



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/02

MONTENERO

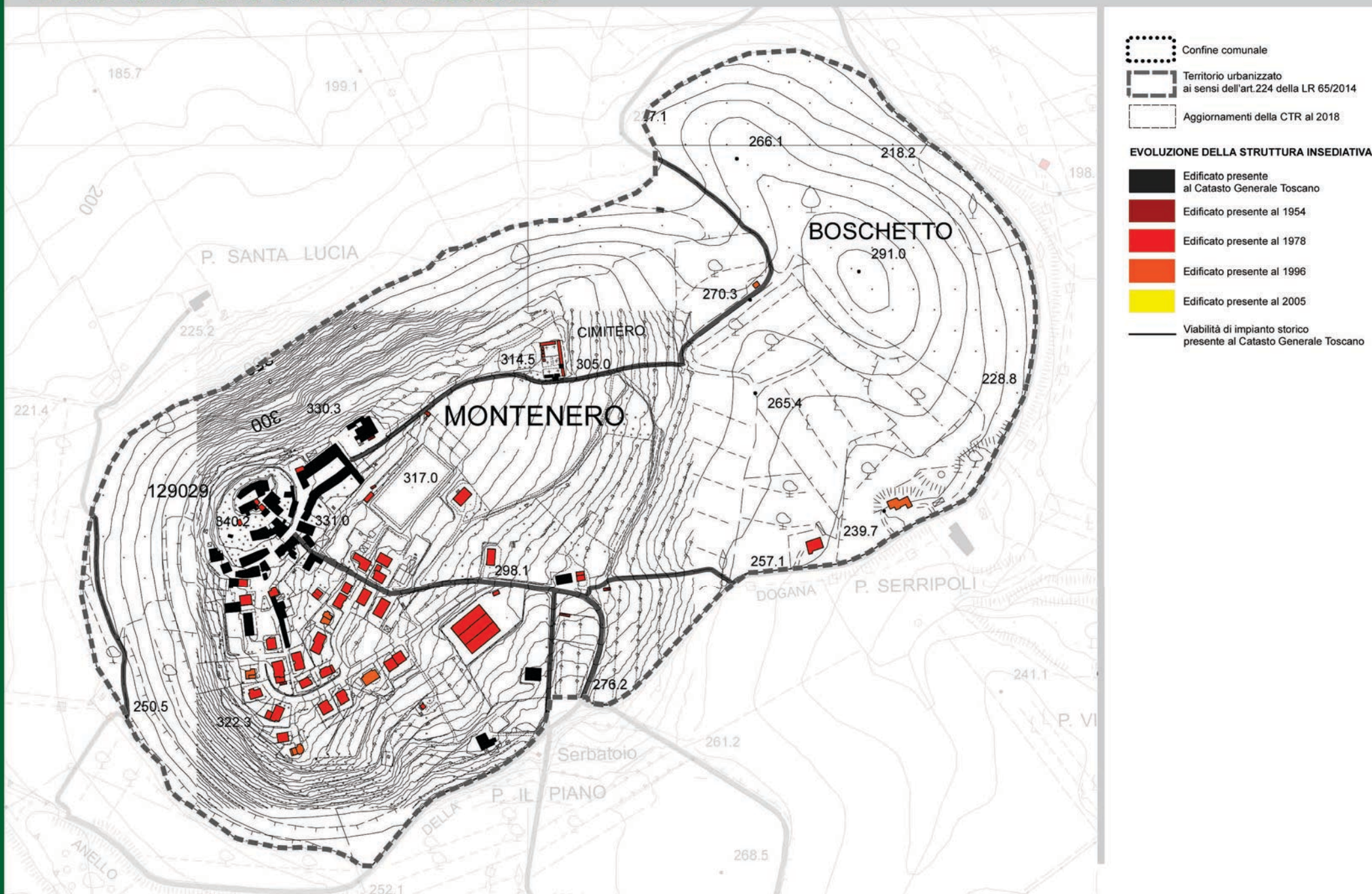
ottobre 2018

QUADRO CONOSCITIVO

Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

