



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/04

PIAN DEL BALLO, MARRONA, CASIDORE E TEPOLINI

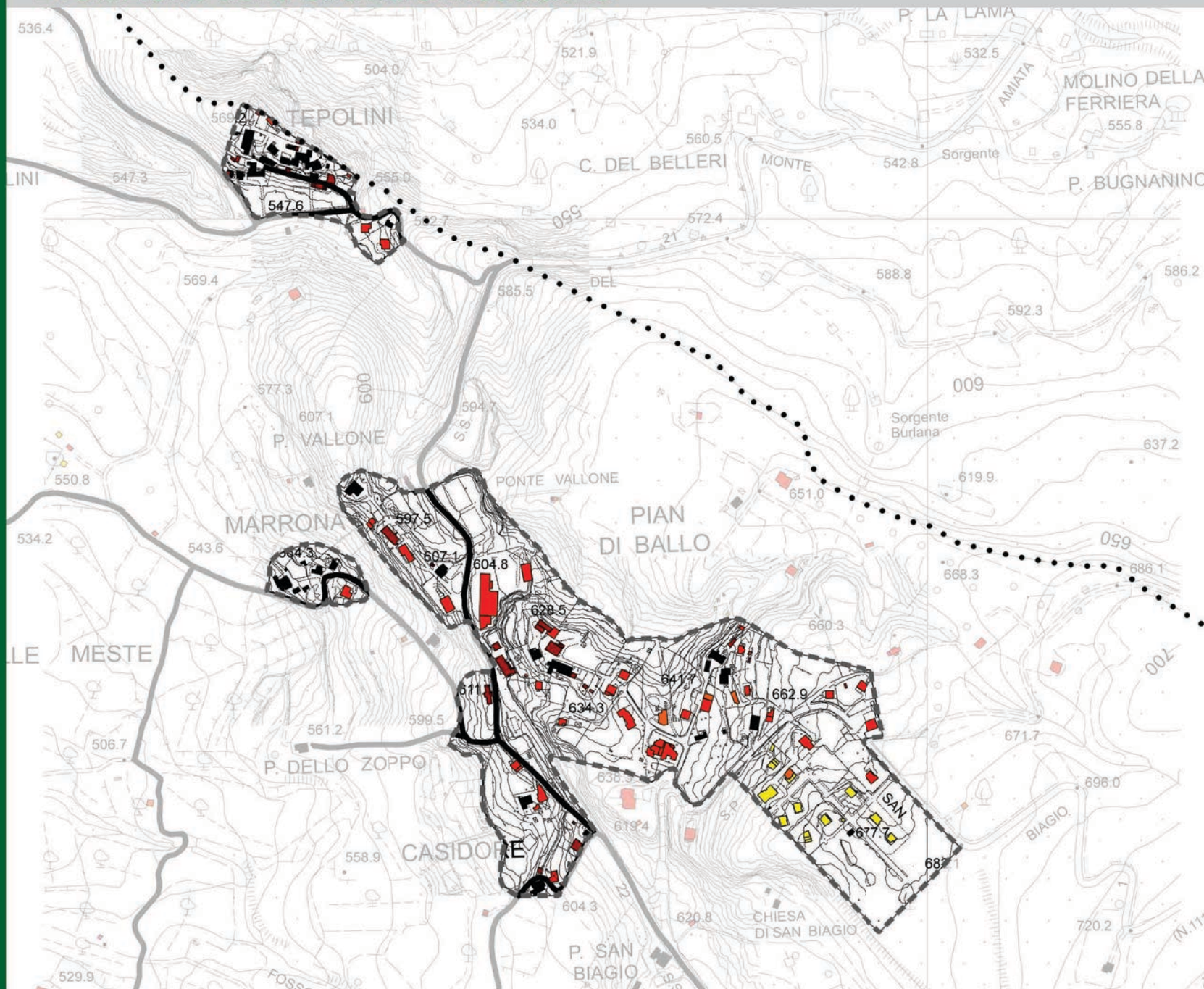
ottobre 2018

QUADRO CONOSCITIVO

Dossier dei centri abitati/04

PIAN DI BALLO - TEPOLINI

Evoluzione della struttura insediativa

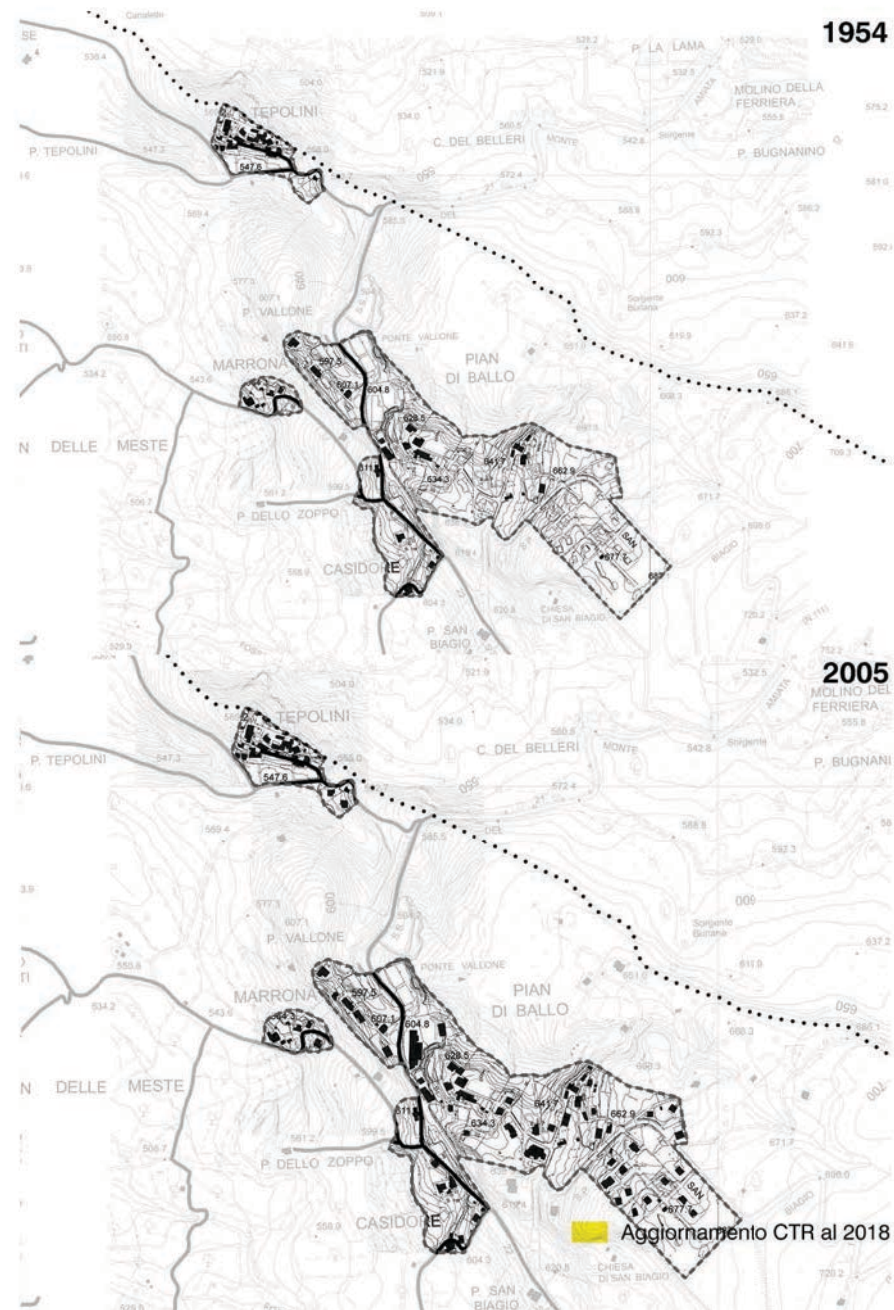


-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014
