

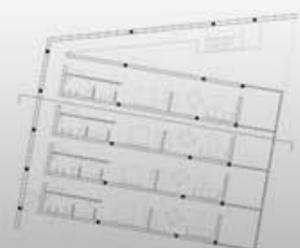
### RESIDENZE A SCHIERA

Per quanto riguarda la scelta sulla tipologia e sulla progettazione delle residenze a schiera, si è preso come riferimento le residenze realizzate nel Laboratorio di Progettazione dell'Architettura, con docente il Prof. Umberto Cao svoltosi nell'area di Porto San Giorgio. Queste residenze rispecchiano tutti i canoni delle villette a schiera, con ingresso autonomo, doppia altezza interna, alloggio per 3-4 persone. Grandi vetrate schermate con frangisole sono state impiegate per permettere dall'interno verso l'esterno, di godere di un'ottima veduta del paesaggio circostante, prima quello dell'Adriatico, ora delle colline senesi. Questa tipologia di alloggio, sviluppata agli albori nel Laboratorio del primo anno, secondo semestre, con Prof. Luigi Cocchia, si basa su una spina di servizi centrali e di tutti gli spazi servienti, circondati dalle zone living della casa, come il salone duplex, il cortile, le camere. Grazie alle loro dimensioni standard e alla loro classica disposizione, queste residenze possono essere impiegate in ogni luogo, a prescindere dalla morfologia del territorio circostante o della tipologia di insediamento esistente.



### PALAZZINE RESIDENZIALI

Il modello preso come base per la progettazione e l'ideazione dei lotti dove dovranno sorgere le Palazzine a 3 piani sono sempre prese dal Laboratorio di Progettazione dell'Architettura del terzo anno, primo semestre, con Prof. Umberto Cao. La palazzina, di altezza variabile, presenta al piano terra un'area riservata a parcheggi coperti, area che nel caso del progetto attuale potrebbe essere sostituita dalla realizzazione di attività commerciali, con la locazione di parcheggi fuori terra dinanzi alla palazzina. Gli appartamenti che compongono questo edificio sono schematici, di facile ripetizione, quindi di facile aumento o diminuzione di numero, e comprendono una zona centrale di spazi serviti, e due zone periferiche di spazi servienti. Come nel caso delle residenze, anche questa tipologia di palazzina può essere adatta a qualsiasi situazione progettuale. Grazie alla schematicità degli appartamenti interni, e delle dimensioni esterne, infatti risulta facile collocare questo edificio in qualsiasi morfologia territoriale o integrarlo con un insediamento già esistente.



**CRITICITA'**

**1-SPOPOLAMENTO CENTRI URBANI PRINCIPALI**

Dal 1971 al 1991 nel territorio de lcomune di Siena e dei comuni corcostanti, sono stati caratterizzati dal fenomeno dell'insediamento nei nuclei secondari di campagna a discapito dei centri storici. Questo comporta sia una cementificazione del territorio agricolo, sia un'abbandono dei centri urbani principali. La crescita di centri che si trovano a confine, o presso esso, del comune di Siena non è stata corrisposta a una crescita e un potenziamento delle infrastrutture. Esse tutt'ora sono dimensionate per un basso flusso di veicoli dal centro alla campagna, ma oramai questo flusso ha assunto dimensioni considerevoli.



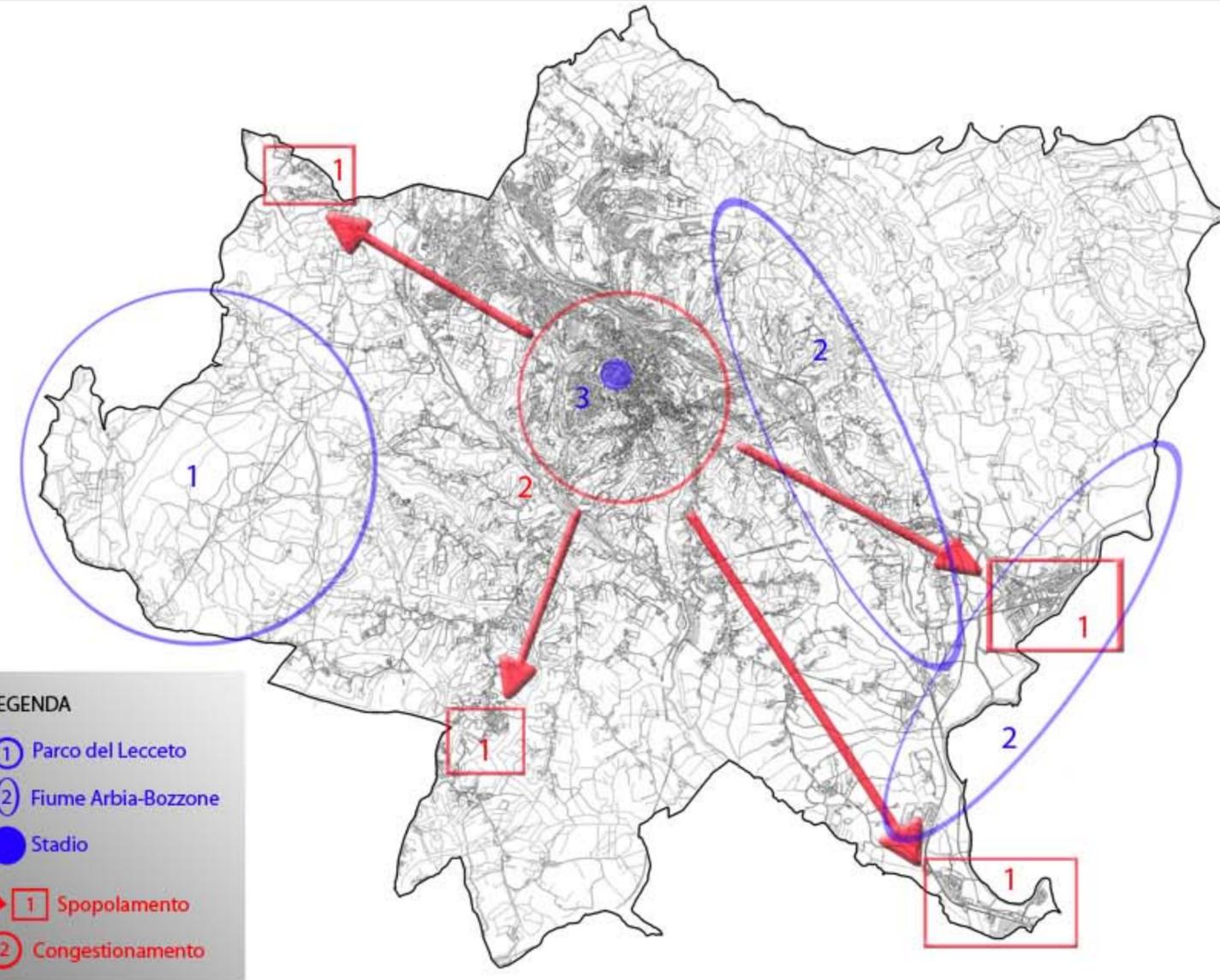
**2-CONGESTIONAMENTO CENTRO STORICO**

Nonostante il fatto che gli abitanti si stiano spostando sempre più verso la campagna, il centro storico di Siena rimane il punto nevralgico per i servizi e per l'offerta di lavoro. Giornalmente il centro storico richiama migliaia di lavoratori pendolari e turisti, generando un blocco totale o parziale delle vie di comunicazione e dei parcheggi. Gli stessi parcheggi risultano essere una criticità, dato il loro basso numero, e la mancanza dei parcheggi scambiatori in numero sufficiente per soddisfare la richiesta degli utenti



**3-ISOLAMENTO INFRASTRUTTURALE**

Il sistema viario, e soprattutto quello ferroviario, risultano periferici rispetto alle grandi direttrici nazionali che percorrono la Toscana, rappresentate principalmente dall'Autostrada del Sole, l'Aurelia e la linea ferroviaria dell'Alta velocità. Questo comporta, e ha comportato un progressivo isolamento del territorio di Siena, con conseguenti mancati sviluppi industriali ed insediativi. Le infrastrutture che percorrono il Comune di Siena, sono insufficienti a soddisfare la richiesta degli utenti, soprattutto pendolari, e mancano di collegamenti con le arterie principali del centro Italia



**LEGENDA**

- ① Parco del Lecceto
- ② Fiume Arbia-Bozzone
- Stadio
- ① Spopolamento
- ② Congestionamento

**POSITIVITA'**

**1-PARCO DEL LECCETO**

Il Parco del Lecceto rappresenta la più vasta area boschiva della Provincia di Siena. Esso è tutelato da vincoli paesaggistici per la sua importanza naturalistica. Questa area raccoglie una moltitudine di specie animali e vegetali. Tramite la creazione di percorsi verdi, di aree attrezzate, che renderebbero la zona maggiormente fruibile, e di itinerari naturalistici, si metterebbe a disposizione degli utenti un grande patrimonio ambientale



**2-FIUME ARBIA, TORRENTE BOZZONE**

La zona, collocata a est del centro storico della città è caratterizzata dalla presenza del fiume Arbia e dal torrente Bozzone. Questi due corsi d'acqua creano un ambiente e un clima che caratterizza i terreni circostanti lungo tutto il loro percorso. La presenza di una flora e di una fauna caratteristica, rendono questi luoghi ideali per una futura creazione di un parco fluviale. L'intera area è ricca di potenzialità, oltre che ambientali, anche turistiche; infatti, tramite la creazione di vari percorsi naturali e alcune opere di bonifica, l'intero territorio diverrebbe maggiormente fruibile per tutta la popolazione.