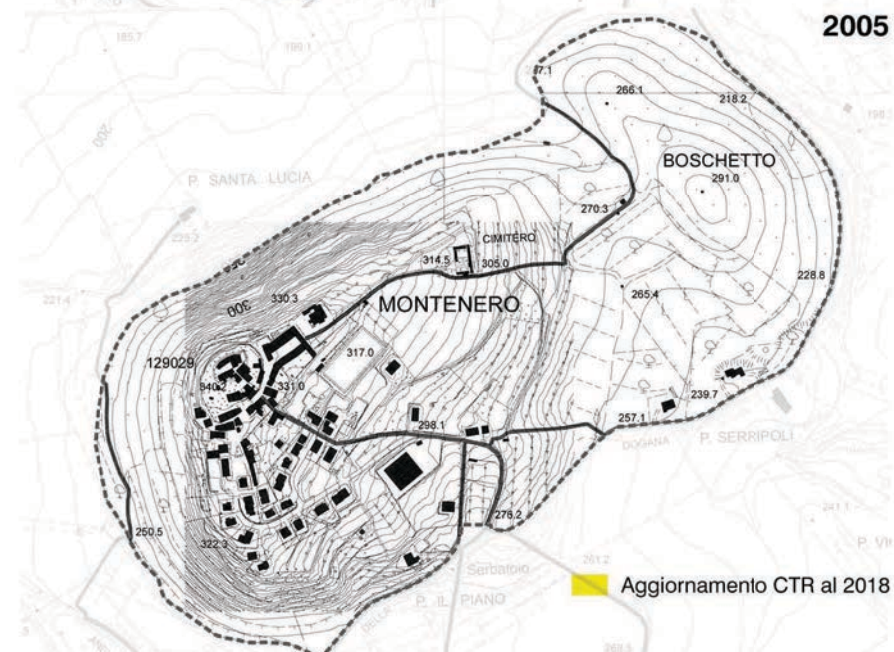
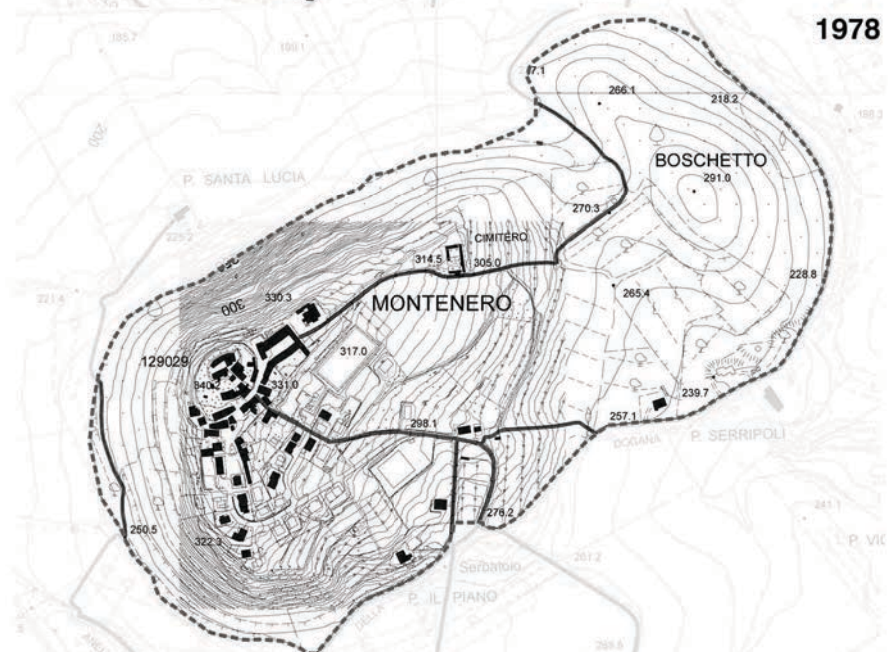
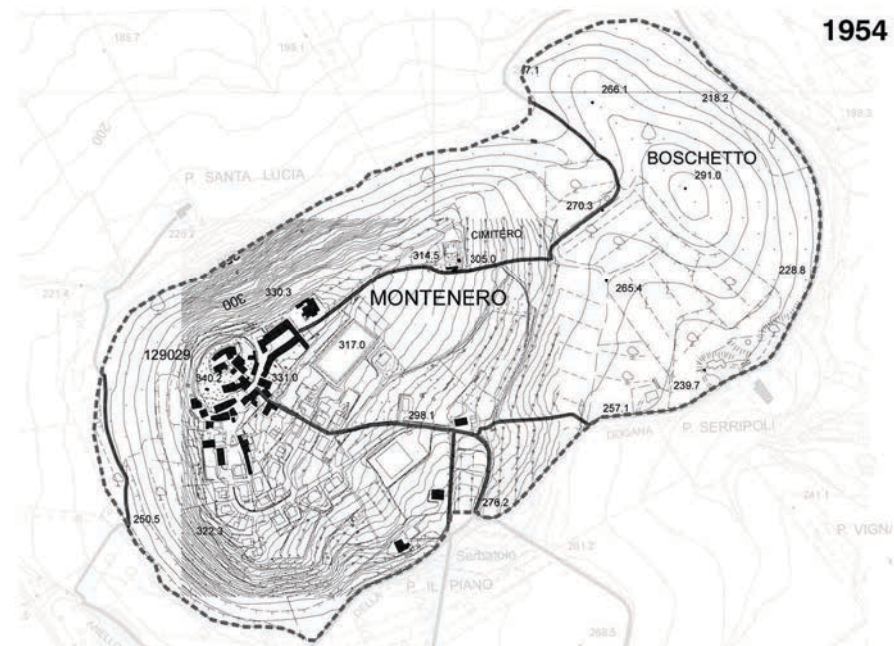
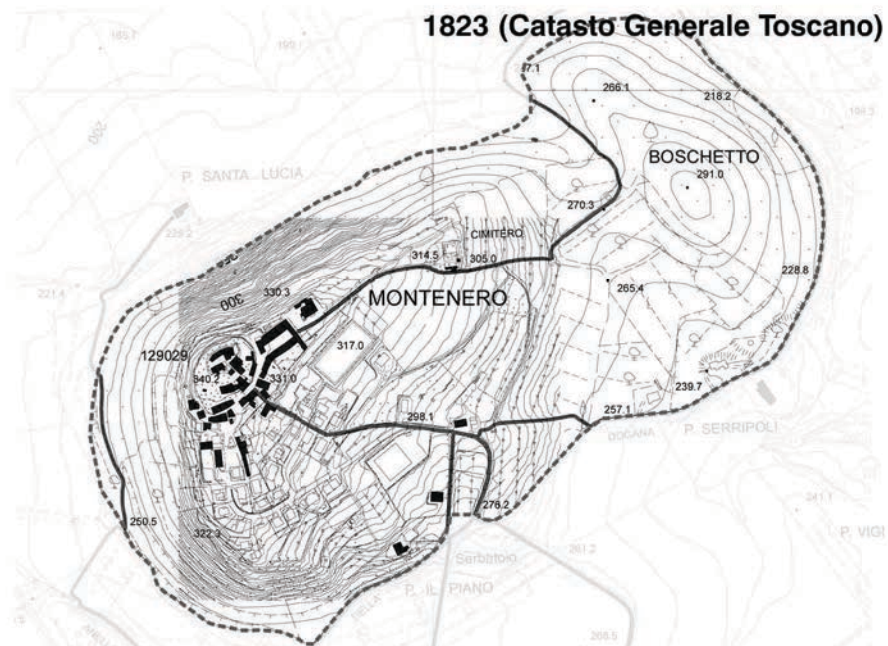
Evoluzione della struttura insediativa



Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

Evoluzione della struttura insediativa

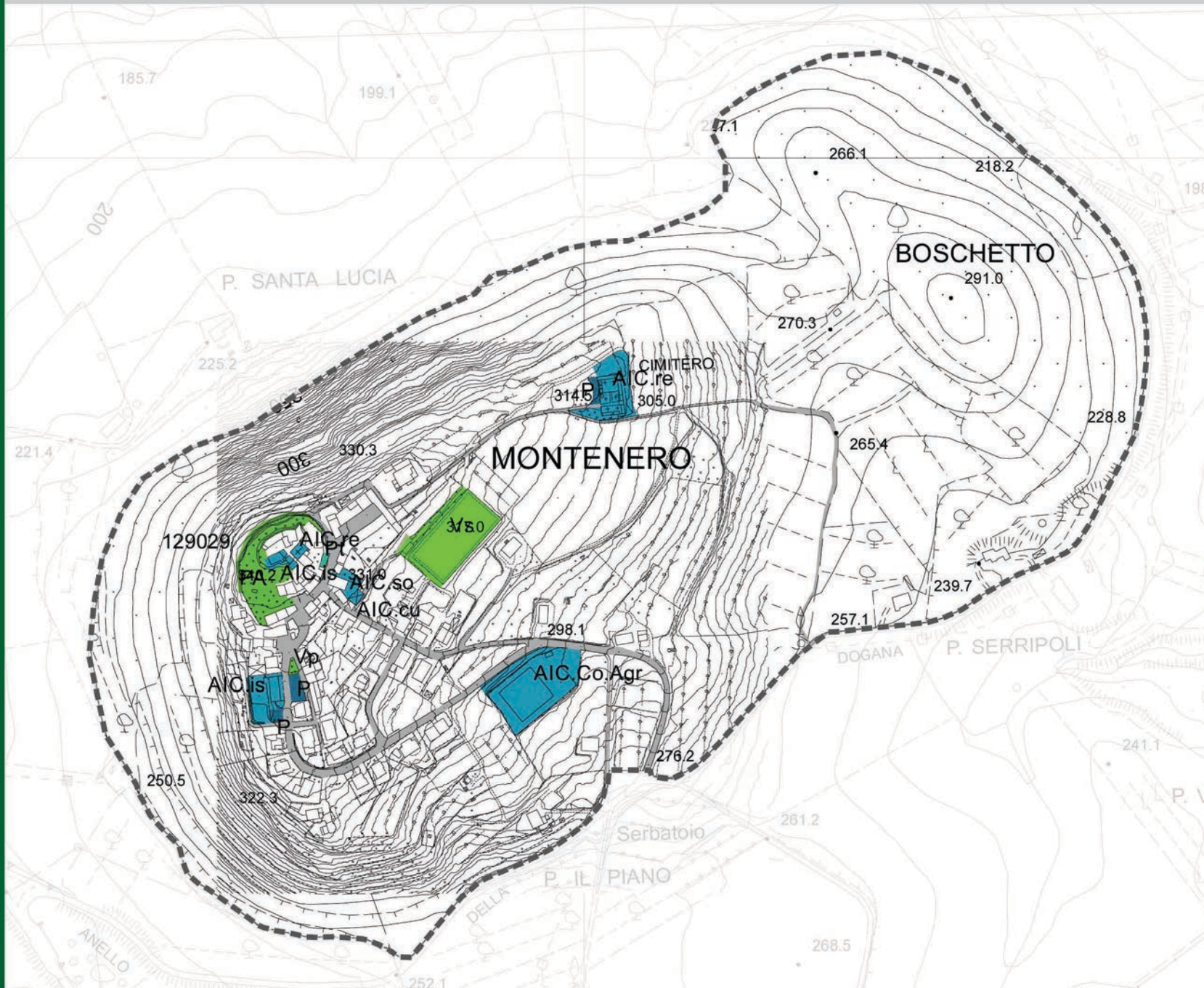


Aggiornamento CTR al 2018

Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

La città pubblica



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

LA CITTÀ PUBBLICA

AIC Attrezzature di Interesse Comune

AIC.re - Religiose e di culto
AIC.is - Istruzione
AIC.so - Sociali e ricreative
AIC.cu - Culturali
AIC.Co.agr - Consorzio Agrario