-  Aggiornamenti della CTR al 2018

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

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

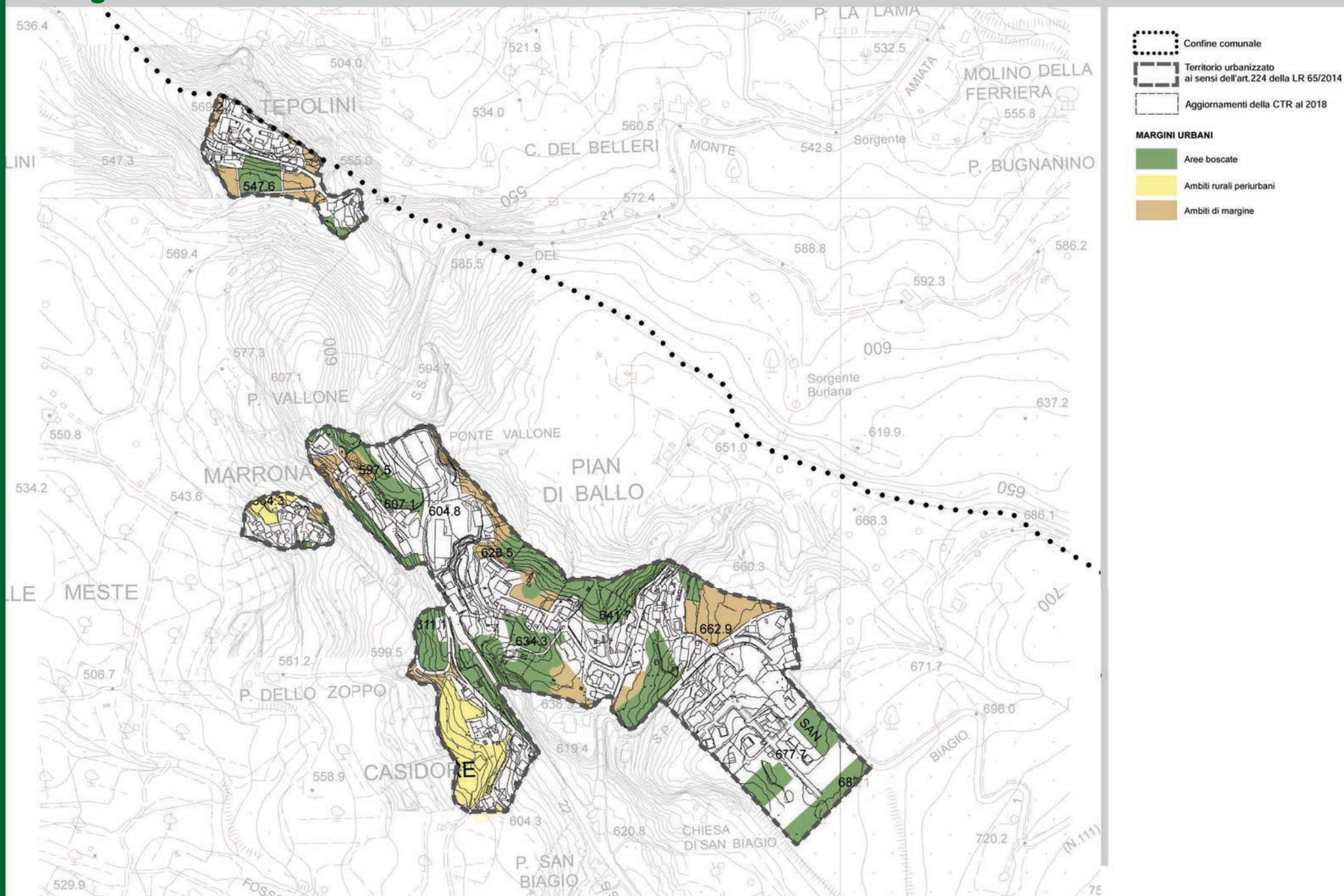


-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014
-  Aggiornamenti della CTR al 2018
-  Viabilità principale
-  Parcheggi pubblici

