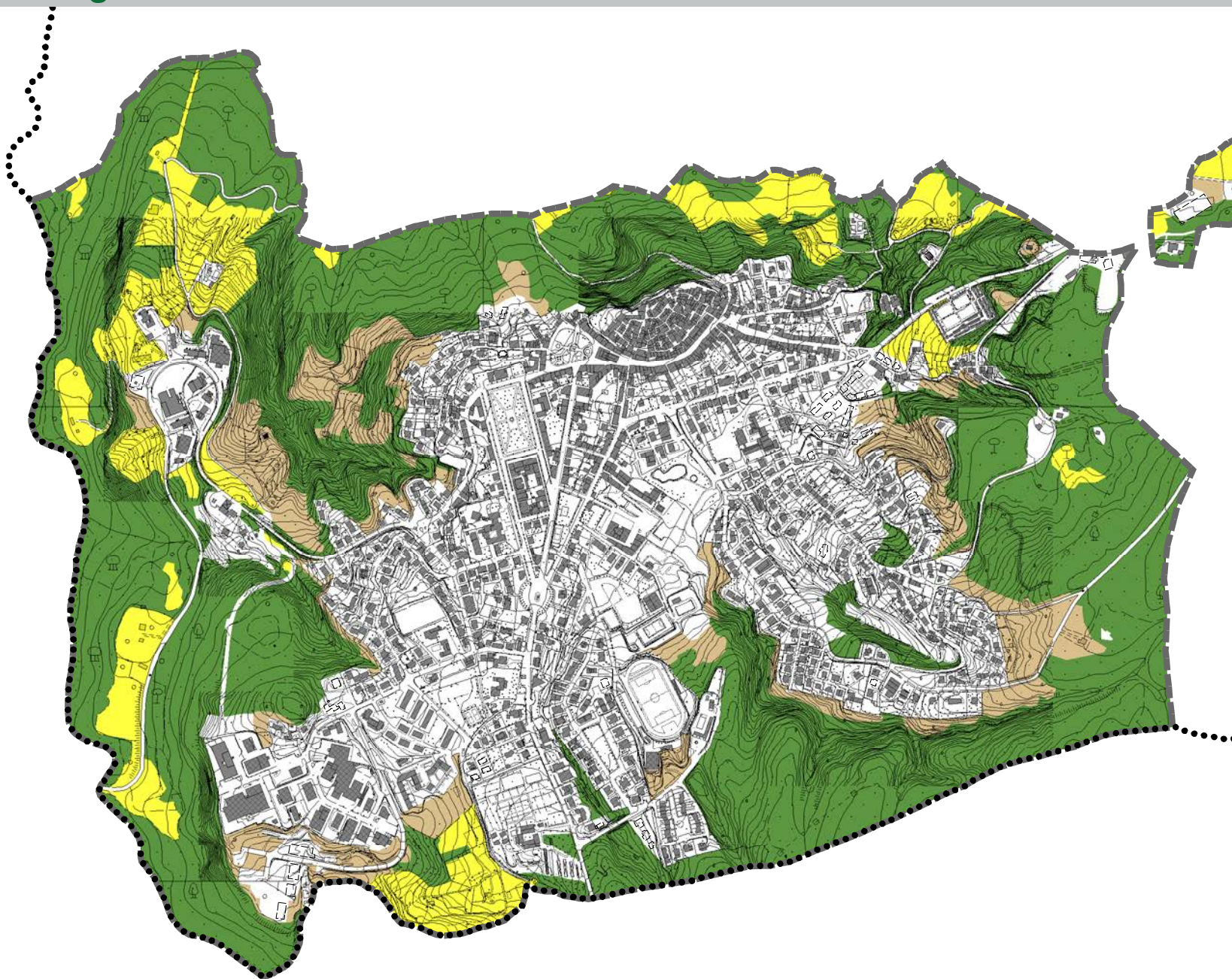
Evoluzione della struttura insediativa



Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Margini urbani



- Confine comunale
- Territorio urbanizzato al sensi dell'art.224 della LR 65/2014
- Aggiornamenti della CTR al 2018