Attività e servizi di interesse pubblico e collettivo

C - Commercio
Pt - Ufficio Postale

P Parcheggi pubblici

Vp Verde pubblico attrezzato

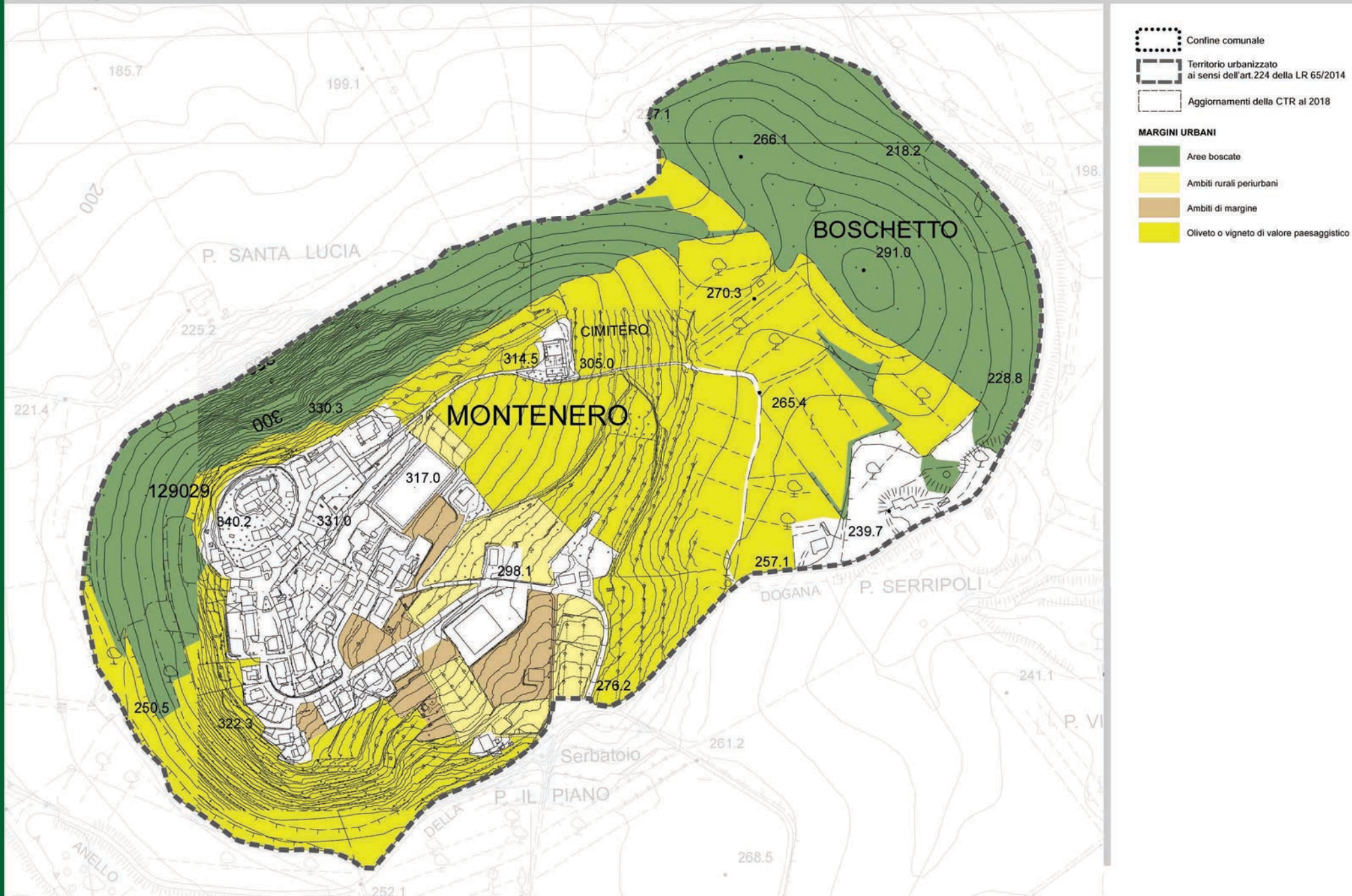
PA Parco urbano

Vs Verde pubblico sportivo

Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

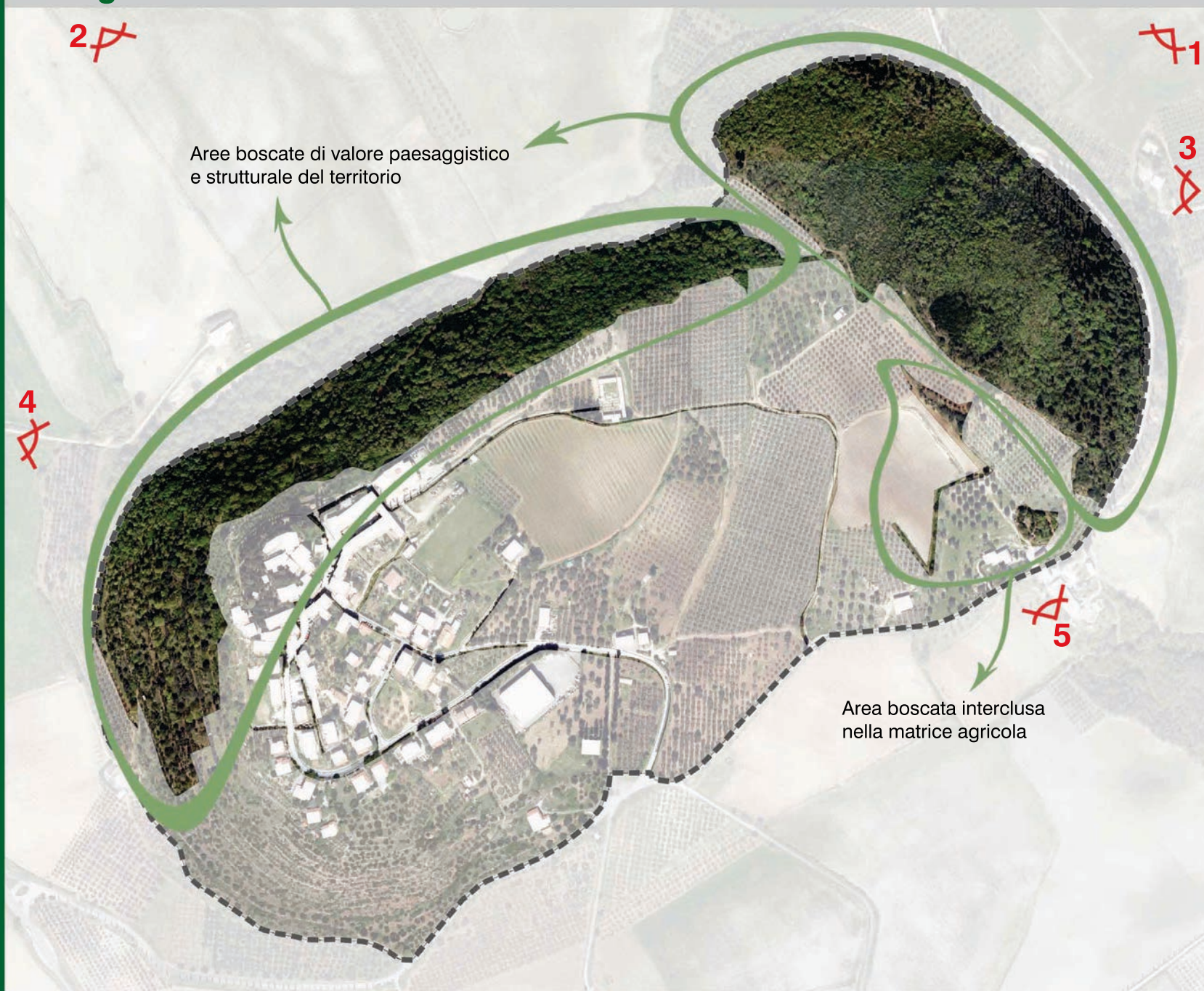
Margini urbani



Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

Margini urbani - Aree boscate



Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

Margini urbani - Ambiti rurali periurbani



1



2

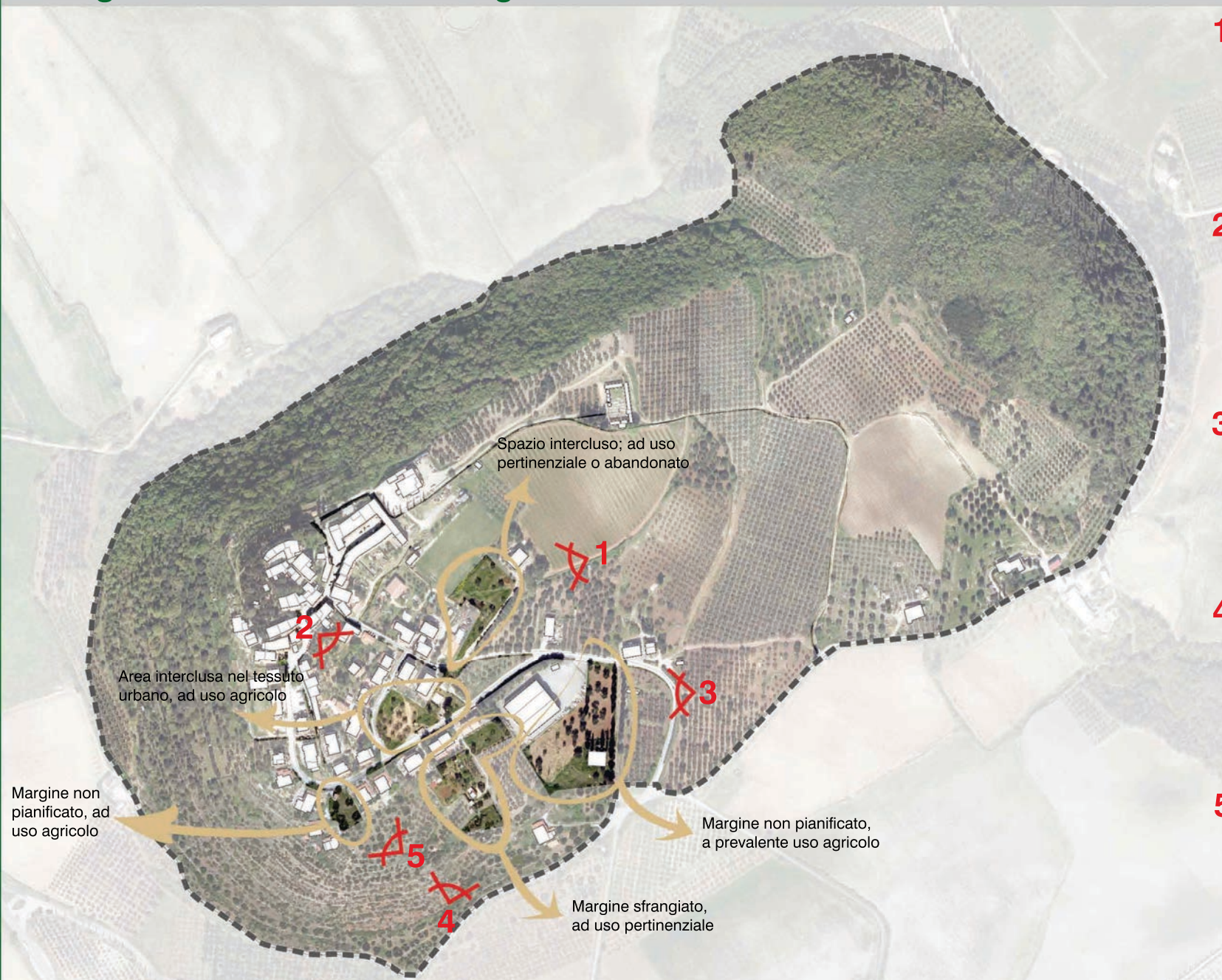


3



4

Margini urbani - Ambiti di margine



1



2



3



4



5



Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

Margini urbani - Oliveto e vigneto di valore paesaggistico

Oliveti terrazzati di elevato valore paesaggistico e della struttura del territorio