Dossier dei centri abitati/04

PIAN DI BALLO - TEPOLINI

Margini urbani



Dossier dei centri abitati/04

PIAN DEL BALLO - TEPOLINI

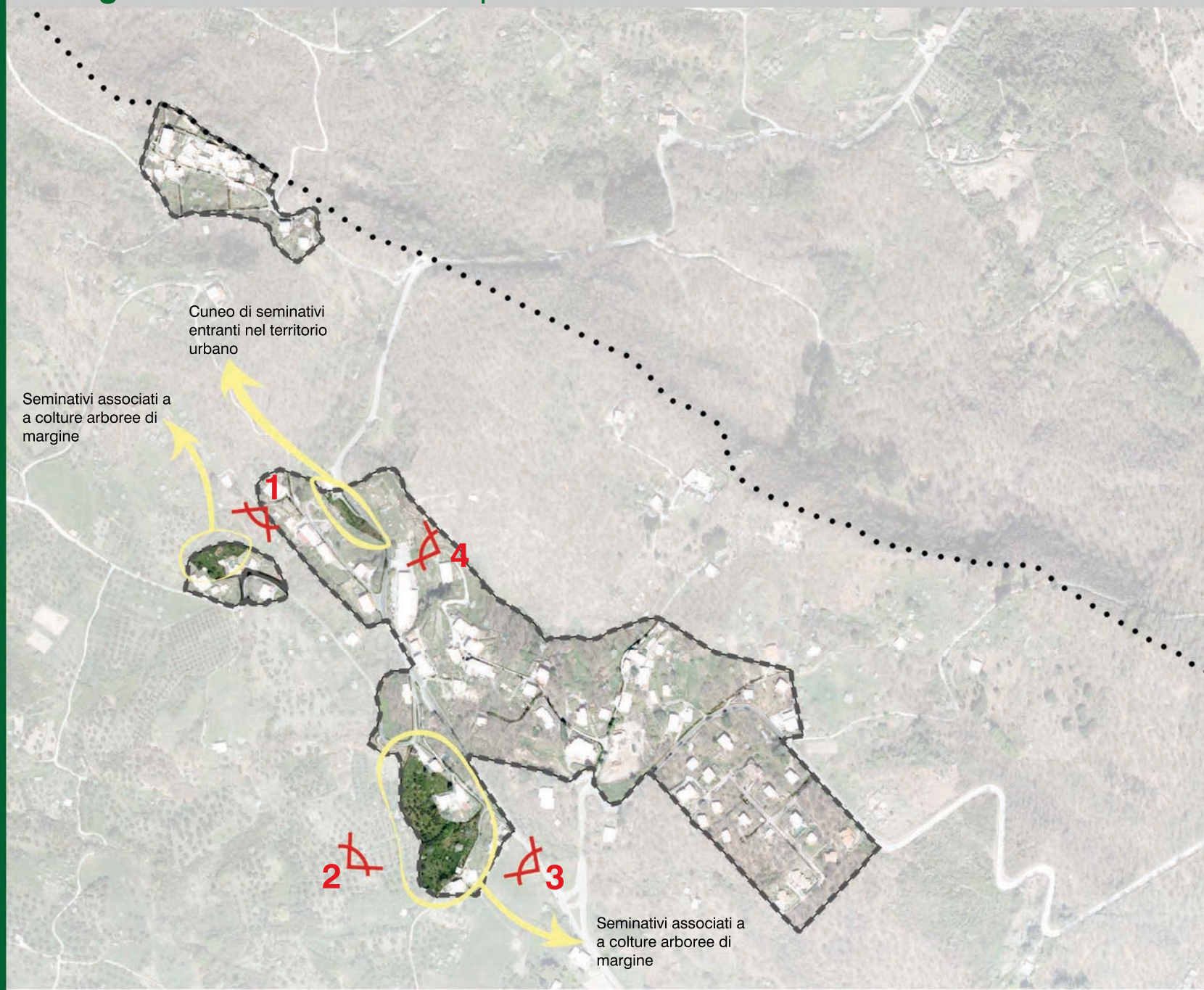
Margini urbani - Aree boscate



Dossier dei centri abitati/04

PIAN DI BALLO - TEPOLINI

Margini urbani - Ambiti rurali periurbani