**3-STADIO ARTEMIO FRANCHI**

Collocato nei pressi sia del centro storico che della fortezza medicea, è sempre stato una problematica per il centro storico della città. Il PS prevede la realizzazione del nuovo stadio comunale presso la zona di Isola d'Arbia, lasciando un vuoto a disposizione. Questo vuoto lasciato dallo stadio permette di risolvere problemi legati alla scarsità dei parcheggi a ridosso del centro storico, sia risolvere problemi sotto un punto di vista del verde pubblico. Esso rappresenta una grande conca nel cuore della città, riempibile con ogni tipo di insediamento necessario ad attenuare, se non a risolvere alcune problematiche chiave del centro di Siena, vista anche la sua facile raggiungibilità.



**DEFINIZIONE DI UTOE**

Ai fini di assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale, il Piano strutturale individua le Unità Territoriali Omogenee e Elementari (UTOE).

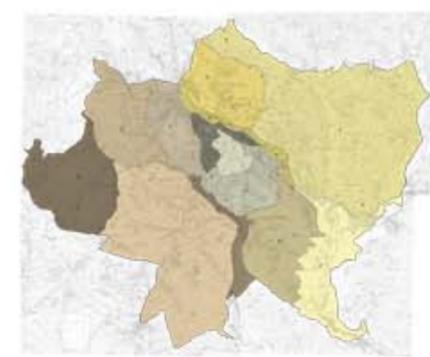
Per ogni UTOE è prevista una dotazione complessiva di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, esistenti ed in previsione, commisurati all'entità degli insediamenti residenziali, nella misura minima inderogabile di 18 mq per abitante, come stabilito dall'art 3 del D.M 2 Aprile 1968 n. 1444.

Per le UTOE n.4, n. 6 e n.9, interessate da insediamenti industriali e artigianali, si prevede una dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, in misura del 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti, così come stabilito dall'art. 5 co. 1 del D.M. n. 1444/1968.

Per le UTOE n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 9, n. 10 e n. 11 interessate da insediamenti a carattere commerciale e direzionale si prevede una dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive in misura dell'80% della SLP degli edifici previsti, così come stabilito dall'art. 5 co. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Per le UTOE del territorio aperto, caratterizzate da ridotta compagine demografica e da una bassa densità abitativa, è garantita la dotazione minima di legge relativamente agli standard urbanistici, con esclusione di quelli relativi all'istruzione. Gli stessi saranno garantiti nelle UTOE confinanti. In particolare la UTOE n.

Arbia-Bozzone fa riferimento alle dotazioni di servizi delle UTOE 7 Le Scotte, mentre la UTOE n. 12 di Lecceto e la UTOE n. 13 Belriguardo fanno capo alle dotazioni delle UTOE n. 5 Siena nord e alla UTOE n. 11 Costafabbi-Costalpine.



7	Sito Lecceto	8	Arbia-Bozzone
1	Proseguimenti	9	Isola dell'Arbia
2	Proseguimenti	10	Lecceto
3	Masseria Lecceto	11	Costafabbi-Costalpine
4	Isola Torbiana	12	Lecceto
5	Masseria Torbiana	13	Belriguardo
6	La Stolle		





LEGENDA

- Parco fluviale
- Alloggi per pendolari ed anziani
- Area residenze unifamiliari
- Centro sportivo polivalente
- Area ricettiva
- Residenze per studenti
- Area commerciale
- Ampliamento zona industriale
- Area residenze palazzine 3 piani
- Area residenze unifamiliari a schiera
- Area centro culturale
- Verde pubblico attrezzato
- Area scuole elementari/medie
- Residenze esistenti
- Area industriale esistente
- Fiume Arbia-Tressa
- Strade extra-urbane secondarie
- Strade extra-urbane principali
- Ferrovia

DESCRIZIONE CITTA' D'ARBIA

La "Città dell'Arbia" è assunta a polo urbano di assoluto rilievo per l'entità degli interventi previsti, e per la qualità della progettazione integrata che si vuole sviluppare, attraverso una serie di interventi che interconvertono funzionalmente e funzionalmente i centri di Taveme, Abbada e Isola e le aree industriali di Isola e Renaccio.

Tale strategia si fonda sulla realizzazione del Parco fluviale intercomunale dell'Arbia (in collaborazione con i Comuni di Monteverdi d'Arbia, Asciano e Castelnovo), assunta a connettore fisico tra le funzioni, spazio di "tour per gli insediamenti, corridoio ecologico principale per la naturalizzazione.

Lungo la dirittura del fiume si prevede un aumento considerevole delle previsioni inedificative che costituiscono il viario di un processo di sviluppo atto a elevare quest'area da periferia a nucleo urbano polifunzionale, attraverso una strategia mirata al rafforzamento degli insediamenti e al decentramento in questa zona di nuovi attivatori di centralità, attraverso la riqualificazione e il recupero delle aree dismesse dell'ex Mulino Muratori, dell'ex IRI e dell'ex Ferruzzi, che si sommano alla rivitalizzazione dello Stadio e del Palazzetto dello sport.

L'incremento del rango urbano delle frazioni di Taveme d'Arbia e di Isola d'Arbia avviene attraverso la previsione di addizioni residenziali e di nuovi servizi di base (anche in coordinamento con i comuni limitrofi), la collocazione di servizi di pregio, il rafforzamento degli insediamenti produttivi, il completamento della rete viaria (nuova Cassia e collegamento tra le aree industriali di Isola e Renaccio), il rafforzamento del TPL e l'incremento delle concessioni basate su parco ferroviario.

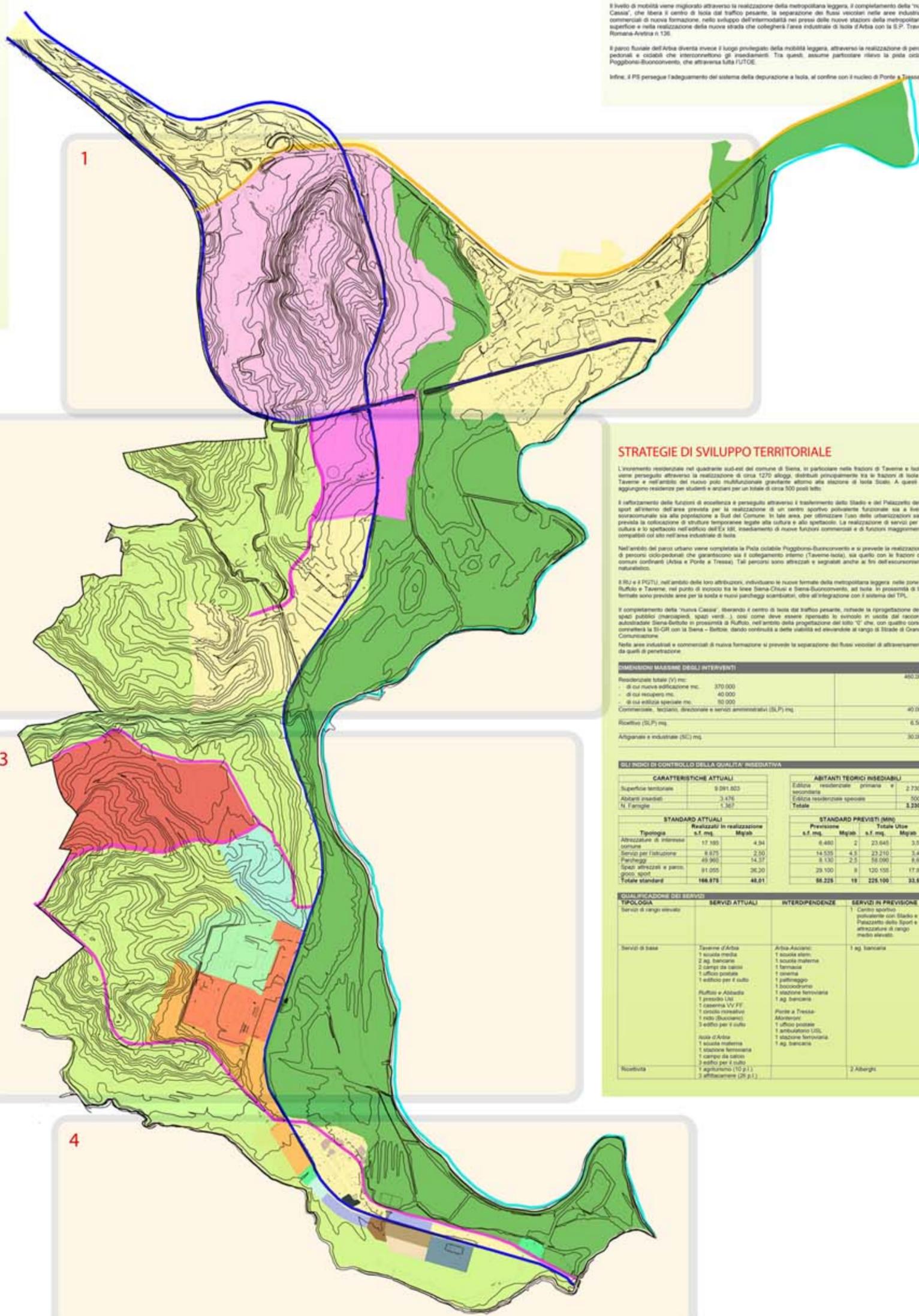
In particolare, nei centri di Taveme, Arbia, Ruffio e Isola il PIG intende completare e riqualificare i tessuti esistenti attraverso l'insediamento di nuove quote di edifici in aderenza o prossimità agli attuali perimetri urbani, la riprogettazione degli spazi pubblici e il miglioramento della qualità degli ambienti urbani e delle urbanizzazioni. L'aumento dell'offerta abitativa persegue una maggiore articolazione della struttura sociale, attraverso l'insediamento di quote di edilizia sociale, per anziani e studenti.