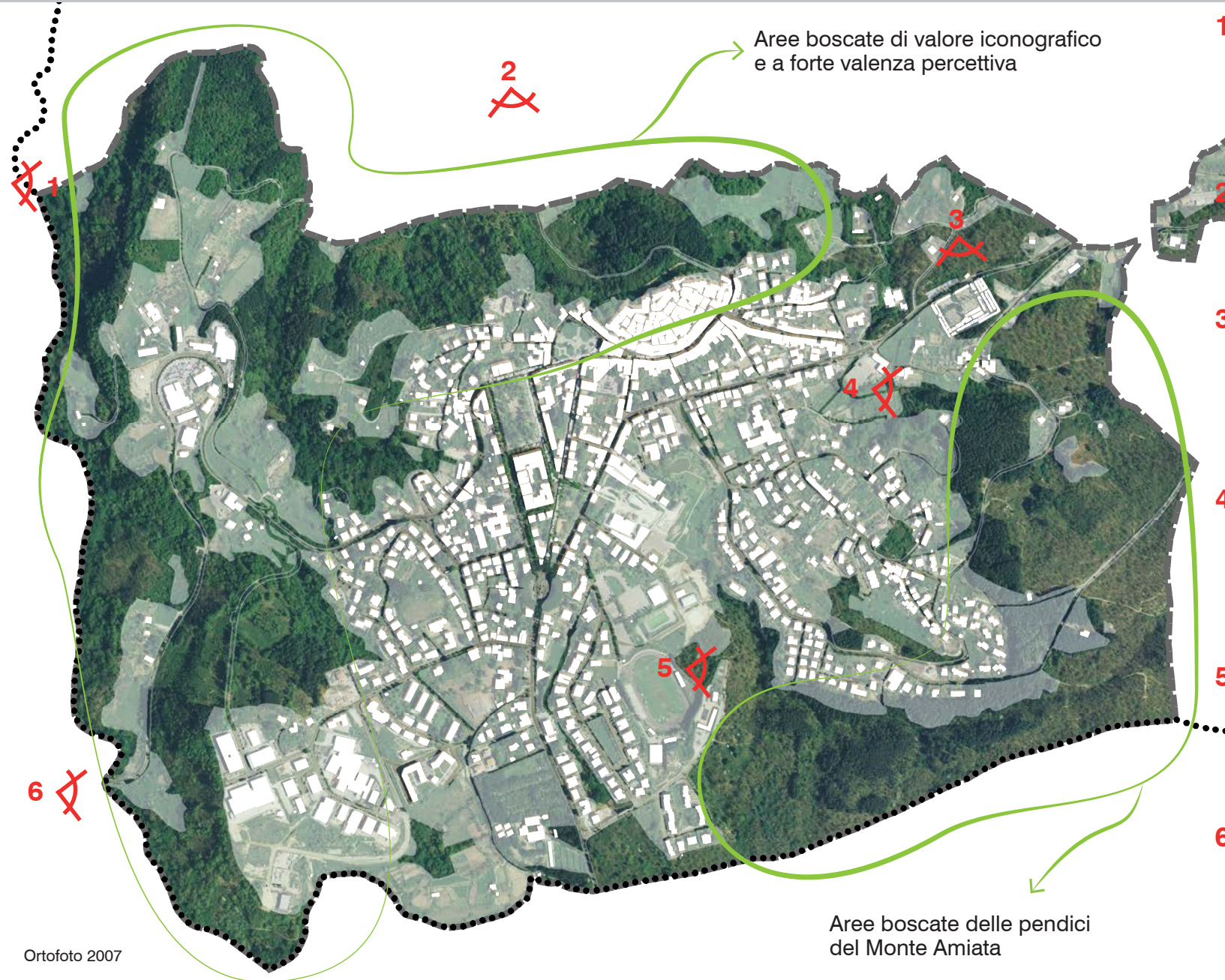
- Aree boscate *
- Ambiti rurali periurbani
- Ambiti di margine

*
D.Lgs. 42/2004, art.142, lett. g)
Territori coperti da foreste e da boschi (fonte: PIT/PPR)

Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Margini urbani - Aree boscate