1



2



3

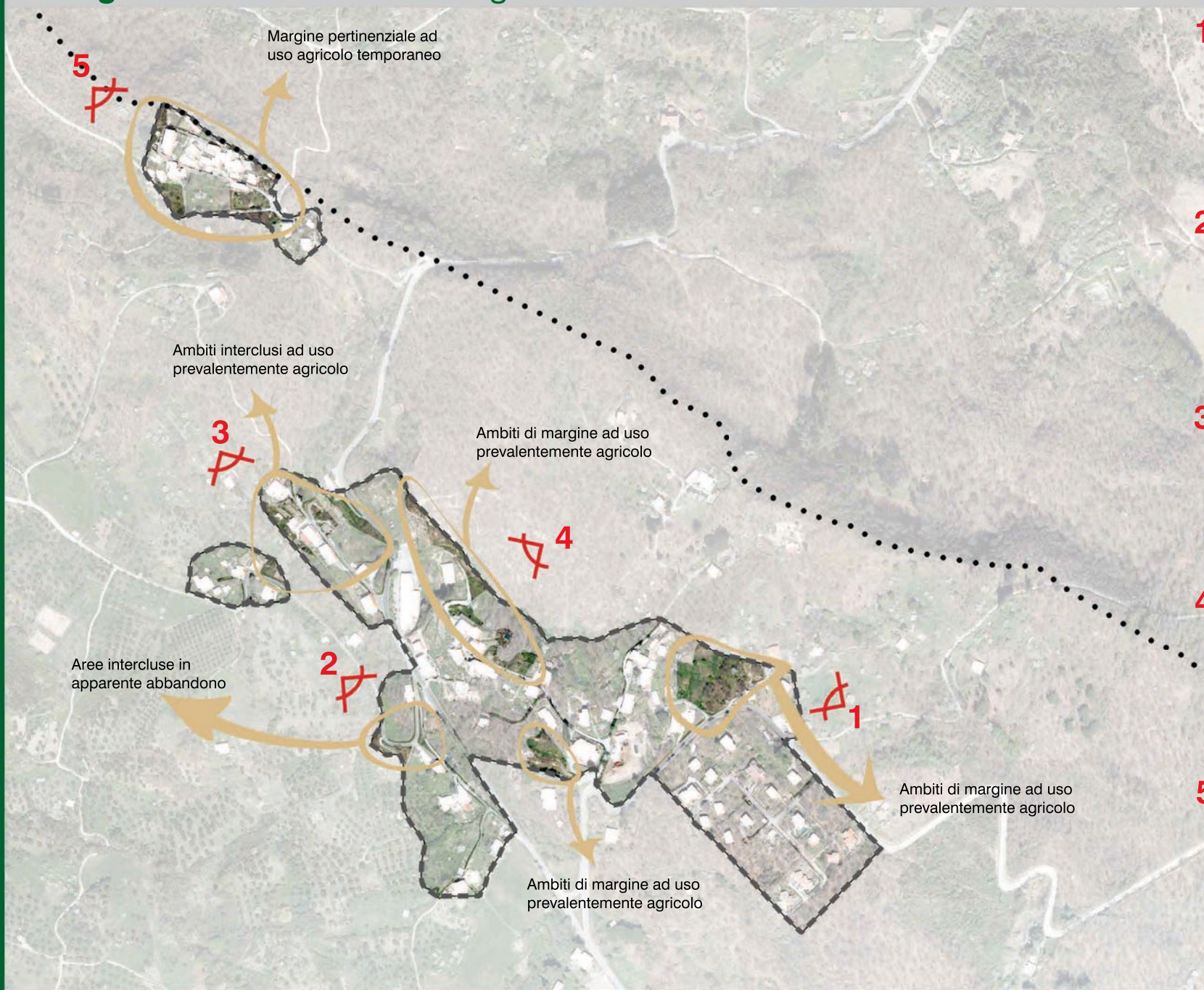


4

Dossier dei centri abitati/04

PIAN DI BALLO - TEPOLINI

Margini urbani - Ambiti di margine



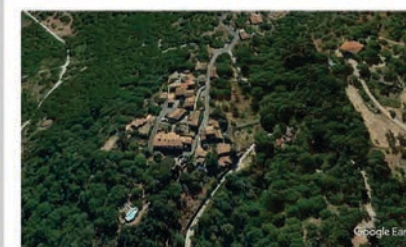
1

2

3

4

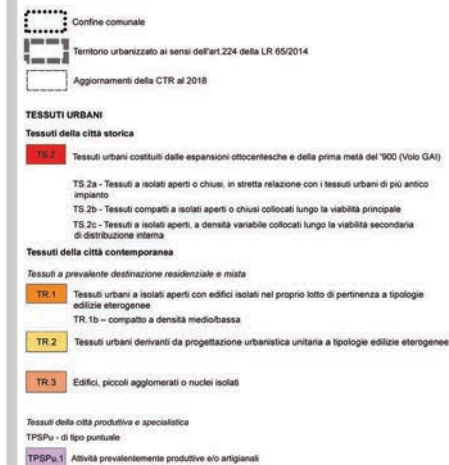
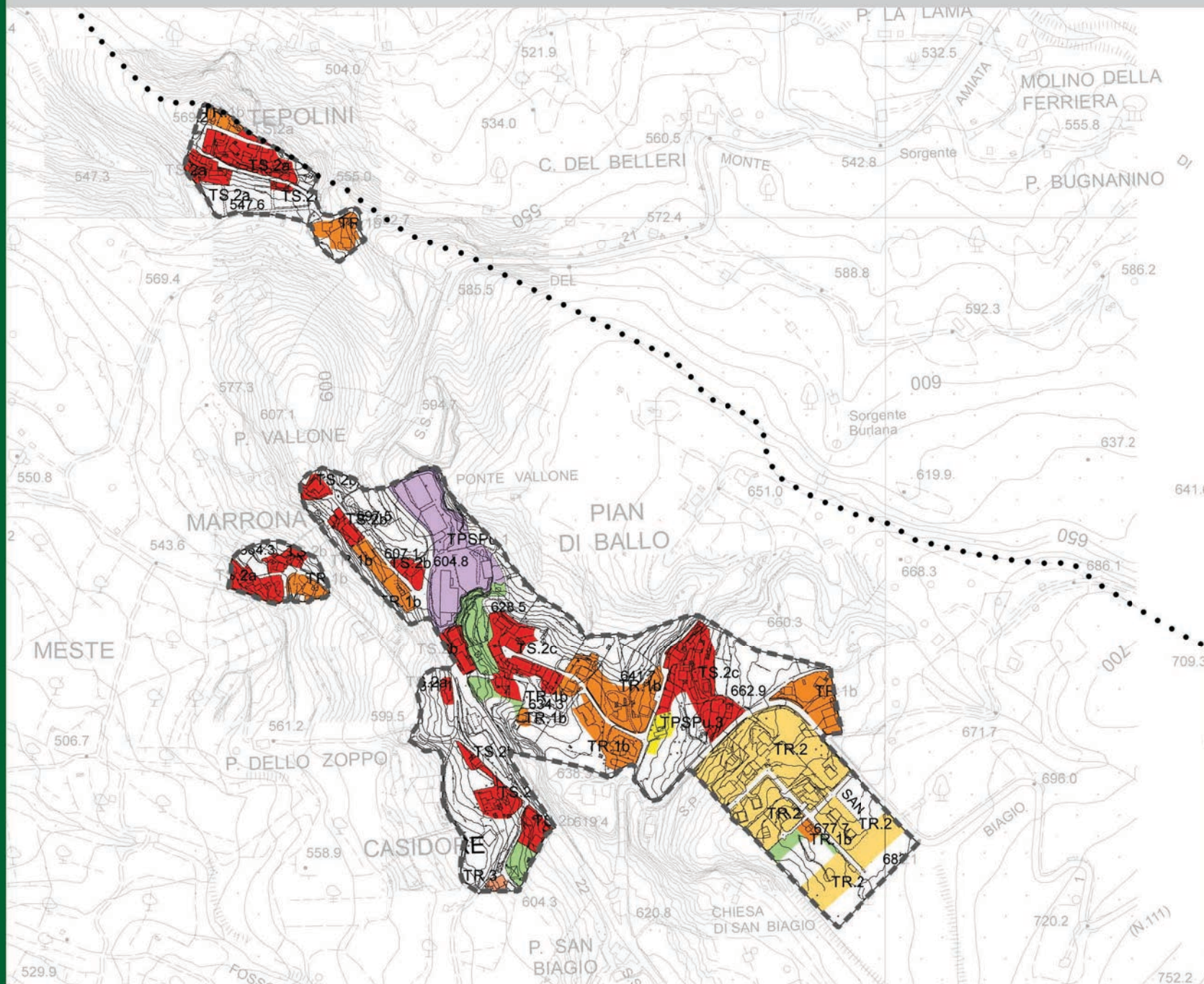
5