Al rafforzamento degli insediamenti produttivi corrisponde anche una maggiore articolazione funzionale, in consonanza con la tendenza già in atto, attraverso l'insediamento di superfici per il terziario commerciale, direzionale e di servizio alla persona e l'affondatezza delle funzioni incompatibili o incongruenti.

Il livello di mobilità viene migliorato attraverso la realizzazione della metropolitana leggera, il completamento della "nuova Cassia", che libera il centro di Isola dal traffico pesante, la separazione dei flussi veicolari nelle aree industriali e commerciali di nuova formazione, nello sviluppo dell'intermodalità nei pressi delle nuove stazioni della metropolitana di superficie e nella realizzazione della nuova strada che collegherà l'area industriale di Isola d'Arbia con la S.P. Taverna Romana-Asciano n.136.

Il parco fluviale dell'Arbia diventa invece il luogo privilegiato della mobilità leggera, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che interconvertono gli insediamenti. Tra questi, assume particolare rilievo la pista ciclabile Poggibonsi-Buonconvento, che attraversa tutta l'UTOE.

Infine, il PIG persegue l'adeguamento del sistema della depurazione a Isola, al confine con il nucleo di Ponte a Tressa.



STRATEGIE DI SVILUPPO TERRITORIALE

L'incremento residenziale nel quadrante sud-est del comune di Siena, in particolare nelle frazioni di Taveme e Isola, viene perseguito attraverso la realizzazione di circa 1270 alloggi, distribuiti principalmente tra le frazioni di Isola e Taveme e nell'ambito del nuovo polo multifunzionale gravitante attorno alla stazione di Isola Stadio. A questi si aggiungono residenze per studenti e anziani per un totale di circa 500 posti letto.

Il rafforzamento delle funzioni di eccellenza è perseguito attraverso il trasferimento dello Stadio e del Palazzetto dello sport all'interno dell'area prevista per la realizzazione di un centro sportivo polivalente funzionale sia a livello comunale sia alla popolazione a Sud del Comune. In tale area, per ottimizzare l'uso delle urbanizzazioni sarà prevista la collocazione di strutture temporanee legate alla cultura e allo spettacolo. La realizzazione di servizi per la cultura e lo spettacolo nell'edificio dell'ex IRI, insediamento di nuove funzioni commerciali e di funzioni maggiormente compatibili col sito nell'area industriale di Isola.

Nell'ambito del parco urbano viene completata la Pista ciclabile Poggibonsi-Buonconvento e si prevede la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali che garantiscono sia il collegamento interno (Taveme-Isola), sia quello con le frazioni del comune confinanti (Arbia e Ponte a Tressa). Tali percorsi sono attrezzati e segnalati anche ai fini dell'escursionismo naturalistico.

Il PIG e il PGTU, nell'ambito delle loro attribuzioni, individuano le nuove fermate della metropolitana leggera, nelle zone di Ruffio e Taveme, nel punto di incontro tra le linee Siena-Chiusi e Siena-Buonconvento, ad Isola, in prossimità di tali fermate sono previste aree per la sosta e nuovi parcheggi scambiatori, oltre all'integrazione con il sistema del TPL.

Il completamento della "nuova Cassia", liberando il centro di Isola dal traffico pesante, riduce la riprogettazione degli spazi pubblici (piazze, spazi verdi...), così come deve essere ripensato il servizio in uscita dal raccordo autostradale Siena-Buonconvento in prossimità di Ruffio, nell'ambito della progettazione del sito "U" che, con quattro corsie, consentirà la S/O con la Siena - Buonconvento, strada condotta a delle velocità ed elevando al rango di Strada di Grande Comunicazione.

Nelle aree industriali e commerciali di nuova formazione si prevede la separazione dei flussi veicolari di attraversamento da quelli di penetrazione.

**DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI**

Residenze totali (V) mq:		460.000
- di cui nuova edificazione mq:	370.000	
- di cui recupero mq:	40.000	
- di cui edilizia speciale mq:	50.000	
Commercio, terziario, direzionale e servizi amministrativi (SLP) mq:		40.000
Ricettivi (SLP) mq:		6.500
Artigianato e industriale (SI) mq:		30.000

**INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INEDIABILE**

CARATTERISTICHE ATTUALI		ABITANTI TEORICI INEDIABILI	
Superficie territoriale	9.081.803	Edilizia residenziale primaria e secondaria	2.730
Abitanti insediati	3.476	Edilizia residenziale speciale	500
N. Famiglie	1.362	Totale	3.230

Tipologia	STANDARD ATTUALI		STANDARD PREVISTI (MIG)	
	Realizzati in realizzazione s.f. mq	Mq/ab	Previsione s.f. mq	Totale Utile Mig/ab
Addebiatamento di interesse comune	17.180	4,94	6.480	2
Servizi per l'istruzione	6.675	2,90	14.535	4,5
Parcheggi	49.990	14,37	8.130	2,5
Spazi attrezzati e parco giochi sport	91.050	26,20	29.100	9
Totale standard	166.875	48,91	56.225	19

**QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI**

TIPOLOGIA	SERVIZI ATTUALI	INTERDIPENDENZE	SERVIZI IN PREVISIONE
Servizi di rango elevato			1 Centro sportivo polivalente con Stadio e Palazzetto dello Sport e attrezzatura di rango medio elevato.
Servizi di base	Spesece d'Arbia 1 scuola media 2 Ag. Bancarie 2 campi da calcio 1 ufficio postale 1 edificio per il culto	Arbia-Asciano: 1 scuola elem. 1 scuola materna 1 farmacia 1 cinema 1 parcheggio 1 accorodromo 1 stazione ferroviaria 1 Ag. Bancaria	1 Ag. Bancaria
	Ruffio e Abbado 1 presbitero Uti 1 caserma VV FF 1 centro ricettivo 1 nido (Buonconvento) 3 edifici per il culto	Ponte a Tressa-Asciano: 1 ufficio postale 1 ambulatorio UO.L. 1 stazione ferroviaria 1 Ag. Bancaria	
	Isola d'Arbia 1 scuola materna 1 stazione ferroviaria 1 campo da calcio 1 edificio per il culto 1 ampliamento (10 p.l.) 3 affollamenti (20 p.l.)		2 Alberghi

AREE DI INTERVENTO STRATEGICO



1 - Taveme d'Arbia  
 2 - Renaccio  
 3 - Isola d'Arbia  
 4 - Arbia e ponte a Tressa

	Distanza Periferiana	Distanza Terziaria	Distanza Industriale/terziaria	Livello di Naturalità	Accessibilità
1. Zola Linceo	***	***	*	*	**
2. Prato di S. Pietro	***	**		**	**
3. Prato di S. Pietro	**	*		**	**
4. S. Maria Le Scotte	***	***	***	***	***
5. S. Maria Le Scotte	***	*		**	**
6. S. Maria Le Scotte	***	***	***	*	***
7. Le Scotte	***	***	*	**	**
8. S. Maria Le Scotte	*			***	***
9. S. Maria Le Scotte	**	*	**	**	**
10. S. Maria Le Scotte	***	***	**	***	***
11. S. Maria Le Scotte	**	*		**	*
12. S. Maria Le Scotte	***	***		***	***
13. S. Maria Le Scotte	*			**	**

Specializzazione attuale delle UTOE:  
 \* basso  
 \*\* medio  
 \*\*\* alto

Incrementi previsti dal PS:  
 \* aumento  
 \*\* medio  
 \*\*\* diminuzione

La tabella a fianco rappresenta lo stato attuale e le previsioni del Piano Strutturale riguardo gli insediamenti residenziali, produttivi, il verde e l'accessibilità di queste zone, suddivise nelle 13 UTOE del comune di Siena.