Oliveti e vigneti in tessuto a maglia stretta e regolare, con elevato valore paesaggistico e strutturale del territorio.



1



2



3

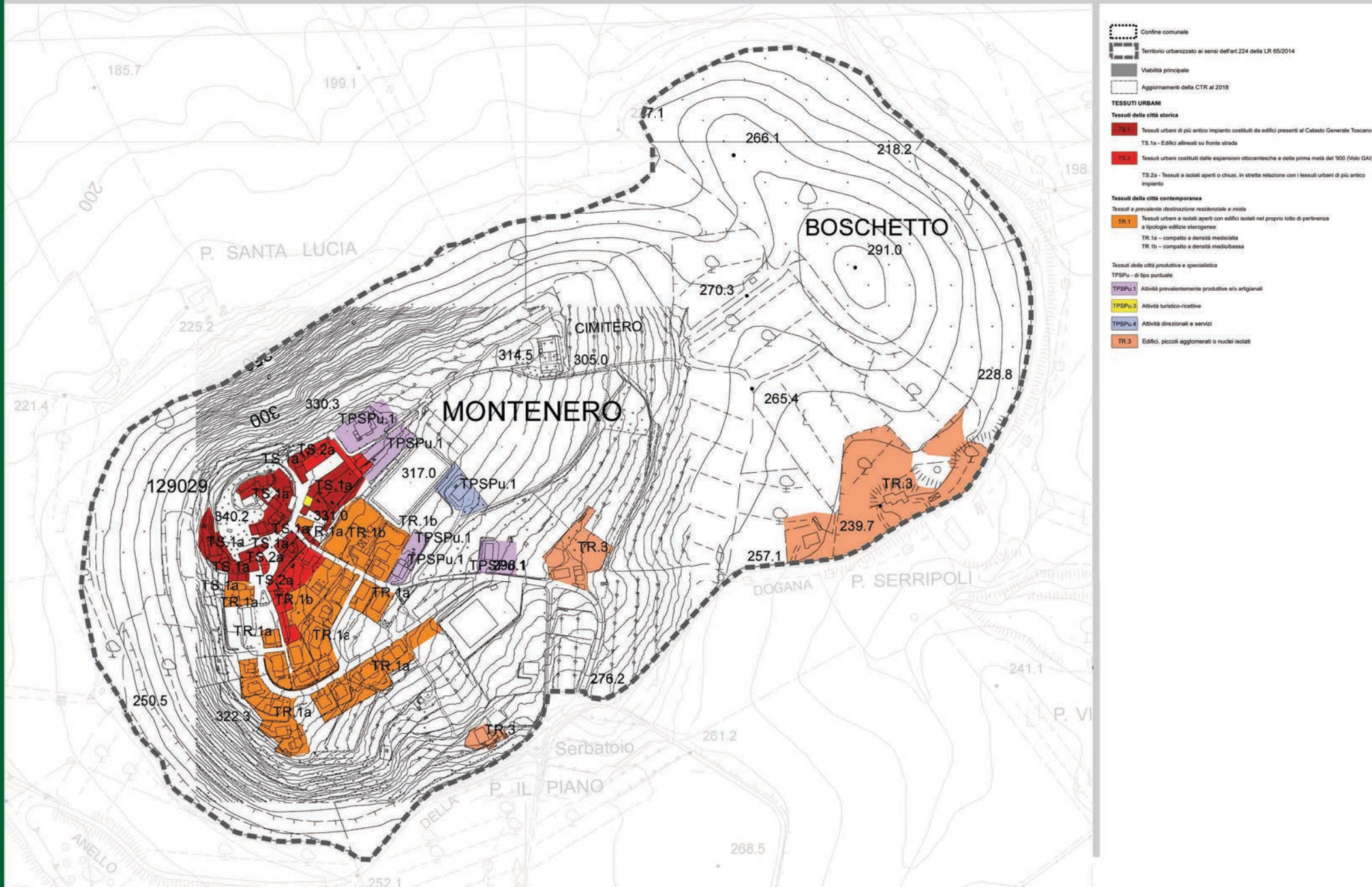


4

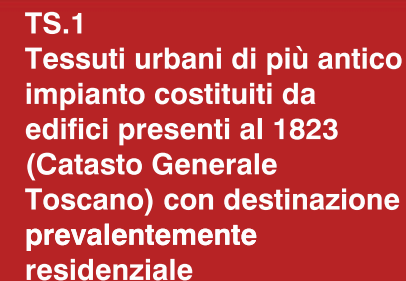
Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

Tessuti urbani



2018 PIANO OPERATIVO art. 95 della LR 65/2014
Comune di Castel del Piano



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 della collina di Monte Nero.

Le prime notizie dell'insediamento che conosciamo ad oggi si attestano al XI secolo dove appaiono in documenti di proprietà del castello e della "Abbazia di San Salvatore".

L'impianto è rimasto per lo più inalterato anche le mura sono presenti, ma private della funzione militare.

Al di fuori della cinta difensiva si allungano lungo la viabilità l'edificato che si affaccia direttamente sulla strada e crea pertinenze esterne rispetto al polo del castello.