Dossier dei centri abitati/04

PIAN DI BALLO - TEPOLINI

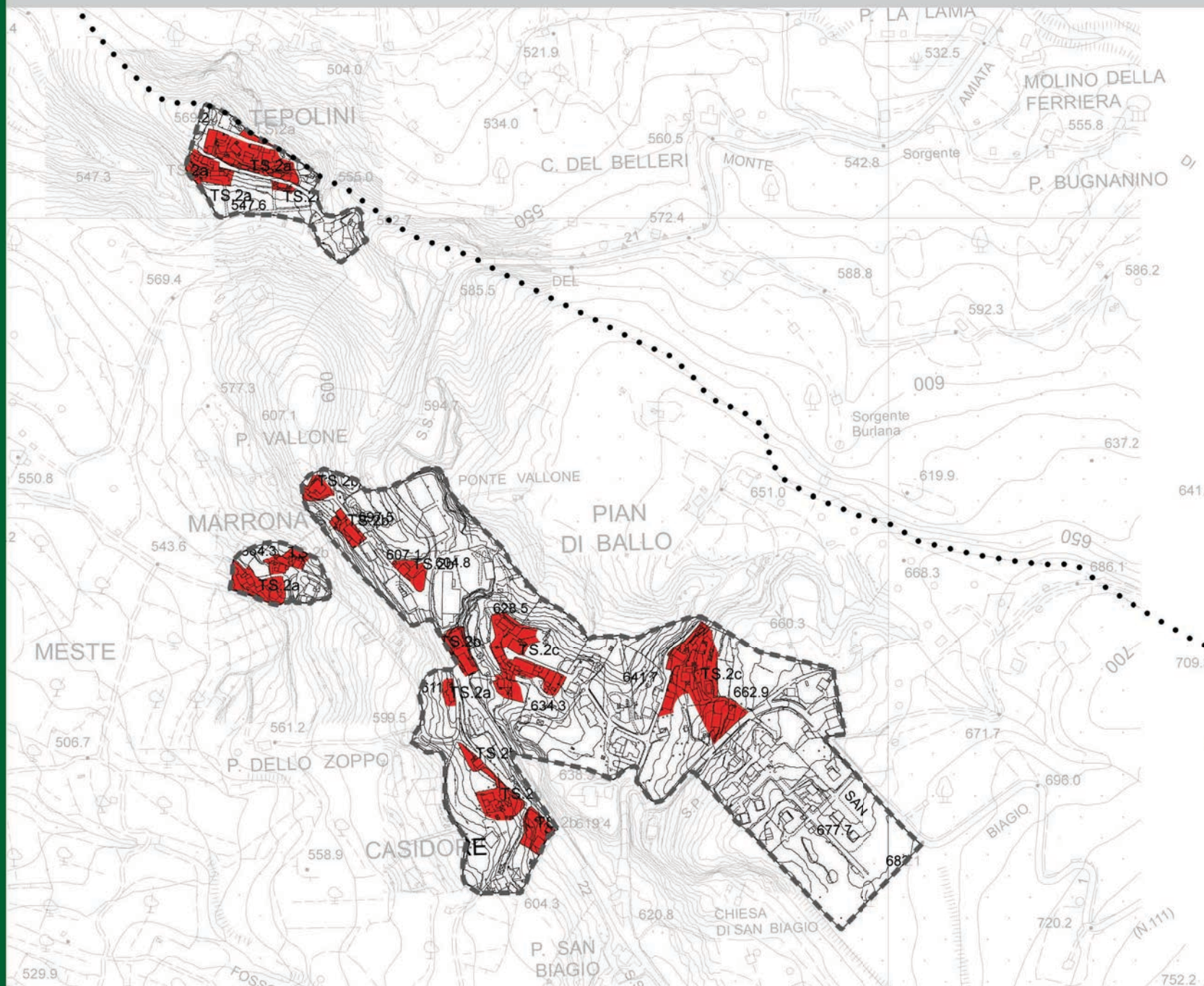
Tessuti urbani



Dossier dei centri abitati/04

PIAN DI BALLO - TEPOLINI

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.

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, con pertinenze adibite a orti o giardini, a densità media, con eventuali attività commerciali o direzionali al piano terra.