Ortofoto 2007

1

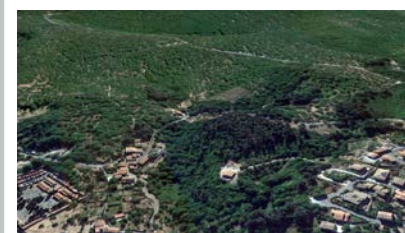
2

3

4

5

6

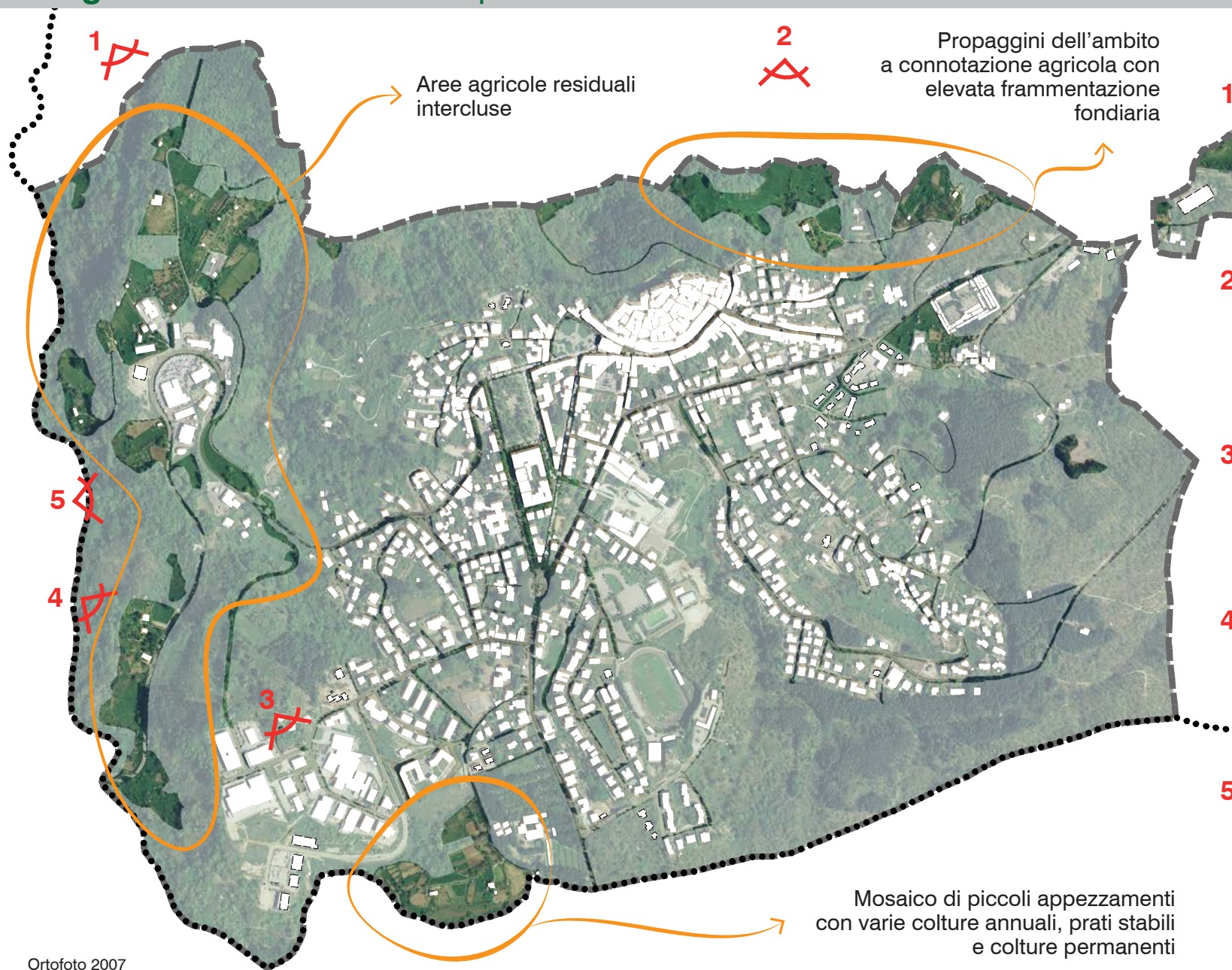


Google Earth Pro

Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

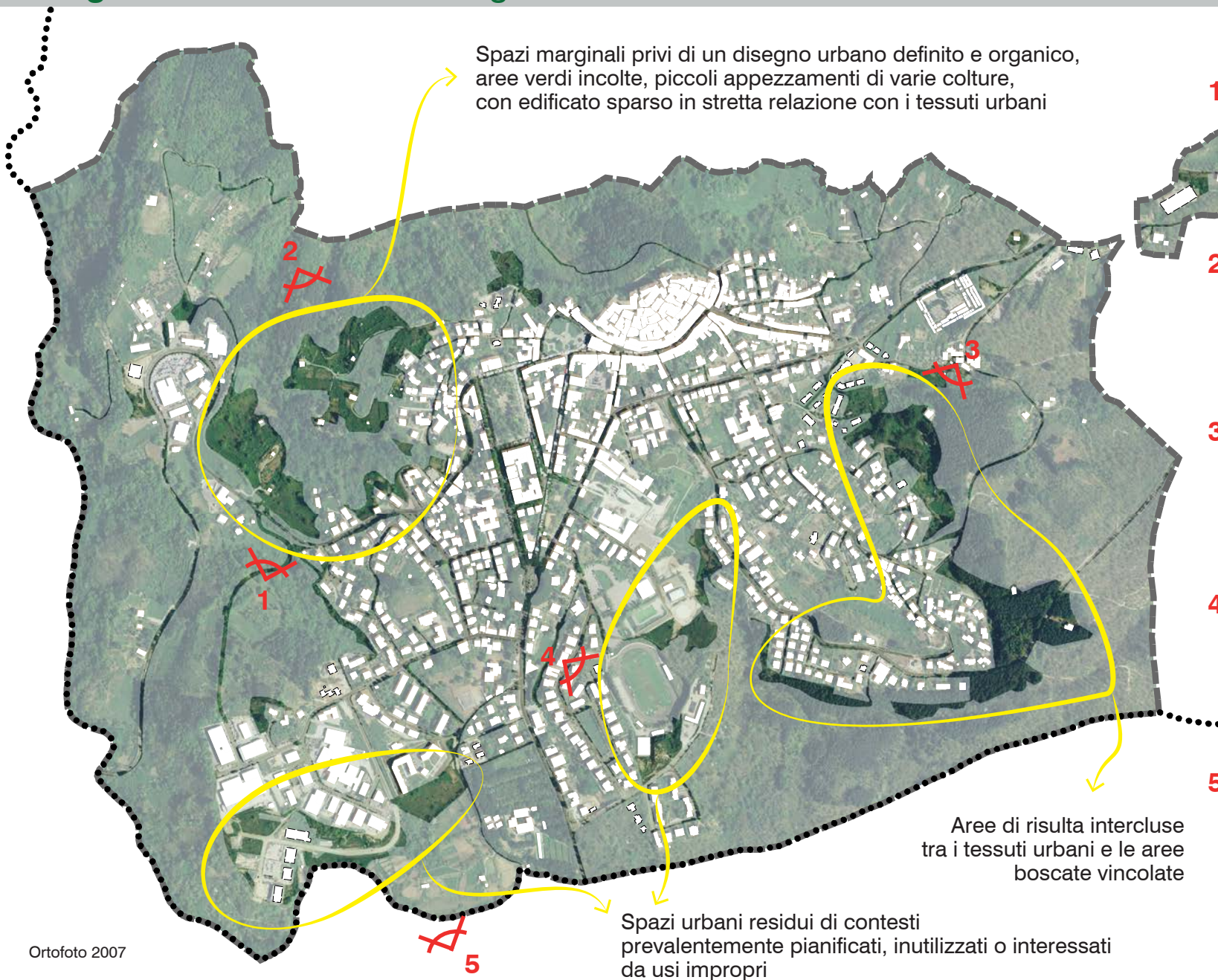
Margini urbani - Ambiti rurali periurbani



Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

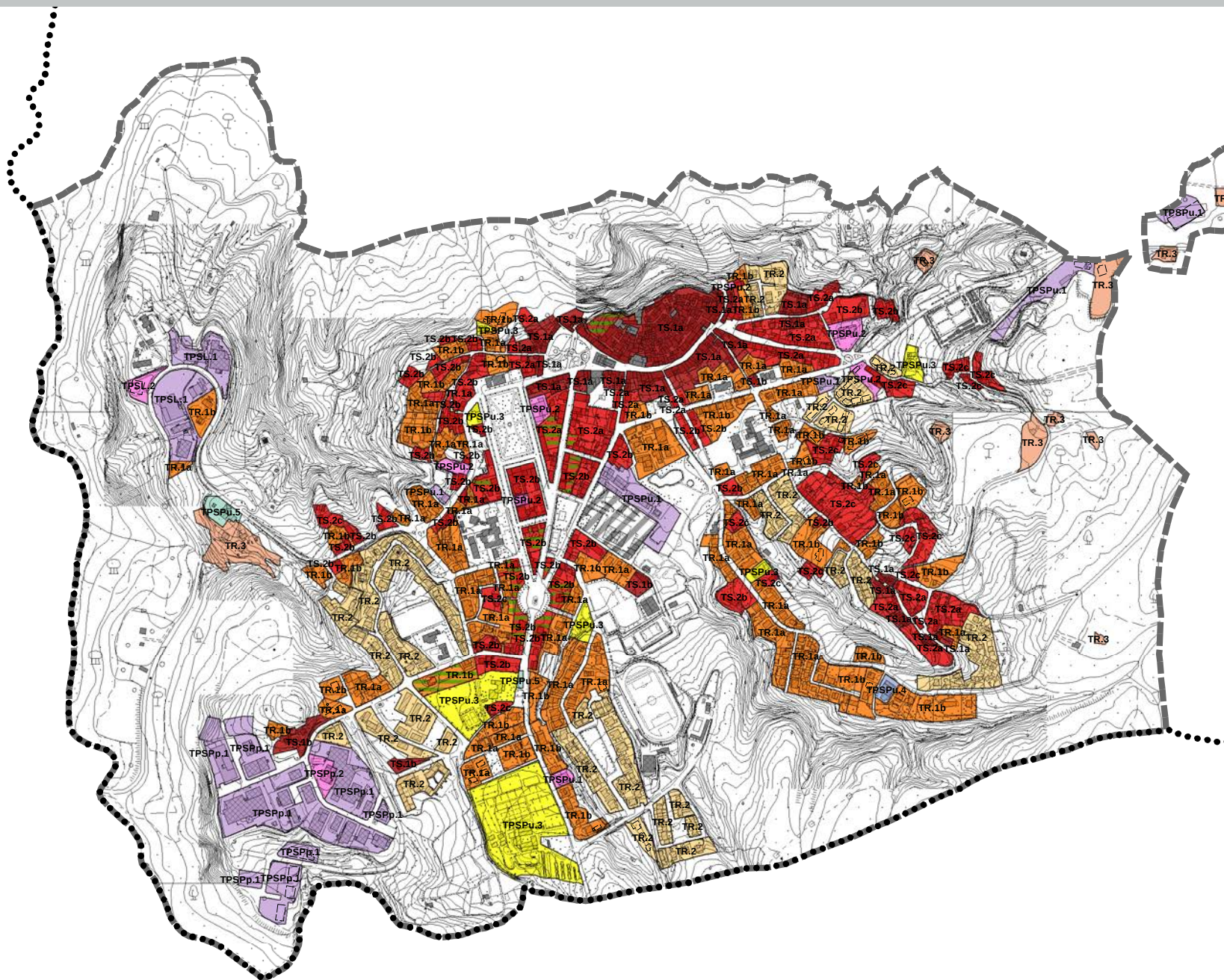
Margini urbani - Ambiti di margine



Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Tessuti urbani



- Confine comunale
- Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014
- Aggiornamenti della CTR al 2018

TESSUTI URBANI

Tessuti della città storica

- TS.1** Tessuti urbani di più antico impianto costituiti da edifici presenti al Catasto Generale Toscano
 - TS.1a - Edifici allineati su fronte strada
 - TS.1b - Edifici isolati nel proprio lotto di pertinenza
- TS.2** Tessuti urbani costituiti dalle espansioni ottocentesche e della prima metà del '900 (Volo GAI)
 - TS.2a - Tessuti a isolati aperti o chiusi, in stretta relazione con i tessuti urbani di più antico impianto
 - TS.2b - Tessuti compatti a isolati aperti o chiusi collocati lungo la viabilità principale
 - TS.2c - Tessuti a isolati aperti, a densità variabile collocati lungo la viabilità secondaria di distribuzione interna

Tessuti della città contemporanea

- Tessuti a prevalente destinazione residenziale e mista*
- TR.1** Tessuti urbani a isolati aperti con edifici isolati nel proprio lotto di pertinenza o allineati su fronte strada
 - TR.1a - compatto a densità medio/alta
 - TR.1b - compatto a densità medio/bassa
- TR.2** Tessuti urbani derivanti da progettazione urbanistica unitaria
- TR.3** Edifici, piccoli agglomerati o nuclei isolati

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPSL - di tipo lineare*
- TPSL.1** Attività prevalentemente produttive e/o artigianali
- TPSL.2** Attività commerciali al dettaglio
- TPSPp - a piattaforme produttive, commerciali, direzionali*
- TPSPp.1** Attività prevalentemente produttive e/o artigianali
- TPSPp.2** Attività commerciali all'ingrosso
- TPSPu - di tipo puntuale*
- TPSPu.1** Attività prevalentemente produttive e/o artigianali
- TPSPu.2** Attività commerciali al dettaglio o all'ingrosso
- TPSPu.3** Attività turistico-ricettive
- TPSPu.4** Attività direzionali e servizi
- TPSPu.5** Stazione rifornimento carburante

- Città in trasformazione
- Verde privato di valore storico

Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Tessuti urbani - Tessuti TS.1



TS.1
Tessuti urbani di più antico impianto costituiti da edifici presenti al 1823 (Catasto Generale Toscano) con destinazione prevalentemente residenziale

Tessuto storico consolidato caratterizzato dalla presenza di una cortina edilizia continua su filo strada, edifici singoli o agglomerati a creare corti, di altezza variabile tra due e quattro piani, con una scarsa presenza di verde privato.