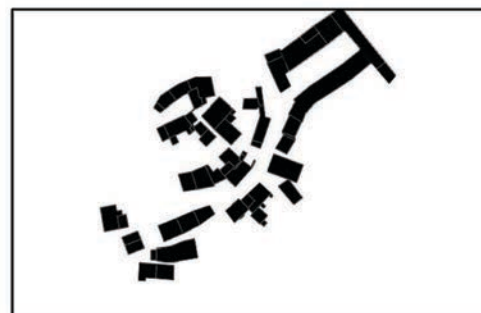
Dossier dei centri abitati/02

MONTE NERO

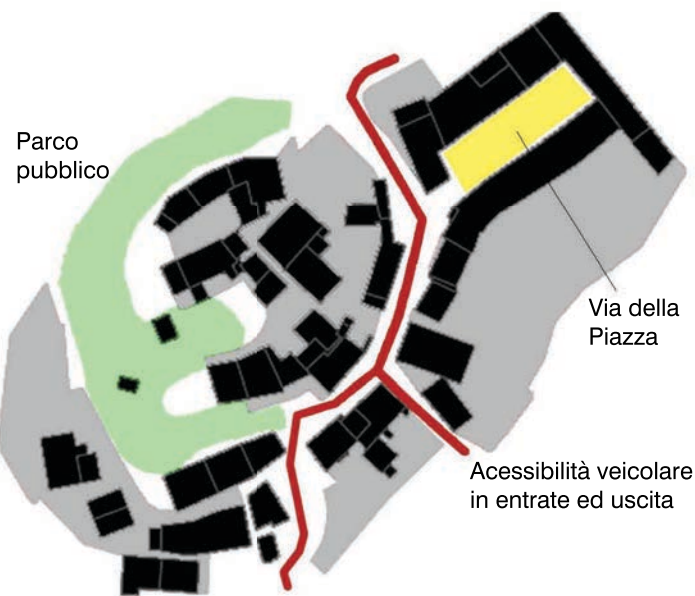
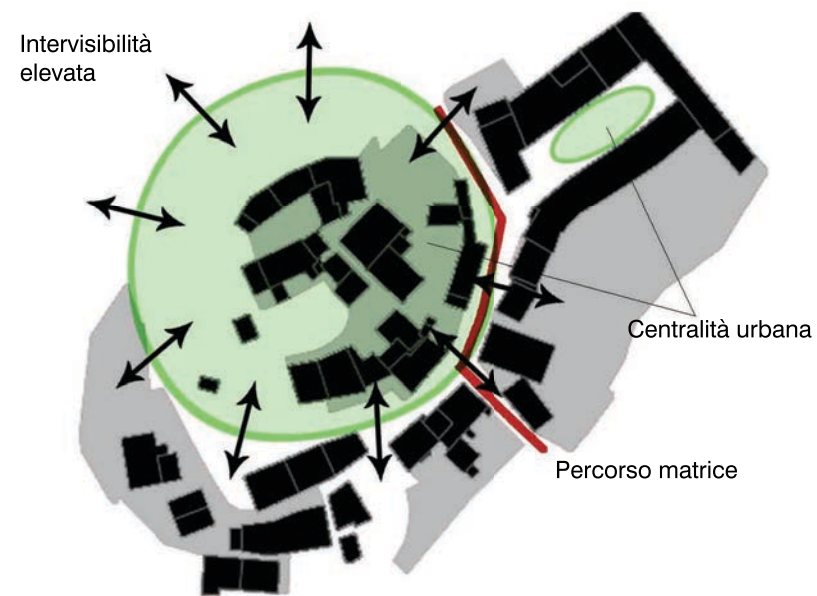
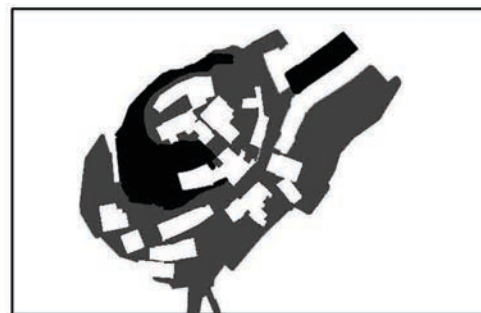
Tessuti urbani - Tessuti TS.1: Sintesi delle caratteristiche tecniche