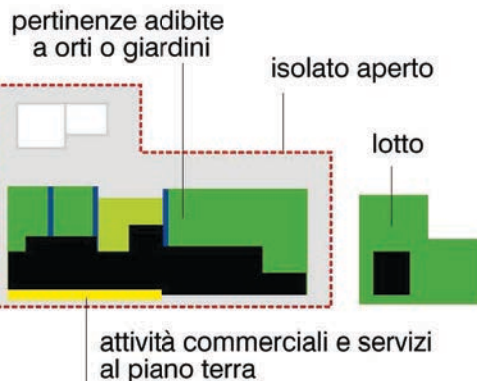
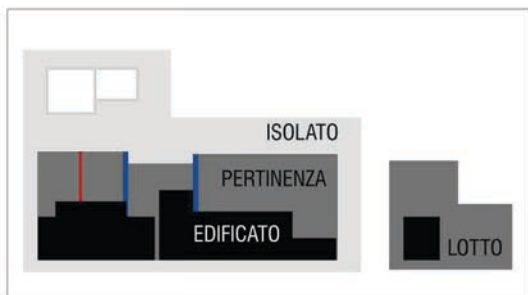
TS.2c

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.

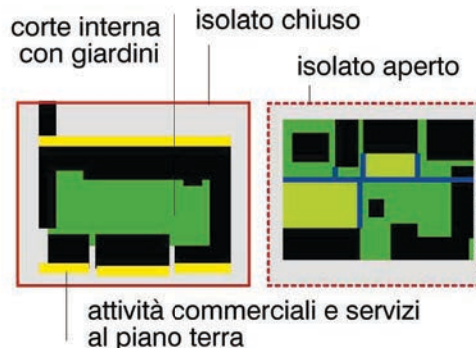
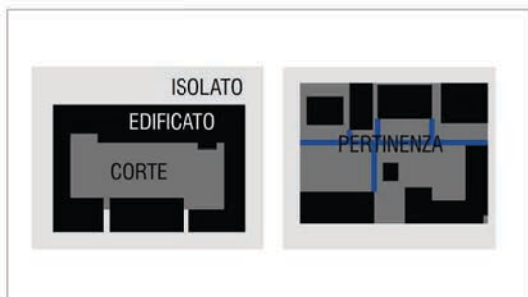
Tessuti urbani - Tessuti TS.2: Sintesi delle caratteristiche tecniche

LOTTO/EDIFICIO/PERTINENZA

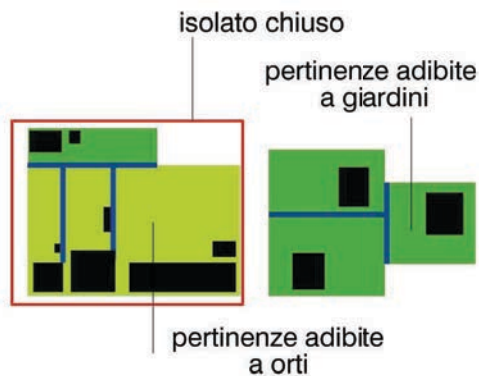
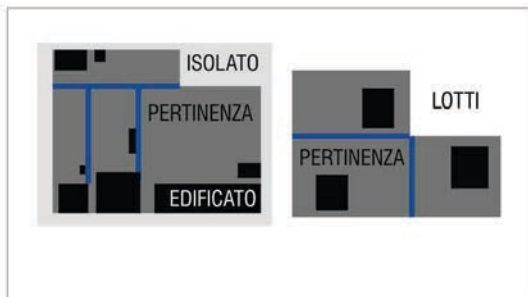
TS.2a
Tessuti a isolati aperti o chiusi, in stretta relazione con i tessuti urbani di più antico impianto