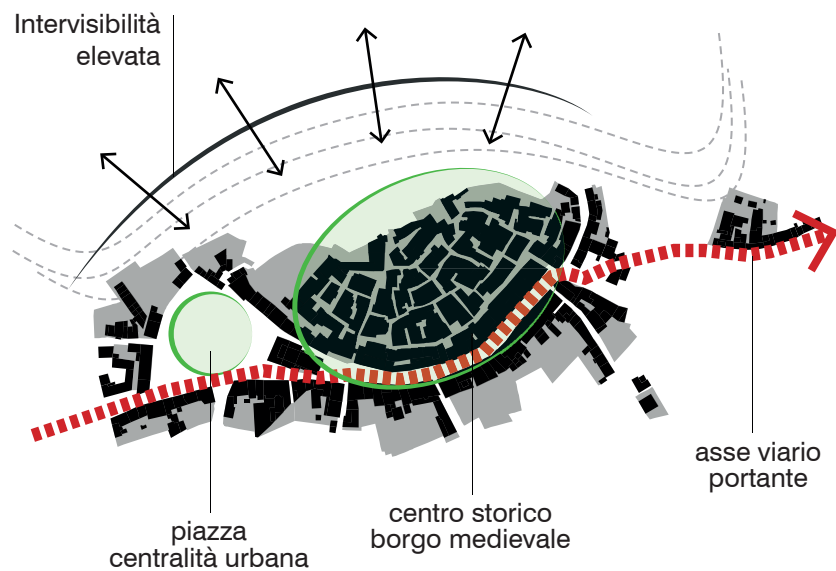
TS.1a
Tessuto storico costituito da edifici a prevalente destinazione residenziale costituenti il borgo di origine medioevale che interessa la parte più alta di un colle (il Poggio), alla cui sommità si trova il Cassero. Il borgo medioevale è racchiuso dalle mura risalenti al XIII secolo ben conservate, sul cui lato meridionale si aprono tre porte: porta Pianese, porta Castiglione e la piccola porta Spennanziana, aggiunta nel XVII secolo a metà tra le due porte preesistenti. Appartiene a tale tessuto anche l'edificato realizzato nel corso del XVI secolo fuori le mura medievali e che si attesta lungo Corso Nasini, nonché quello in stretta relazione con Piazza delle Storte (XVII - XVIII secolo) ultimata nel 1772 - oggi Piazza Garibaldi. Quest'ultima, in particolare, costituisce un forte contrappeso (urbanistico), anche se in qualità di vuoto urbano, ai tessuti edilizi densi costituenti il borgo.

TS.1b
Tale sottocategoria ricomprende l'edificato presente al 1823, isolato nel proprio lotto di pertinenza, non in continuità fisica e spaziale con il tessuto del borgo medioevale o con i tessuti edilizi allineati su Corso Nasini.

Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Tessuti urbani - Tessuti TS.1: Sintesi delle caratteristiche