-Per quanto riguarda l'UTOE n.1, n.2, n.6, e n. 13 prevedono un basso livello di ampliamento degli insediamenti e delle infrastrutture.

-Per l'UTOE n.6 il PS predispone un forte incremento degli insediamenti industriali e terziari, con le relative infrastrutture.

-Per l'UTOE n.3, n.7, n.8, n.12 sono previsti forti incrementi del livello di Naturalità e di accessibilità, dovuti sia alle caratteristiche morfologiche delle zone in questione, sia per la volontà del legislatore di preservare prima e potenziare poi le riserve naturali.

-Per quanto riguarda il potenziamento delle zone industriali e dei servizi, le UTOE n.5, n.6, n.7, sono state indicate come aree idonee per un a forte espansione di questo tipo di insediamenti

-L'UTOE n.4 è la meno interessata, dopo il centro storico, a un'eventuale sviluppo insediativo. Infatti essa prevede solo un aumento medio delle attività industriali e artigianali. Insieme a questa UTOE, anche la n.10 non prevede grandi trasformazioni, se nn un medio sviluppo delle residenze.

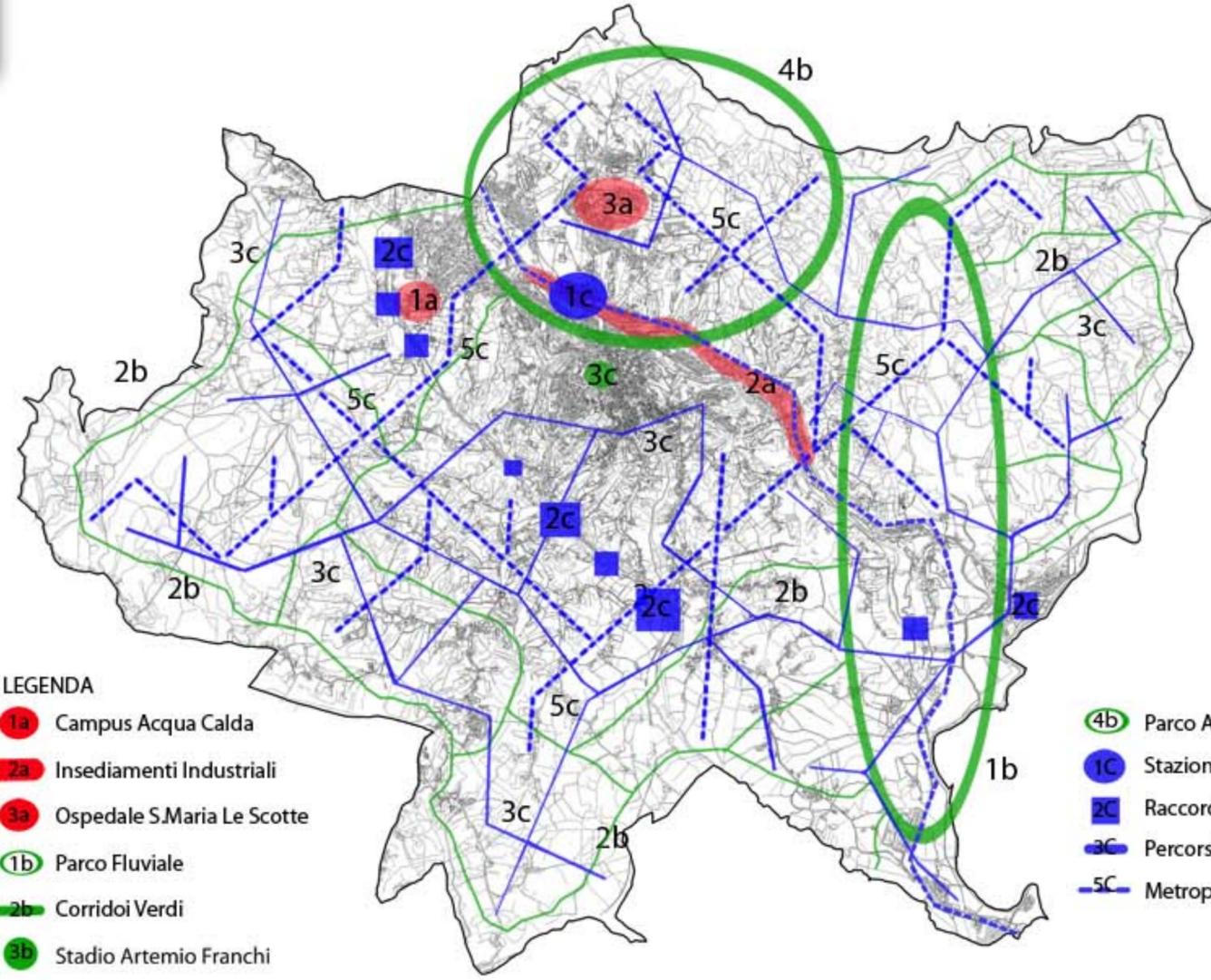
In vece, per quanto riguarda l'UTOE n.9 è previsto un incremento forte, di tutte le tipologie di insediamenti, dal residenziale all'industriale, alla naturalità. Il Piano Strutturale predispone questa area come l'unica, a tutti gli vveti, edificabile, in maniera mas-

**SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI**

**1a-CAMPUS ACQUA CALDA**  
 Data la crescente domanda di alloggi per gli studenti fuori sede, quantificata dal Piano Strutturale in un aumento di 1000 posti letto, la zona di Acqua Cada si presta come area ideale per questo tipo di insediamento. Nella zona sono già presenti impianti sportivi, come due campi da calcio, un ciclodromo e una piscina comunali. Inoltre la zona prettamente residenziale, si presta ad accogliere ulteriori residenze, anche se di tipo studentesco. Potrebbero essere create una serie di residenze a schiera, dotandole di servizi pubblici come un centro ricreativo, una biblioteca, un punto informazioni, oppure potrebbe essere realizzata una struttura unica, capace di ospitare al suo interno posti letto e servizi per gli studenti. La zona inoltre è ben collegata, data anche la presenza dello svincolo "acqua calda" e la generale vicinanza al centro storico, sede anche dell'Università senese.



**2a-INSEDIAMENTI INDUSTRIALI UTOE N.6**  
 Nell'UTOE n.6 sono previsti dal PS solo nuovi insediamenti di carattere industriale. Data la posizione, sia prossima al centro storico, che prossima alla campagna, e data la presenza della stazione centrale ferroviaria, quest'area è ben predisposta per un'ampliamento dell'impianto industriale già presente. Questo potenziamento avverrà grazie all'installazione di piccole/medie industrie, soprattutto a carattere artigianale. Ne conseguirà uno sviluppo della rete infrastrutturale e dei parcheggi.



**LEGENDA**

- 1a Campus Acqua Calda
- 2a Insediamenti Industriali
- 3a Ospedale S.Maria Le Scotte
- 1b Parco Fluviale
- 2b Corridoi Verdi
- 3b Stadio Artemio Franchi
- 4b Parco Agricolo
- 1c Stazione
- 2c Raccordi Stradali
- 3c Percorsi Ciclabili
- 5c Metropolitana Leggera

**3a-AREA OSPEDALE UTOE N.7**

Il Policlinico Santa Maria le Scotte, è l'impianto principale sanitario senese. Esso rappresenta il luogo di lavoro di centinaia di famiglie e come tale, l'area deve essere potenziata. Nell'UTOE n.7 sono previsti dal PS forti espansioni residenziali e forti insediamenti terziari. Si potrebbe creare una cittadella della sanità, con le residenze destinate sia ai lavoratori del policlinico, sia ai familiari dei ricoverati, applicando per entrambi tariffe di comodo. Fornire poi la zona di attività terziarie allo scopo di garantire sia alle residenze attuali che alle nuove servizi di ogni genere, in modo da rendere tutta la zona autosufficiente, vista la lontananza dal centro e l'importanza del sito. Un potenziamento delle vie di accesso sarà indispensabile per una maggiore fruibilità della zona.



**SVILUPPO VERDE URBANO E AGRICOLO**

**1b-PARCO FLUVIALE**

Lungo il percorso del fiume Arbia, e del torrente Bozzone, si potrebbe creare un'importante parco fluviale. Avrebbe lo scopo sia di preservare la flora e la fauna del fiume, sia per dare inizio a una rete di percorsi naturalistici nel comune di Siena. Inoltre potrebbe diventare luogo di studi, controlli e ricerche sullo stato del fiume e su tutto ciò che ci vive attorno; fungerebbe da grande percorso pedo-ciclabile che collegherebbe il sud con il nord del territorio senese.