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



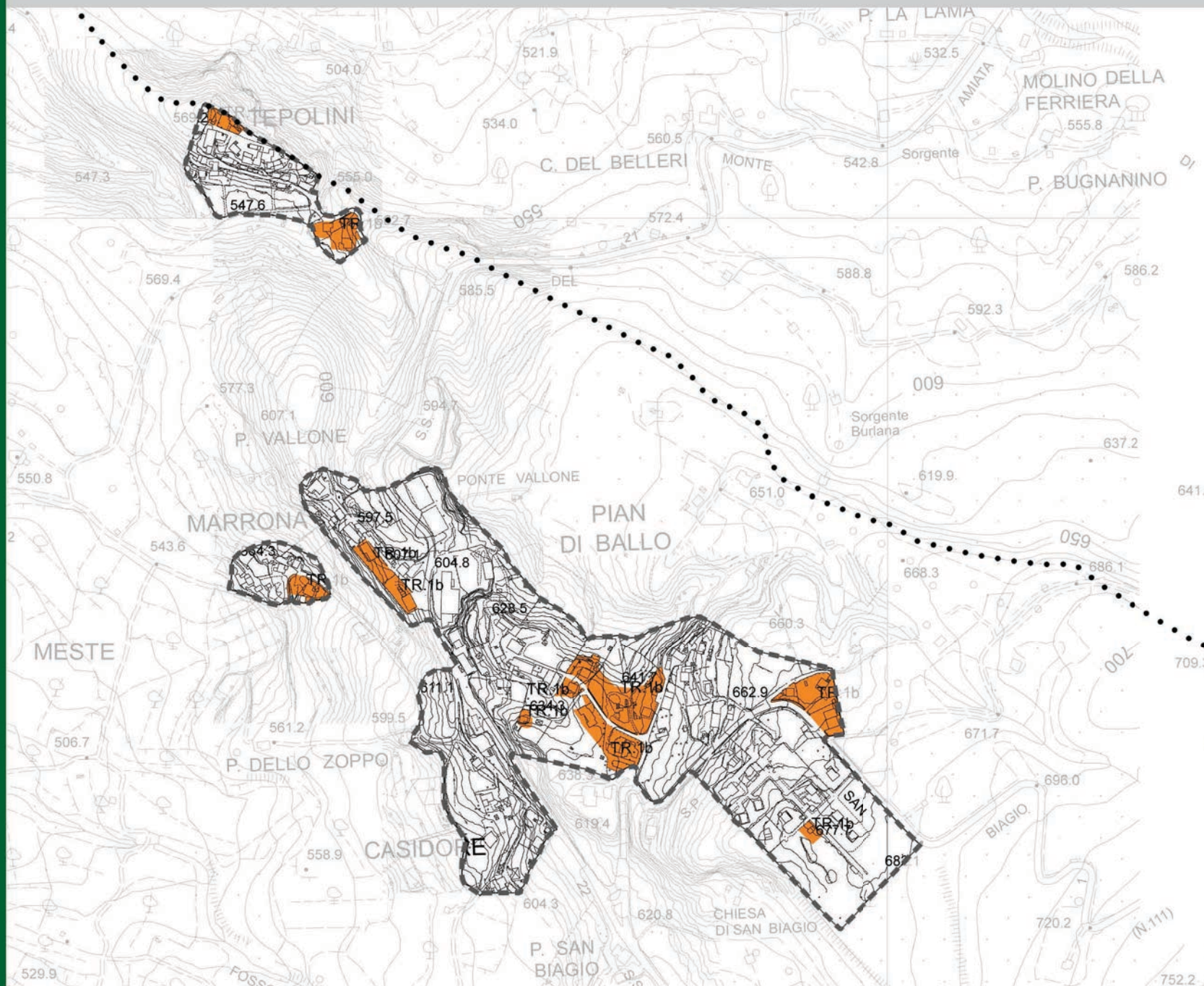
TIPOLOGIE EDILIZIE RICORRENTI



Dossier dei centri abitati/04

PIAN DI BALLO - TEPOLINI

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.1b - compatto a densità medio/bassa

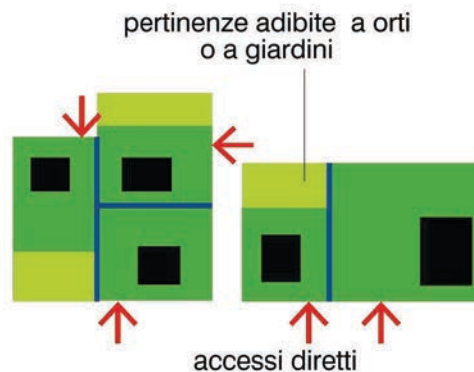
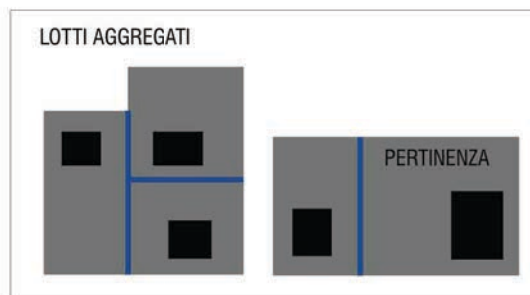
All'interno del lotto vi è un sostanziale equilibrio tra l'edificio e la sua pertinenza oppure è quest'ultima a prevalere sul primo da un punto di vista spaziale e funzionale. In questo caso, oltre al giardino, si rileva la presenza anche di modeste superfici coltivate (orti, alberi da frutto, olivi,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