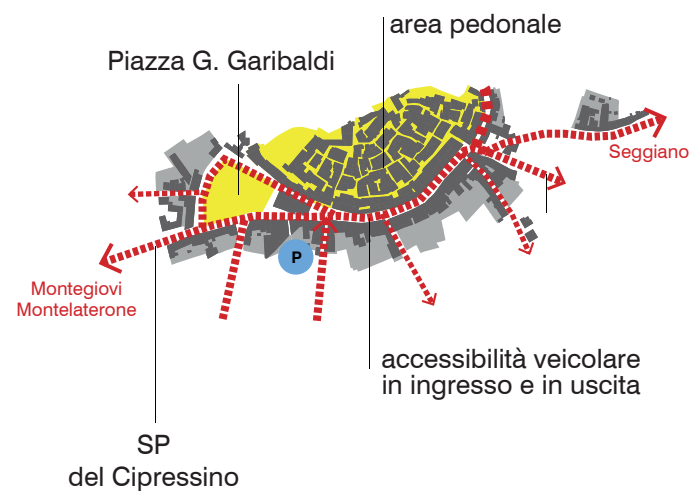
SPAZIO COSTRUITO



VUOTI URBANI



ACCESSIBILITÀ



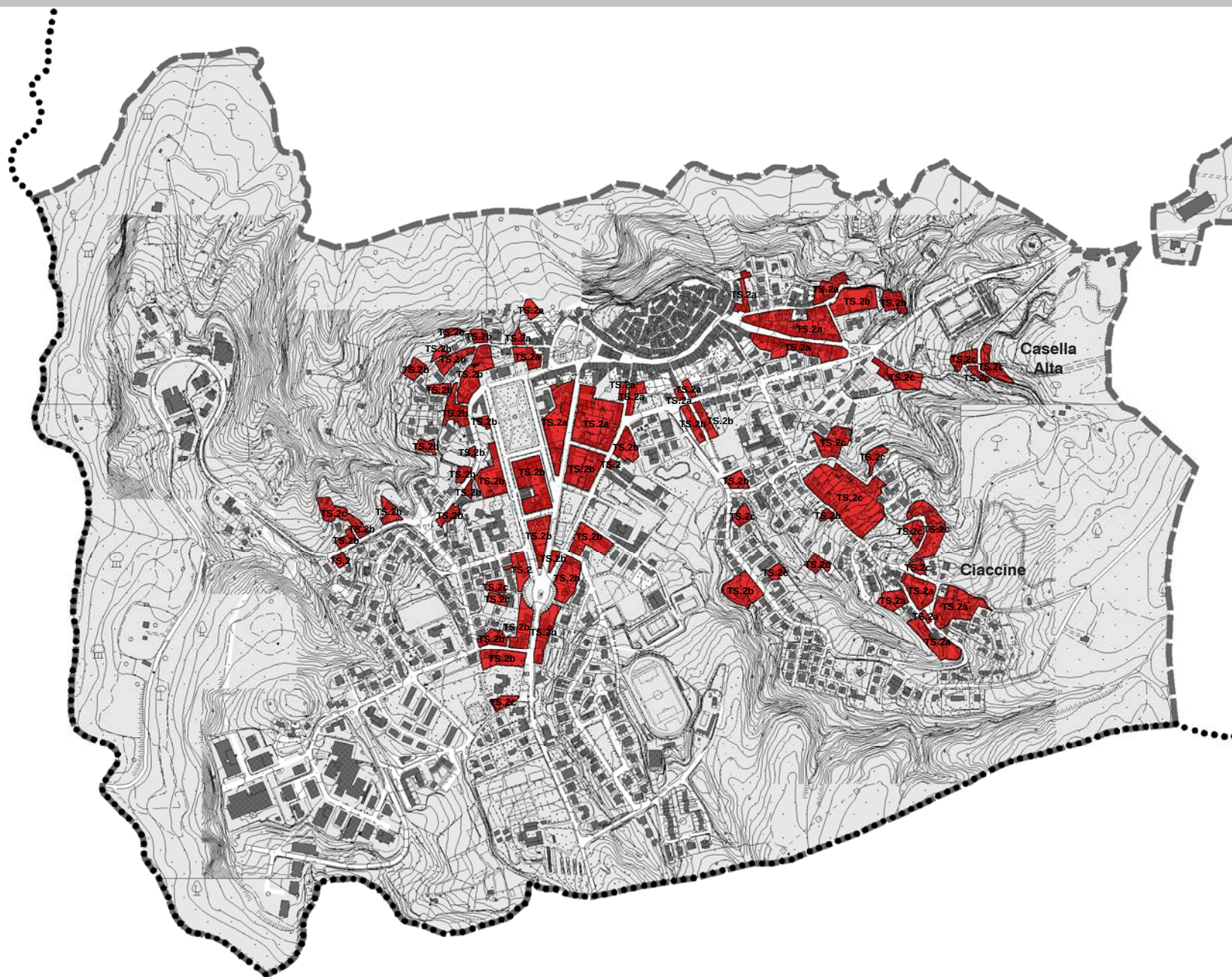
TIPOLOGIE EDILIZIE RICORRENTI



Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Tessuti urbani - Tessuti TS.2



TS.2

Tessuti urbani costituiti dalle espansioni ottocentesche e della prima metà del '900 (Volo GAI) a destinazione prevalentemente residenziale

Tessuto storico costituito dagli edifici realizzati lungo la viabilità in uscita dal borgo medievale o appartenenti al nucleo delle Ciaccine e di Casella Alta.

Forte è il segno urbanistico connesso alla realizzazione dei tre viali alberati (Via D. Alighieri, Via V. Veneto e Viale dei Mille), che hanno origine dalla piazza circolare del Parco della Rimembranza e confluiscono in tre diverse piazze: Piazza Madonna, Piazza delle Storte e Piazzone (Piazza della Croce). Lungo i viali tra gli anni Venti e Trenta sono realizzati per lo più villini. La costruzione nel 1905 del Pio Ricovero Vegni, l'ospedale cittadino, poco più a sud di Piazza della Croce rafforza ulteriormente la direttrice urbana sud-occidentale verso Arcidosso.

TS.2a

Tessuti a isolati aperti o chiusi, in stretta relazione con i tessuti urbani di più antico impianto a densità variabile, costituiti da edifici allineati su fronte strada (presenti al CGT), attività commerciali o direzionali al piano terra.

TS.2b

Tessuti compatti a isolati aperti o chiusi collocati lungo la viabilità principale costituiti da edifici allineati su fronte strada o isolati nel lotto di pertinenza, pertinenze adibite a orti o giardini, a densità media, con eventuali attività commerciali o direzionali al piano terra.

TS.2c

Tessuti a isolati aperti, a densità variabile collocati lungo la viabilità secondaria di distribuzione interna, costituiti da edifici di tipologie edilizie eterogenee allineati su fronte strada o isolati nel proprio lotto di pertinenza.

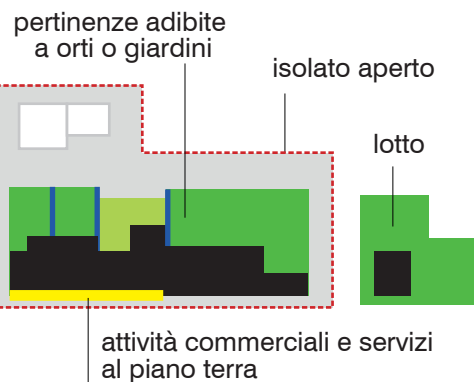
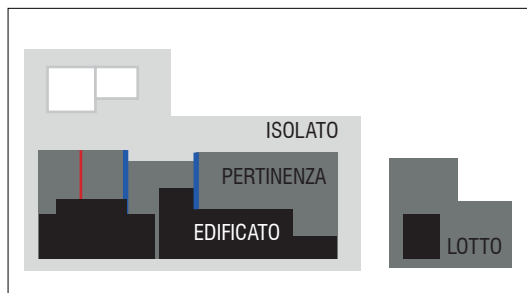
Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