SPAZIO COSTRUITO



VUOTI URBANI



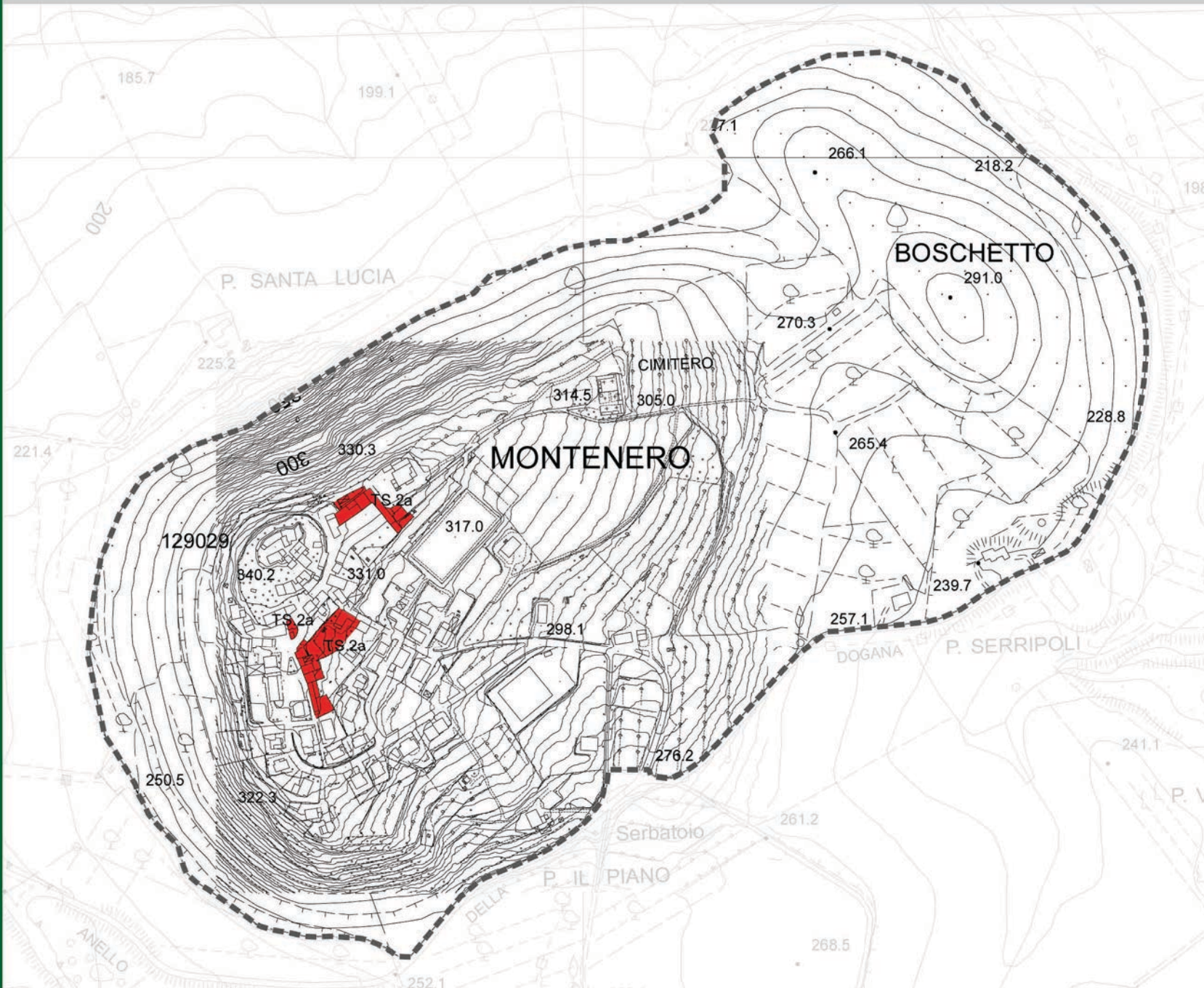
TIPOLOGIE EDILIZIE RICORRENTI



Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

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. Sono bene integrati con il patrimonio edilizio precedentemente esistente.

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.

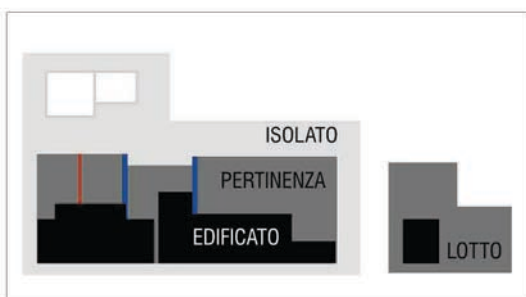
Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

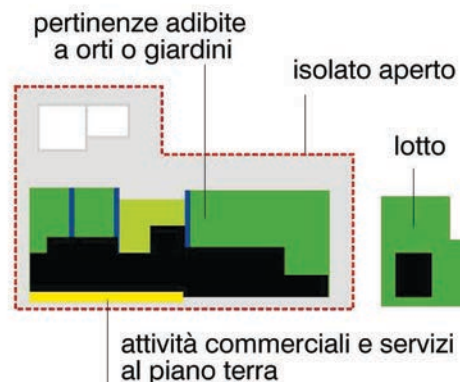
Tessuti urbani - Tessuti TS.2: Sintesi delle caratteristiche tecniche

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

LOTTO/EDIFICIO/PERTINENZA



Forte relazione con tessuti storici di più antica fondazione

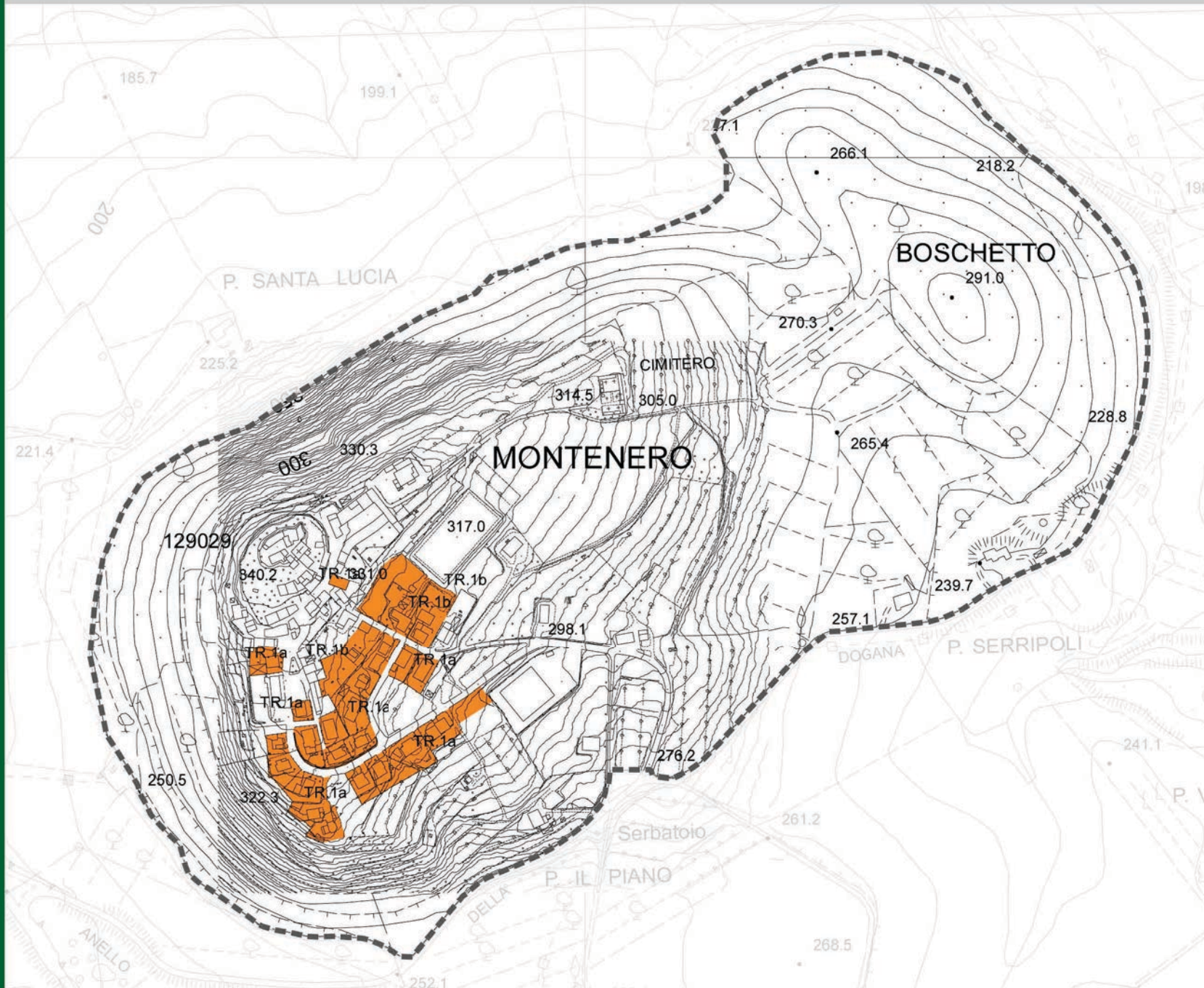


Tessuti compatti che creano ambienti urbani definiti

TIPOLOGIE EDILIZIE RICORRENTI



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 ad uso pertinenziale.

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.).