**2b-RETE CORRIDOI VERDI**

Collegandosi col parco fluviale dell'Arbia, si potrebbe realizzare una fitta rete di corridoi verdi, detti anche green way. Essi sono fondamentali per l'uomo poiché essi permettono di godere dell'intero territorio a contatto con la natura senza interruzione del percorso da parte di strade o insediamenti; fondamentale per l'ambiente poiché come per l'uomo, si creano percorsi attraverso i quali le specie animali e vegetali si espandono senza contatti con l'uomo. Questi corridoi possono essere attrezzati o semplicemente lasciati incustoditi.

**3b-STADIO ARTEMIO FRANCHI**

Attualmente sito a ridosso del centro storico, esso non è ormai più a norme, secondo le leggi delle federazioni sportive. A causa della sua posizione, lo stadio non dispone di una sufficiente superficie dedicata ai parcheggi e alle uscite di emergenza. Secondo il PS, il nuovo stadio dovrà sorgere all'interno del centro sportivo polifunzionale dell'UTOE n.9, lasciando un enorme spazio pubblico all'interno della città. Questo vuoto potrebbe essere riempito con la creazione di un parco urbano, che serve sia il centro storico, sia la prima periferia a ridosso di esso.



**4b-PARCHI AGRICOLI**

Creare una rete di parchi agricoli, con centro nell'UTOE n.7, e che si estende in tutto il territorio comunale, agevolerebbe e promuoverebbe lo sviluppo già forte dell'agricoltura. Tramite itinerari gastronomici e naturali, questi parchi permetterebbero la conoscenza diretta dei prodotti e della vita di campagna ai visitatori.



**MOBILITA'**

**1c-POTENZIAMENTO STAZIONE CENTRALE**

Dalle analisi fatte, la stazione centrale non ha la capacità di garantire le richieste. Il numero dei binari, le dimensioni della stessa stazione e il basso numero dei treni, rendono questa stazione una criticità per Siena, e un grosso limite. Aumentando il numero delle tratte giornaliere e dei binari, si potrebbe dotare il territorio senese e non solo, di un'efficiente e importante nodo di scambio. Considerata anche la posizione strategica dove è collocata la stazione, si potrebbero incrementare le risalite meccanizzate, i parcheggi e i servizi da destinare agli utenti.



**2c-RACCORDI STRADALI**

Potenziare e migliorare gli allacci tra tutte le strade di ogni ordine, renderebbero più fruibile tutto il territorio comunale. Aumentando, o semplicemente ampliando il numero dei raccordi stradali, agevolerebbe sia il raggiungimento degli insediamenti periferici che delle varie zone del centro città, riducendo il tempo impiegato attualmente, con evidenti riduzioni di inquinamento e di traffico sulle arterie principali.



**3c-PERCORSO CICLABILE**

Affiancati ai corridoi verdi, essi rappresentano un grande potenziale per il territorio di Siena. Attualmente i percorsi ciclabili sono scarsi, e un loro potenziamento migliorerebbe di molto la qualità della vita e del territorio. Essi agevolerebbero la fruibilità del territorio, i collegamenti tra il centro e la periferia, e rappresentano una valida alternativa all'utilizzo della macchina e delle arterie stradali.

**4c-AUMENTO PARCHeggi**

Nell'UTOE n.6 e n.9 sono previsti forti insediamenti dal PS. A questo sviluppo insediativo deve corrispondere un'ampliamento dell'offerta dei parcheggi. Essi dovranno essere sia attrezzati che non, e soprattutto dovranno servire sia le utenze del centro, per quanto riguarda la stazione, sia quelle periferiche.

**5c-METROPOLITANA LEGGERA**

La realizzazione di questa metropolitana leggera, genera un doppio beneficio a Siena. Il primo sta nel fatto di agevolare i collegamenti tra il centro e le zone periferiche del comune senese, il secondo beneficio sta nel promuovere l'utilizzo dei mezzi pubblici a discapito dei mezzi privati. Infatti, migliorando sia il trasporto urbano pubblico, aumentando le corse degli autobus e il numero delle fermate, sia creando questo tipo di trasporti, ma soprattutto incentivando, con giuste politiche, il trasporto pubblico in generale. Da questa politica, ne trarrebbe vantaggio sia l'ambiente, con la riduzione delle emissioni inquinanti, sia le arterie stradali verrebbero svuotate e lasciate principalmente agli utenti di passaggio, visto anche la carenza di infrastrutture autostradali

**STATO ATTUALE DELLE RESIDENZE**

ABITANTI RESIDENTI TOTALI	1800
FAMIGLIE	500
ABITANTI STUDENTI FUORI SEDE	300
VOLUME PREVISTO PER OGNI RESIDENZA	mc/ab100
VOLUME RESIDENZE TOTALE ESISTENTE	mc 130000

**DIMENSIONAMENTO NUOVI INTERVENTI**

<b>Palazzine residenziali</b>	mq 2230
parcheeggi utenti fuori terra	mq 950
Volume totale edifici	mc 39.305
Numero piani	3
Altezza totale	9
Orientamento	ovest/est

<b>Villette unifamiliari</b>	mq300
parcheeggi utenti fuori terra	mq 97
Volume totale edifici	mc 1800
Numero piani	2
Altezza totale	6
Orientamento	nord/sud

<b>Villette a schiera unifamiliari</b>	mq1200
parcheeggi utenti fuori terra	mq 97
Volume totale edifici	mc 7200
Numero piani	2
Altezza totale	6
Orientamento	nord/sud

<b>Villette quadrifamiliari</b>	mq 2700
parcheggi utenti fuori terra	mq 135
Volume totale edifici	mc 8100
Numero piani	2
Altezza totale	6
Orientamento	nord/sud

<b>Palazzine residenziali più piano commerciale</b>	mq 2210
parcheggi utenti fuori terra	mq 700
Volume totale edifici	mc 12.640
Numero piani	2
Altezza totale	7
Orientamento	sud

<b>Palazzine residenziali più piano commerciale</b>	mq 900
parcheggi utenti fuori terra	mq 700
Volume totale edifici	mc 2700
Numero piani	3
Altezza totale	10
Orientamento	sud

<b>Centro culturale polivalente</b>	mq 5145
parcheggi utenti fuori terra	mq 2000
Volume totale edifici	mc 123.480
Numero piani	8
Altezza totale	24
Orientamento	ovest/est

<b>Scuola materna e elementare</b>	mq 2926
parcheggi utenti fuori terra	mq 300
Volume totale edificio	mc 29.260
Numero piani	2
Altezza totale	10
Orientamento	sud

<b>Residenze studenti</b>	mq 1900
parcheggi utenti fuori terra	mq 750
Volume totale edifici	mc 11400
Numero piani	3
Altezza totale	6
Orientamento	sud

<b>Biblioteca</b>	mq 1630
parcheggi utenti fuori terra	mq 550
Volume totale edificio	mc 8150
Numero piani	1
Altezza totale	5
Orientamento	est/ovest

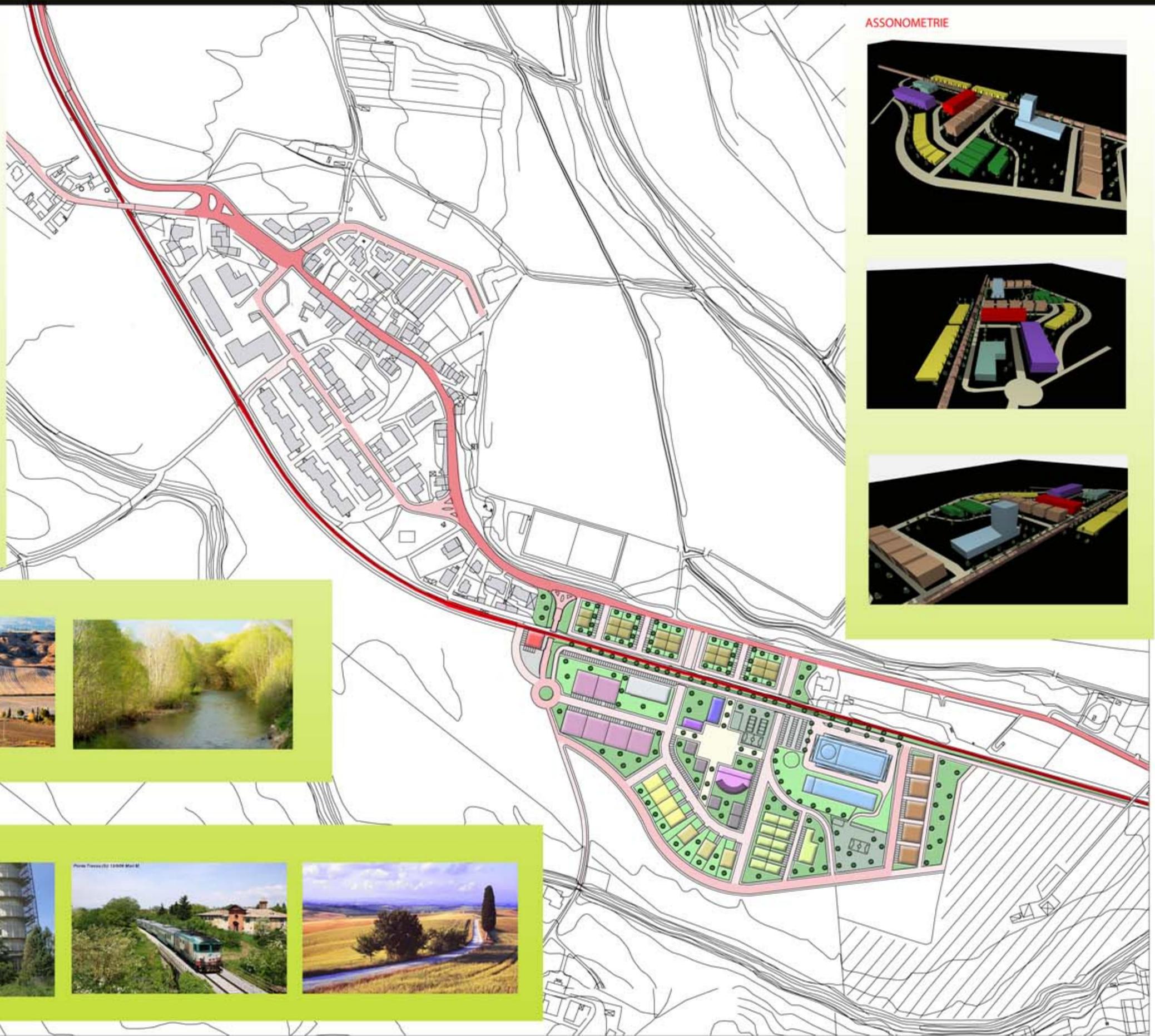
<b>Ristorante/bar</b>	mq 650
parcheggi utenti fuori terra	mq 550
Volume totale edificio	mc 3250
Numero piani	1
Altezza totale	5
Orientamento	est/ovest