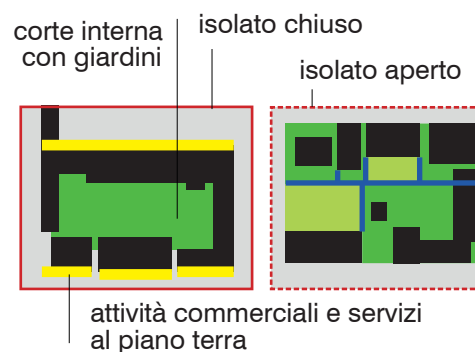
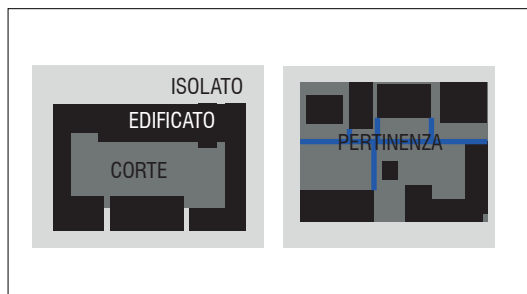
Tessuti urbani - Tessuti TS.2: Sintesi delle caratteristiche

LOTTO/EDIFICIO/PERTINENZA

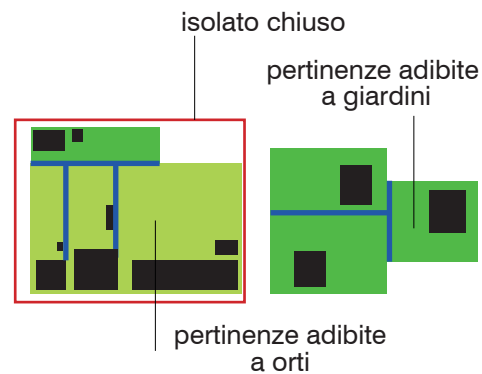
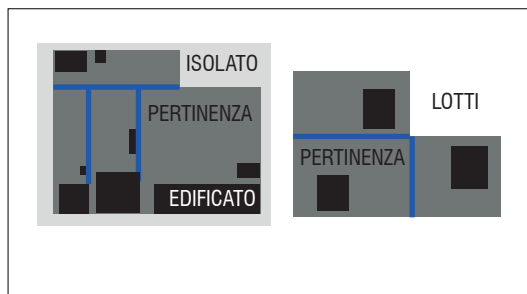
TS.2a
Tessuti a isolati aperti o chiusi, in stretta relazione con i tessuti urbani di più antico impianto



TS.2b
Tessuti compatti a isolati aperti o chiusi collocati lungo la viabilità principale



TS.2c
Tessuti a isolati aperti, a densità variabile collocati lungo la viabilità secondaria di distribuzione interna



TIPOLOGIE EDILIZIE RICORRENTI



Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Tessuti urbani - Tessuti TR.1



TR.1
Tessuti urbani a isolati aperti con edifici isolati nel proprio lotto di pertinenza o allineati su fronte strada a tipologie edilizie eterogenee e a destinazione residenziale e mista, pertinenze adibite prevalentemente a giardini o orti, con eventuali attività commerciali/direzionali e servizi al piano terra

Tessuti urbani costituiti da edifici a destinazione residenziale e mista e di tipologie edilizie eterogenee realizzati dopo il 1954 e in particolare tra gli anni '60 e '90 del secolo scorso in prevalenza attraverso piani di lottizzazione. Pur essendo un tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di tipologie edilizie eterogenee, quella prevalente è costituita da edifici mono-bifamiliari isolati all'interno del proprio lotto di pertinenza, dove il rapporto pieno/vuoto determina differenti livelli di densità edilizia a seconda della saturazione o meno dell'indice di edificabilità previsto. Il disegno urbano che ne deriva si contraddistingue per la sequenza di tessuti urbani puntiformi costituiti da lotti di forma regolare affiancati l'uno all'altro - a nastro - lungo la viabilità principale di attraversamento, ma anche secondaria e di penetrazione interna.

All'interno del tessuto TR.1 sono state individuate due sottocategorie in relazione alla densità edilizia, e in particolare:

TR.1a – compatto a densità medio/alta
All'interno del lotto prevale l'edificato rispetto agli spazi di pertinenza, che in questo caso sono utilizzati in prevalenza a giardini.

TR.1b – compatto a densità medio/bassa
All'interno del lotto vi è un sostanziale equilibrio tra l'edificio e la sua pertinenza oppure è quest'ultima a prevalere sul primo da un punto di vista spaziale e funzionale. In questo caso, oltre al giardino, si rileva la presenza anche di modeste superfici coltivate (orti, alberi da frutto, olivi, etc.).

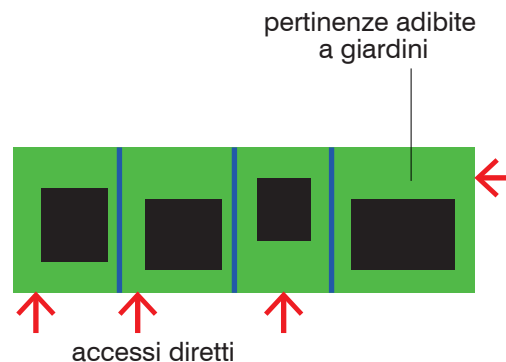
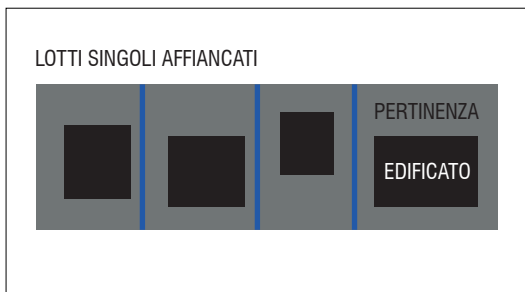
Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