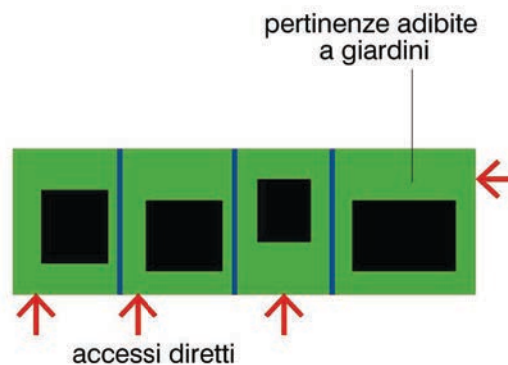
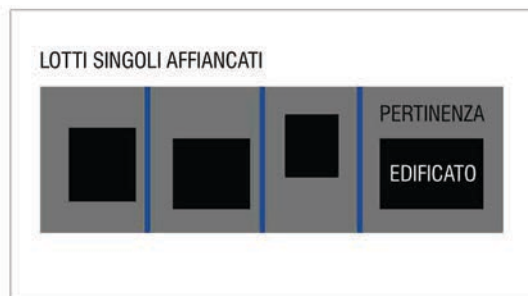
Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

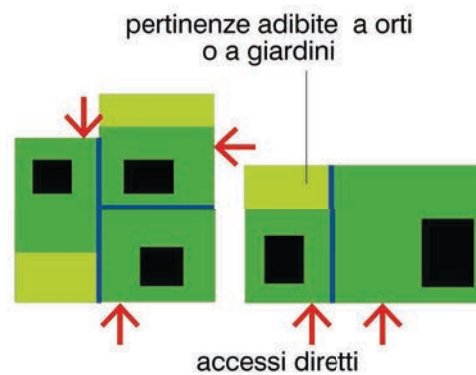
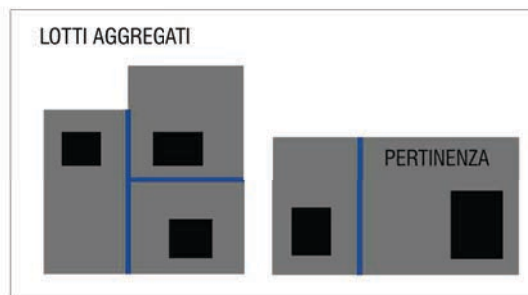
Tessuti urbani - Tessuti TR.1: Sintesi delle caratteristiche tecniche

LOTTO/EDIFICIO/PERTINENZA

TR.1a
Tessuto
compatto a
densità
medio/alta



TR.1b
Tessuto
compatto a
densità
medio/bassa



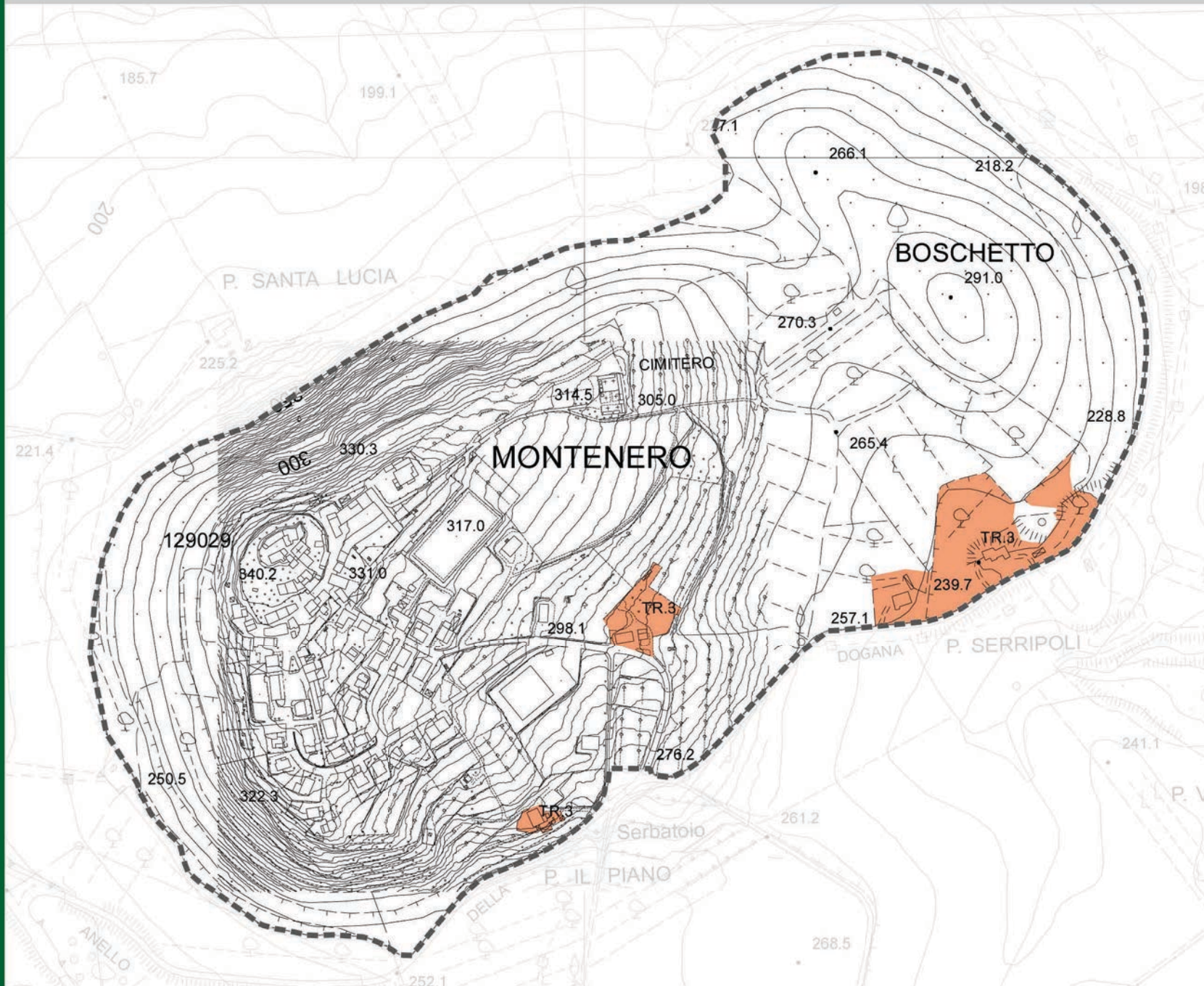
TIPOLOGIE EDILIZIE RICORRENTI



Dossier dei centri abitati/02

MONTENERO

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

Si presentano nelle aree di margine tra il territorio urbanizzato e quello agricolo, con il quale hanno un forte legame storico e funzionale.

Le tipologie edilizie, anche se ora meno legate all'agricoltura, rappresentano comunque i caratteri tipici degli immobili rurali.