<b>Anfiteatro</b>	mq 1900
parcheggi utenti fuori terra	mq 750
Volume totale edificio	mc 11400
Numero gradinate	13
Altezza totale	13
Orientamento	est/ovest

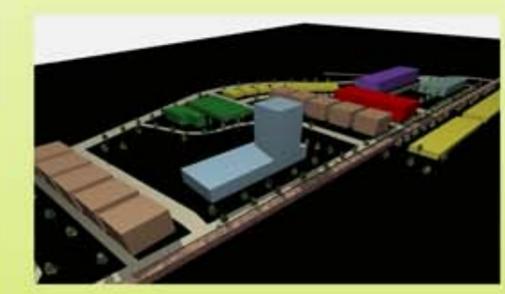
<b>Verde pubblico attrezzato</b>	mq 2970
parcheggi utenti fuori terra	mq 438
Volume totale edifici	mc 20.070
Numero piani	1
Altezza totale	4

**LEGENDA PROGETTO**

- PALAZZINE RESIDENZIALI
- VILLETTE A SCHIERA
- CENTRO DIREZIONALE
- PALAZZINE RESIDENZIALI/COMMERCIALI
- CENTRO CULTURALE POLIVALENTE
- SCUOLA ELEMENTARE/MATERNAI
- RESIDENZE STUDENTI
- CENTRO SPORTIVO
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PRIVATO
- RISTORANTE/BAR
- CENTRO DIREZIONALE/AMMINISTRATIVO
- BIBLIOTECA
- ANFITEATRO
- INSEDIAMENTI ESISTENTI
- VILLE QUADRIFAMILIARI
- VILLETTE UNIFAMILIARI
- STAZIONE FERROVIA/METROPOLITANA LEGGERA
- FERROVIA/METROPOLITANA LEGGERA
- STRADE PRINCIPALI
- STRADE STRADE SECONDARIE
- STRADE LOCALI
- PARCHEGGI FUORI TERRA



**ASSONOMETRIE**



**CRITICITA'**

**AREE DISMESSE**

La presenza di zone industriali comporta una serie di problematiche, tra cui l'inquinamento ambientale, delle acque e del suolo, ma soprattutto questa tipologia di insediamento crea inevitabilmente delle zone inutilizzate o dismesse. Esse possono essere punti di stoccaggio materiali industriali, parcheggi o semplici depositi. Alcuni esempi son l'ex Iditi, l'ex Molino, e l'ex area industriale d'Arbia. Queste aree sono oltretutto un ostacolo alla riqualificazione e alla nuova progettazione



**CARENZA AREE VERDI PUBBLICHE**

L'intera zona soffre di una generale mancanza di verde pubblico, verde attrezzato e di percorsi sia ciclabili che naturalistici. Infatti gli insediamenti sono privi di queste attrezzature, come il resto del territorio è poco fruibile a causa anche di una politi ambientale scarsa, quantomeno per quello che riguarda l'UTOE n.9

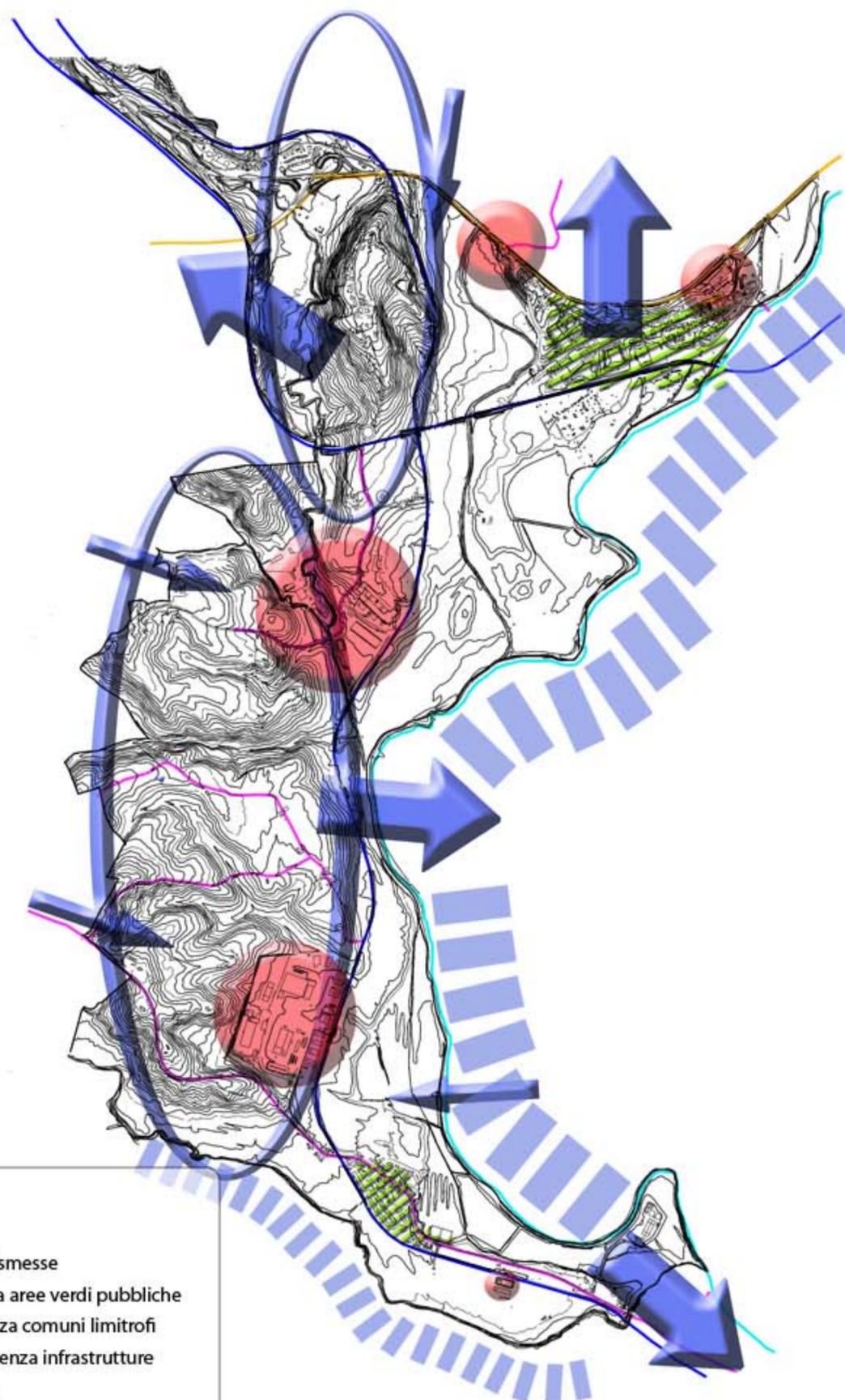


**VICINANZA COMUNI LIMITROFI**

Data la posizione dell'UTOE, ossia a confine con il comune di Asciano e la vicinanza col comune di Castelnuovo Berardenga, fanno di questa area un punto strategico. I nuovi servizi previsti dal PS saranno accessibili sia agli abitanti del comune di Siena, ma soprattutto agli insediamenti presenti nelle vicinanze di questo territorio. Così come quest'area dipende dai servizi offerti dagli insediamenti che si trovano più vicino rispetto al centro di Siena. Questa sinergia tra queste zone rappresenta un potenziale di sviluppo per tutta l'area.