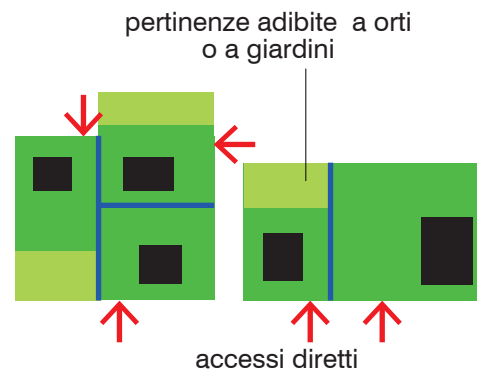
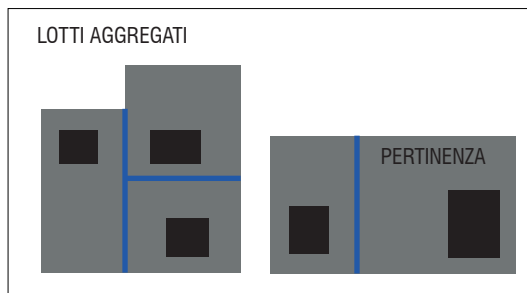
Tessuti urbani - Tessuti TR.1: Sintesi delle caratteristiche

LOTTO/EDIFICIO/PERTINENZA

TR.1a
Tessuto
compatto a
densità
medio/alta



TR.1b
Tessuto
compatto a
densità
medio/bassa



TIPOLOGIE EDILIZIE RICORRENTI



Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Tessuti urbani - Tessuti TR.2



TR.2

Tessuti urbani derivanti da progettazione urbanistica unitaria a tipologie edilizie eterogenee e a destinazione residenziale e mista

Tessuti urbani caratterizzati dalla progettazione unitaria dei comparti, che presentano un disegno urbanistico omogeneo e autonomo rispetto all'intorno.

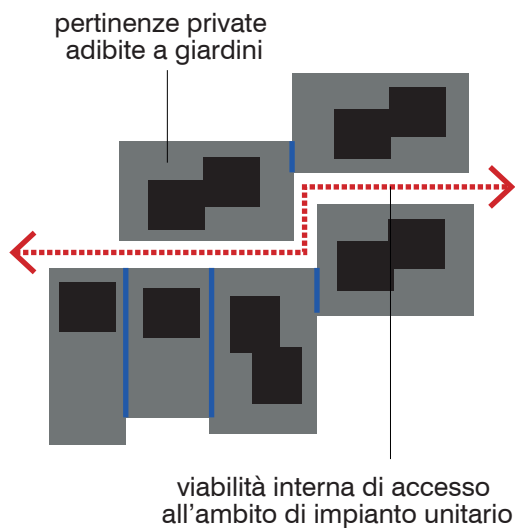
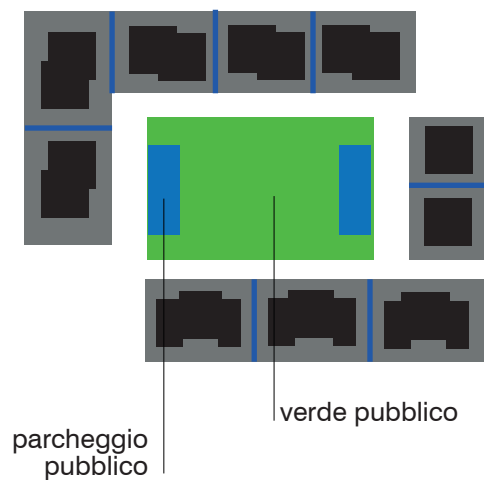
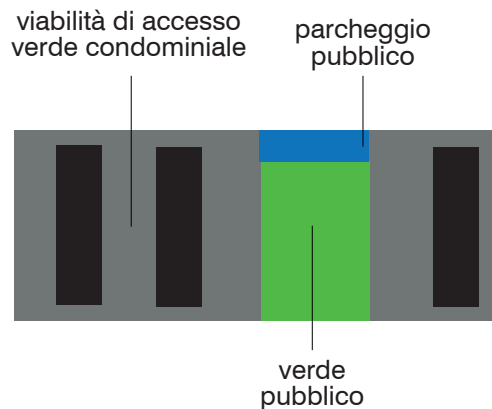
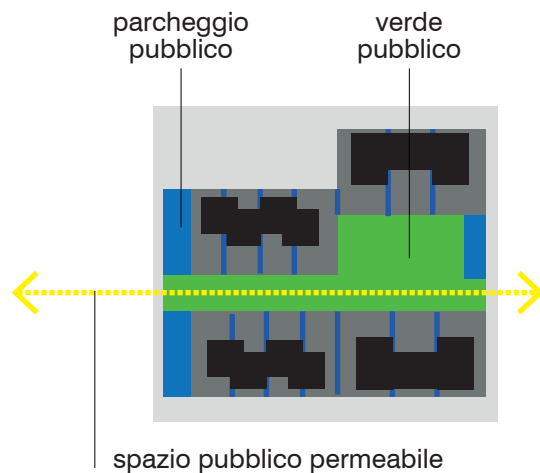
Gli edifici, realizzati posteriormente al 1954, a prevalente destinazione residenziale, presentano un'altezza variabile e comunque non superiore a quattro piani fuori terra, sono di tipologie edilizie eterogenee, con eventuale presenza di spazi attrezzati.

Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Tessuti urbani - Tessuti TR.2: Sintesi delle caratteristiche

ASSETTI PLANIMETRICI INDICATIVI



TIPOLOGIE EDILIZIE RICORRENTI



Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Tessuti urbani - Tessuti TR.3



TR.3

Edifici, piccoli aggregati o nuclei isolati, a prevalente destinazione residenziale ed eterogenei per tipologie edilizie e datazione degli edifici

Edifici, piccoli aggregati e nuclei isolati all'interno di aree boscate o in prossimità del centro abitato collocati lungo la viabilità di accesso a quest'ultimo.

Gli edifici isolati o parte di un nucleo presentano tipologie edilizie diverse e si caratterizzano per diversa epoca di costruzione.

Dossier dei centri abitati/01

CASTEL DEL PIANO

Sintesi interpretativa della struttura urbana