Dossier dei centri abitati/04

PIAN DI BALLO - TEPOLINI

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

TR.1b
Tessuto
compatto a
densità
medio/bassa

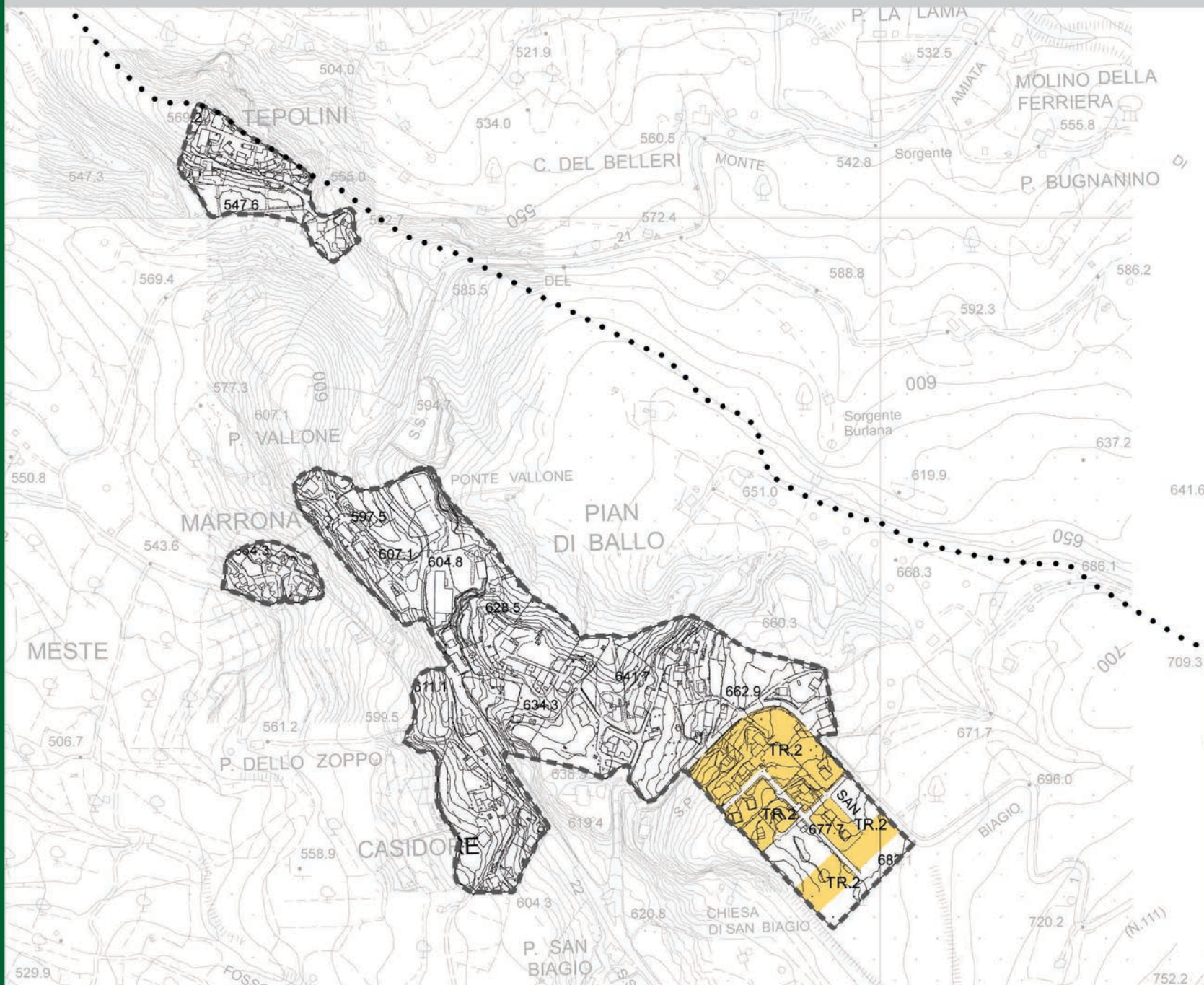


TIPOLOGIE EDILIZIE RICORRENTI



Tessuti urbani - Tessuti TR.2

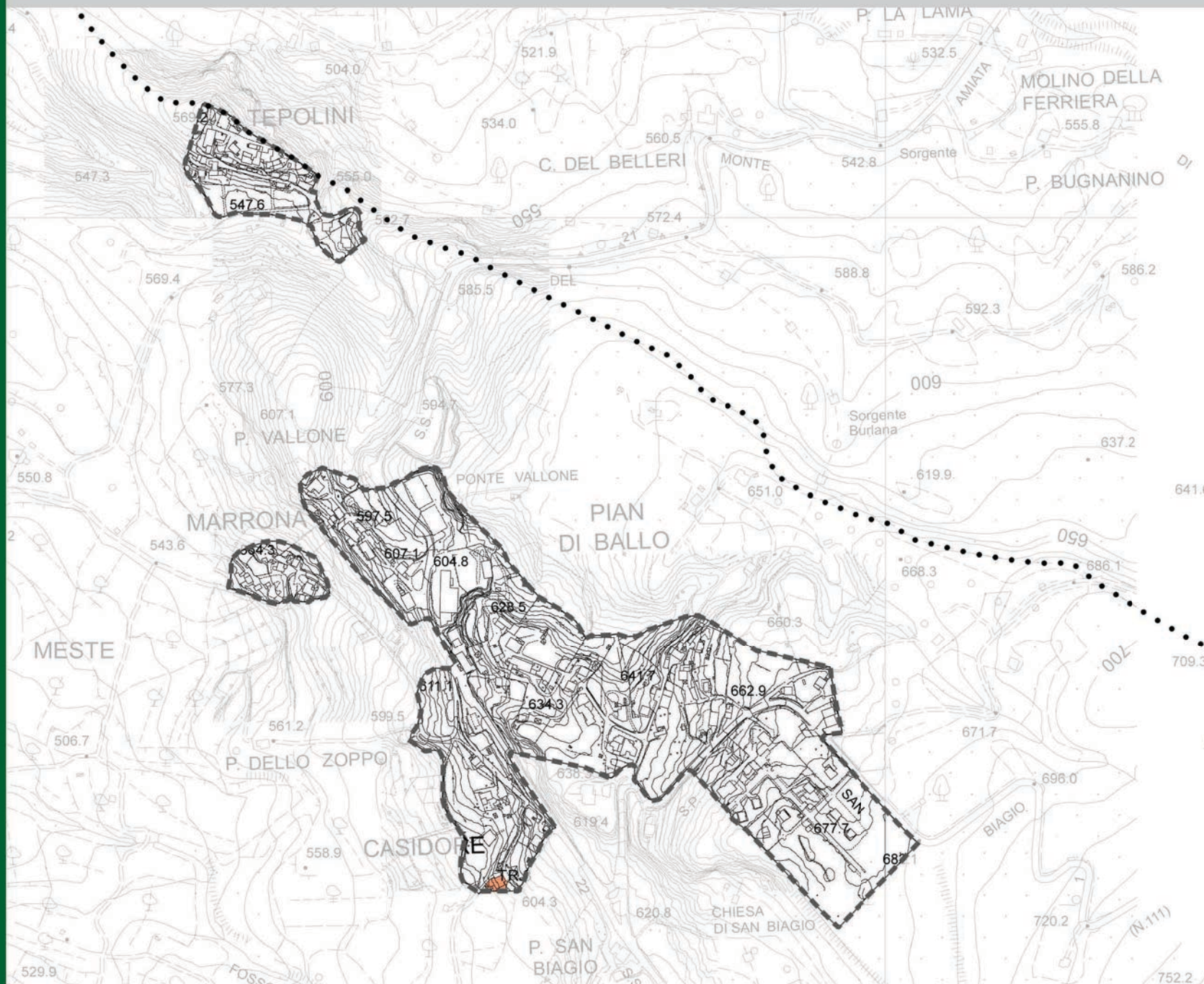
Tessuti urbani caratterizzati dalla progettazione unitaria dei comparti, che presentano un disegno urbanistico omogeneo e autonomo rispetto all'intorno. Gli edifici, realizzati posteriormente al 1954, a prevalente destinazione residenziale, presentano un'altezza variabile e comunque non superiore a quattro piani fuori terra, sono di tipologie edilizie eterogenee, con eventuale presenza di spazi attrezzati.



Dossier dei centri abitati/04

PIAN DI BALLO - TEPOLINI

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, risultano inoltre localizzati lungo i percorsi fondativi; hanno un forte legame storico e funzionale con il territorio rurale.

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