**INSUFFICIENZA INFRASTRUTTURE**

In questo territorio sio può riscontrare una forte mancanza di infrastrutture, sia stradali che ferroviarie. La ferrovia presenta solo una piccola stazione di fermata nei pressi della zona industriale e anche sotto il punto di vista delle strade vi si riscontrano varie carenze. Le due strade principali, la Cassia sud e il Raccordo Siena-Bettole sono solamente tangenti alla delimitazione dell'UTOE, ed esse non hanno un seguito all'interno di questa area.



**LEGENDA**

*Criticità*

- Aree dismesse
- Carena aree verdi pubbliche
- Vicinanza comuni limitrofi
- Insufficienza infrastrutture

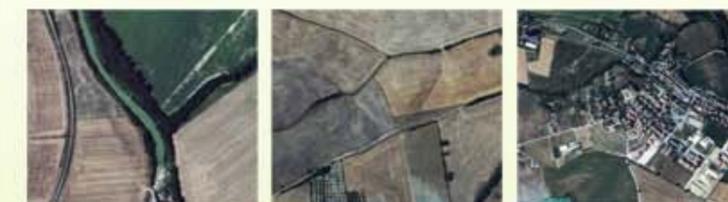
*Positività*

- Morfologia del paesaggio
- Rete ferroviaria
- Presenza del fiume Arbia - Tressa

**POTENZIALITÀ**

**MORFOLOGIA DEL PAESAGGIO**

La natura dolce delle colline senesi, la presenza di ben due fiumi, l'alternanza tra le varie culture presentie lo scarso inurbamento delle capagne, rendono queste zone molto pregiate sotto un punto di vista naturalistico e paesaggistico. Tramite la creazione di piste ciclabili, di percorsi naturalistici e di un itinerario eno-gastronomico, questo territorio più essere reso maggiormente accessibile agli utenti. Questo comporta la creazione di nuovi posti di lavoro e di grandi guadagni.



**RETE FERROVIARIA**

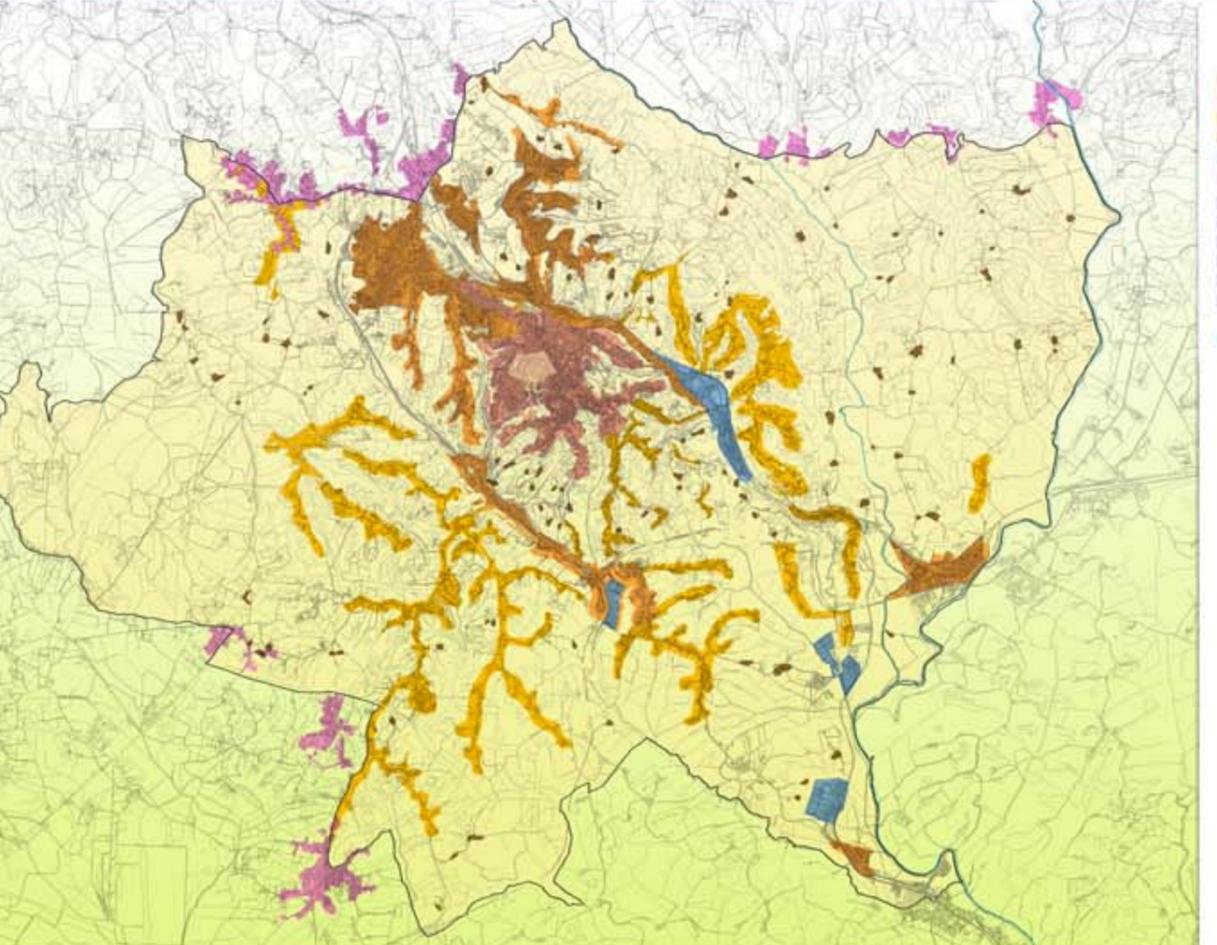
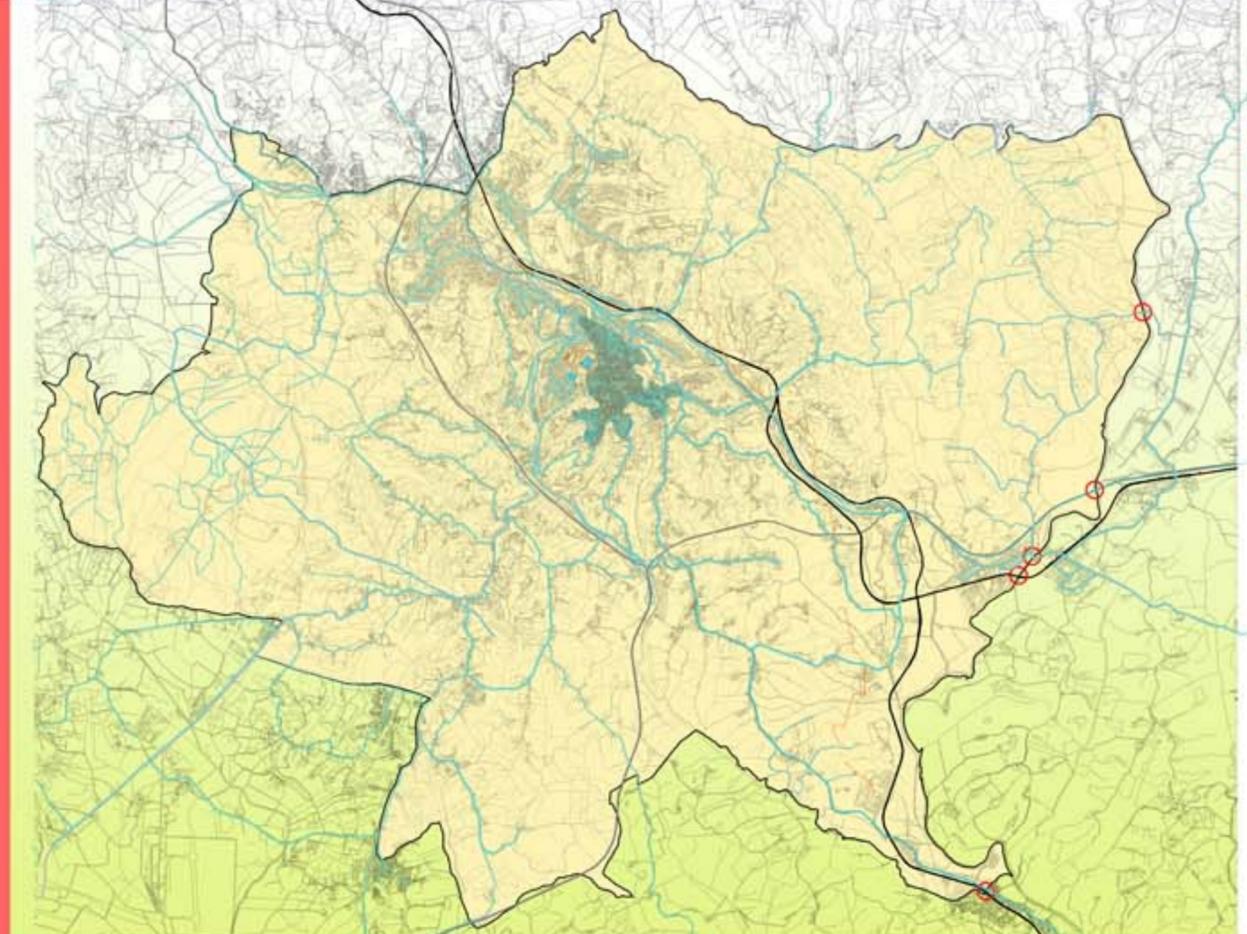
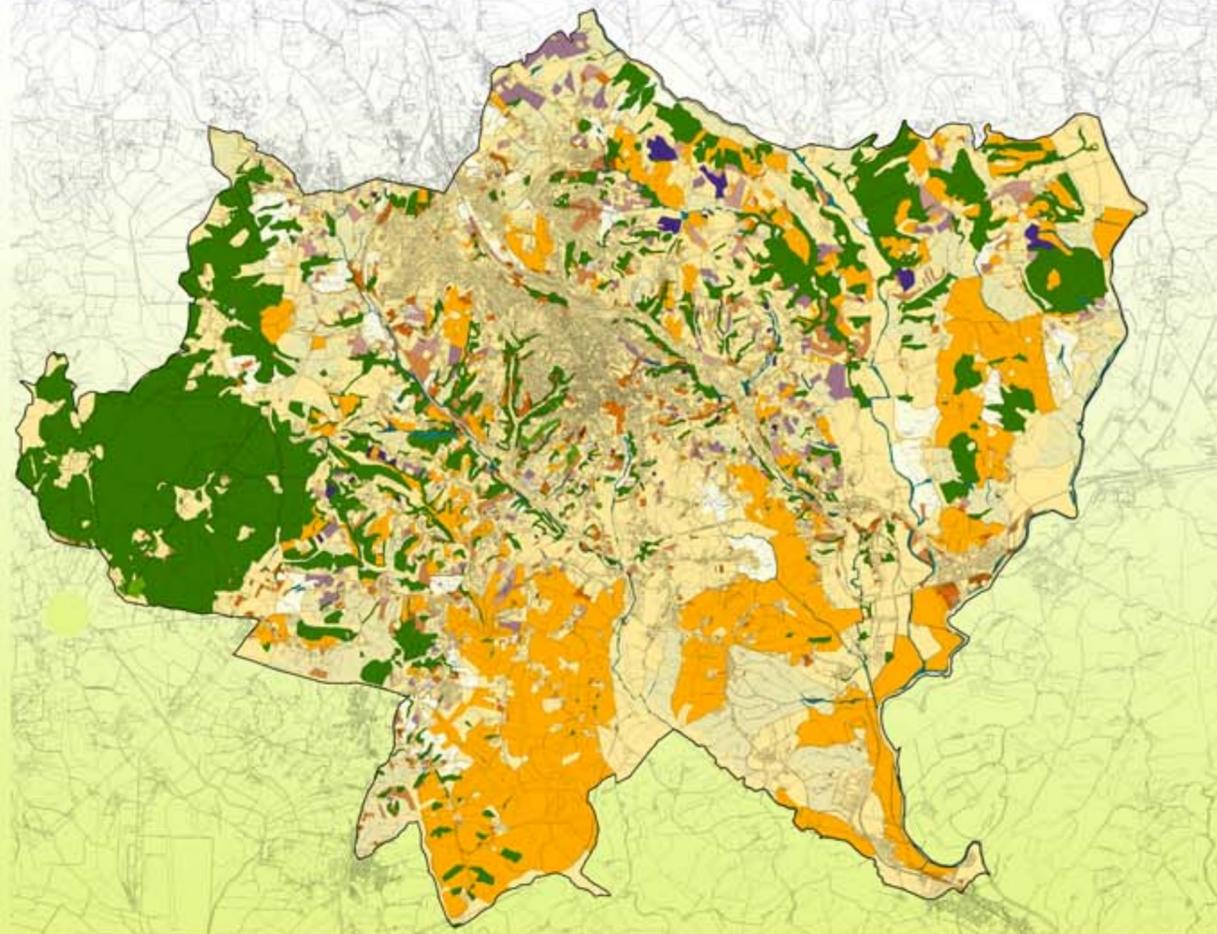
L'intero territorio dell'UTOE è percorso in senso vertica dalla ferrovia che collega Siena con Grosseto. Essa rappresenta un notevole punto di forza di quest'area, dato che rappresenta il mezzo più veloce e pratico di spostamento presente nel Comune di Siena. La presenza di un'unica stazione di limitate dimensioni presso l'area industriale, può essere di base per un potenziamento delle linee, un aumento dei treni e il potenziamento della stazione stessa, in mondo da collegare in maniera veloce e diretta questa area con tutti i principali centri del territorio circostante.



**PRESENZA DEL FIUME ARBIA E DEL TORRENTE TRESSA**

Il territorio dell'UTOE è delimitato in gran parte dal fiume Arbia e dal torrente Tressa, caratterizzando l'intero paesaggio. Questi due fiumi rappresentano un enorme patrimonio paesaggistico e faunistico, e la creazione di un futuro parco fluviale, darebbe maggiore qualità all'intera area.





### Sistema del Verde

L'uso del suolo si riferisce alla situazione attuale e non alle forme storiche del paesaggio. Unico indicatore della dinamica dell'uso del suolo sono le immagini che ci riferiscono le foto aeree rilevate nel 1954 dall'IGM "volo GAI" e le ortofotocarte disponibili oggi da vari siti WEB. La situazione attuale va dunque letta come risultato di un processo durato 50 anni durante il quale la situazione è profondamente mutata, come sappiamo, ma non fino al punto di cancellare alcune relazioni strutturali fra la qualità del suolo e quella delle colture. Il profilo che ricaviamo per ciascun tipo di paesaggio in termini di uso del suolo fornisce ancora una traccia per valutare quali forme sono più caratteristiche di un tipo piuttosto che un altro, e dunque di separare le forme "attese", coerenti con le componenti storiche, da quelle dovute ad alterazioni più o meno drastiche e in certa misura reversibili.

Uso del Suolo (kmq)	Valore
Territori Urbanizzati	19,19
Aree Agricole	70,36
Aree Boscate	28,75

Uso del Suolo (%)	Valore
Territori Urbanizzati	16,29%
Aree Agricole	59,49%
Aree Boscate	24,3%

### Sistema della Mobilità

Per quanto riguarda il sistema ferroviario le ferrovie senesi sono scarse e mal collegate, soprattutto con Firenze, verso il nodo di Empoli, Grosseto e Chiusi. Il flusso principale si ha in entrata nel territorio di Siena, dovuto al fatto che **Siena raccoglie lavoratori dai comuni circostanti e nn solo**. Se si va a considerare anche il numero di turisti e di studenti che affluiscono a Siena giornalmente, o settimanalmente, ci accorgiamo che la capacità del sistema ferroviario è insufficiente rispetto alla richiesta. La tabella sottostante descrive questa attuale carenza di numero di treni che collegano Siena con i Comuni vicini.

Linea	Stazione	Stazione	Stazione	Stazione
201	0800	1	Montepulciano	Montepulciano
202	0800	1	Montepulciano	Montepulciano
203	0800	1	Montepulciano	Montepulciano
204	0800	1	Montepulciano	Montepulciano
205	0800	1	Montepulciano	Montepulciano
206	0800	1	Montepulciano	Montepulciano
207	0800	1	Montepulciano	Montepulciano
208	0800	1	Montepulciano	Montepulciano
209	0800	1	Montepulciano	Montepulciano
210	0800	1	Montepulciano	Montepulciano

Il sistema strade dell'area metropolitana, lo SMA5, è caratterizzato da un sistema a raggiera che collega il centro della città con il centro dei comuni importanti come quello di Firenze, Montevarchi, Arezzo, Roma, Grosseto e il mare. Attualmente la Cassia e la strada statale 73 sono le arterie principali dello SMA5, caratterizzato da tre corridoi principali, il primo verso Firenze, il secondo verso Grosseto e l'ultimo verso Arezzo.

### Sistema insediativo

Negli ultimi cinque anni la popolazione dello SMA5 è passata da 90.000 a 93.000 abitanti. Negli anni che vanno dal 1950 al 1970 si è assistito ad uno spopolamento dei

Pur avendo, nel comune di Siena, una diminuzione dei residenti, si prevede un aumento del numero di famiglie (diminuzione del numero medio di componenti per famiglia: Dinamismo Sociale), a cui deve corrispondere un pari incremento del numero di abitazioni, in modo da garantire a priori l'uso

La dominante richiesta di abitazioni è comunque legata soprattutto alla mobilità per motivi di studio e lavoro. Il piano strutturale (agosto 2005) prevedeva un aumento di circa 6000 alloggi che trova conferma con l'aumento reale del numero dei residenti e degli studenti. Bisogna però tenere in considerazione