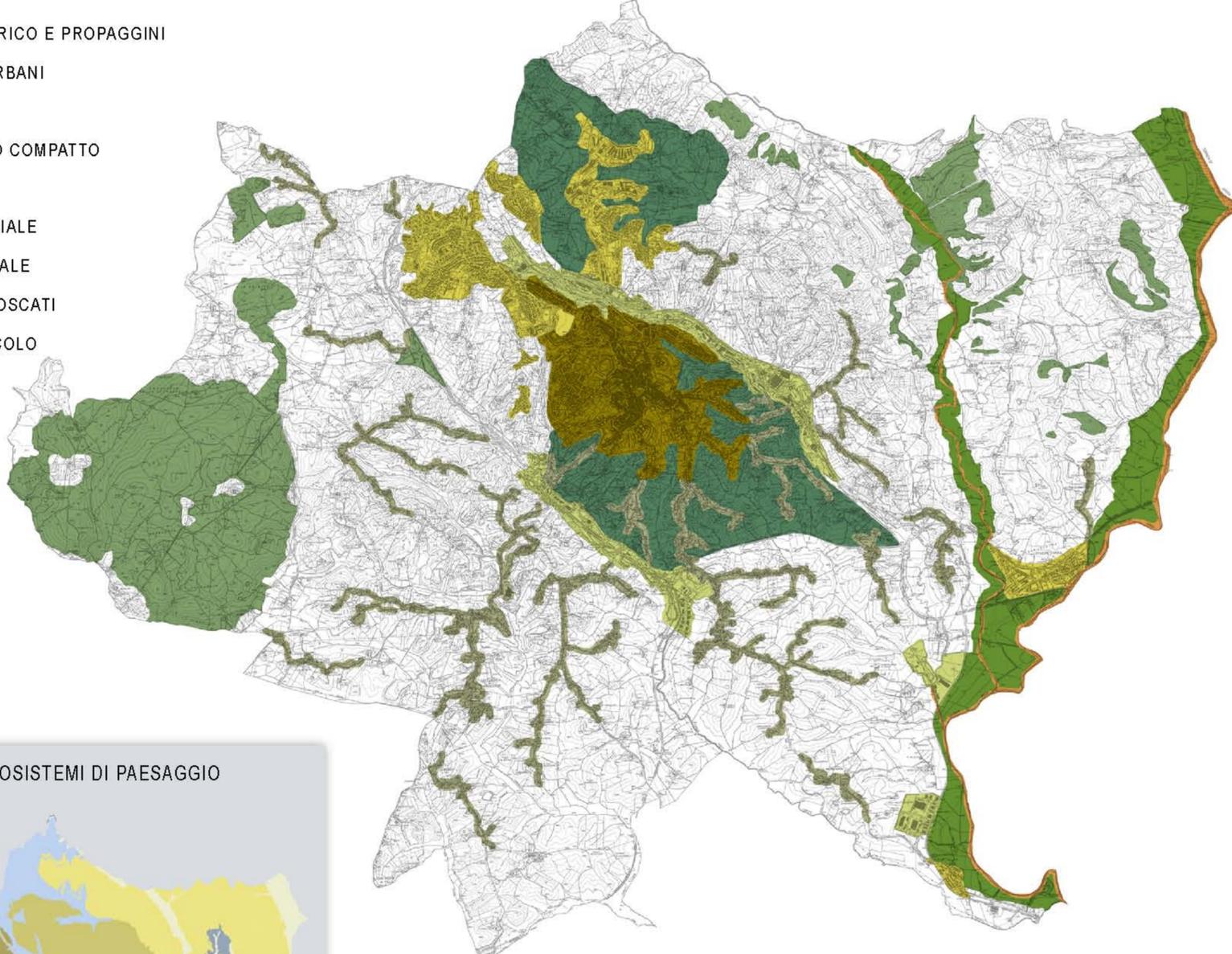


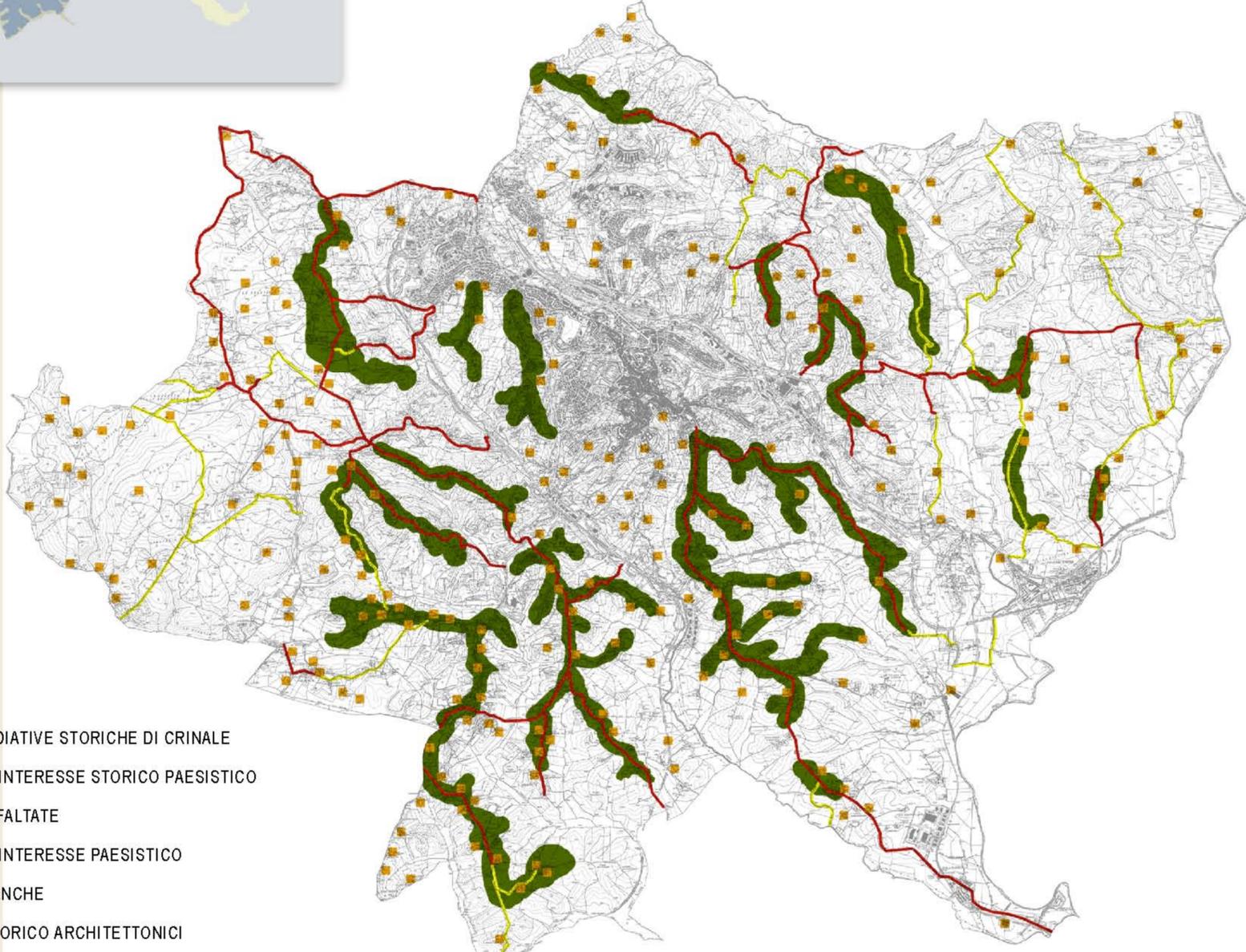
SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO



- CENTRO STORICO E PROPAGGINI
- FILAMENTI URBANI
- AREE MISTE
- URBANIZZATO COMPATTO
- VERDE RIPARIALE
- PARCO FLUVIALE
- TERRITORI BOSCATI
- PARCO AGRICOLO



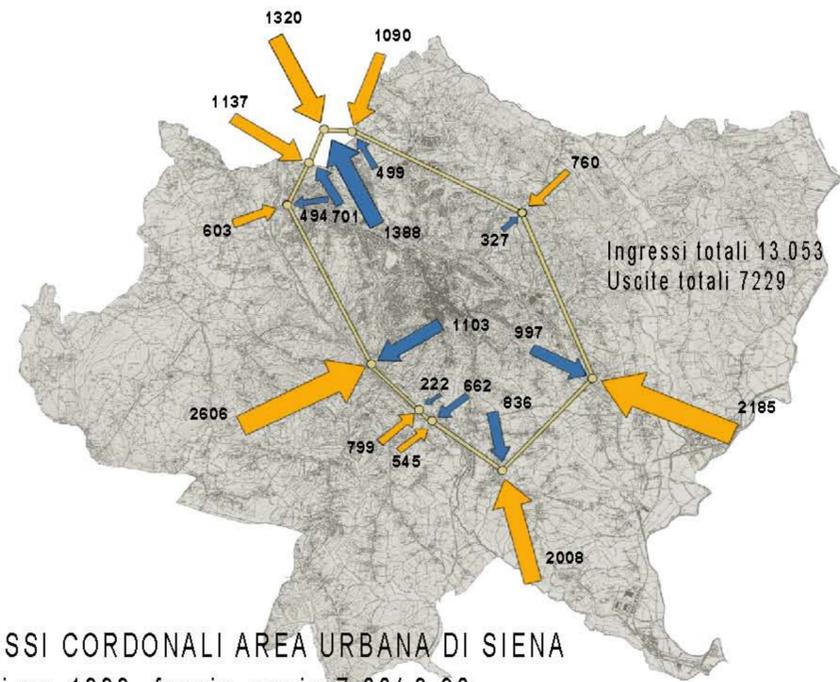
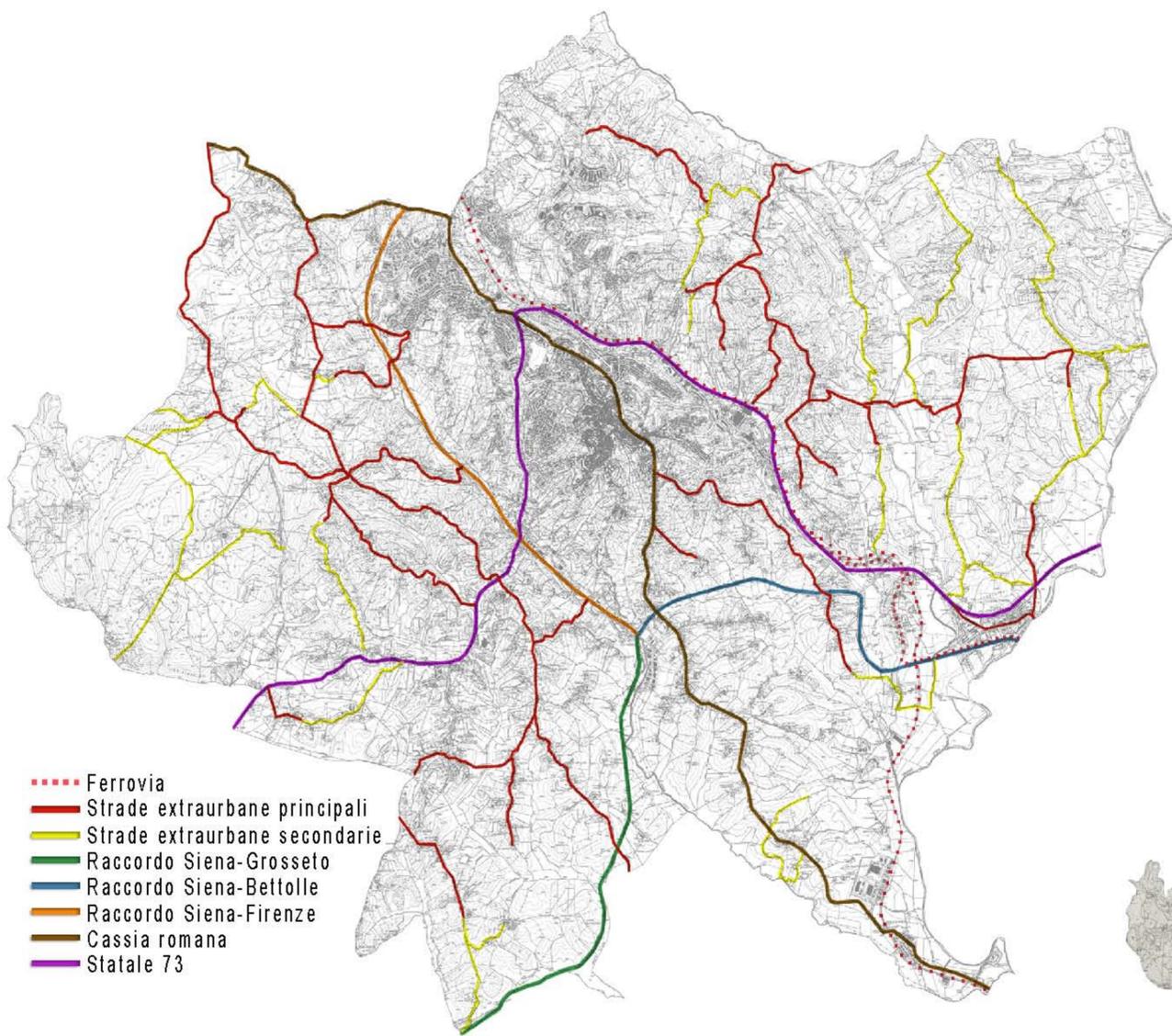
- | | |
|--|--|
| <p>SISTEMA DI FONDOVALLE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sottosistema delle pianure alluvionali Sottosistema delle alluvioni collinari Sottosistema delle alluvioni di Pian del Lago <p>SISTEMA DELLE CRETE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sottosistema dei crinali delle vie di Massetana e Grossetana Sottosistema dei crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero Sottosistema dello sperone di Siena | <p>SISTEMA DELLE COLLINE SABBIOSE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sottosistema dei crinali delle vie di Massetana e Grossetana Sottosistema dei crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero Sottosistema dello sperone di Siena Sottosistema dei crinali di Vignano, dell'Osservanza e S.Regina Sottosistema delle colline del Bozzone <p>SISTEMA DEI RILIEVI CALCAREI</p> |
|--|--|



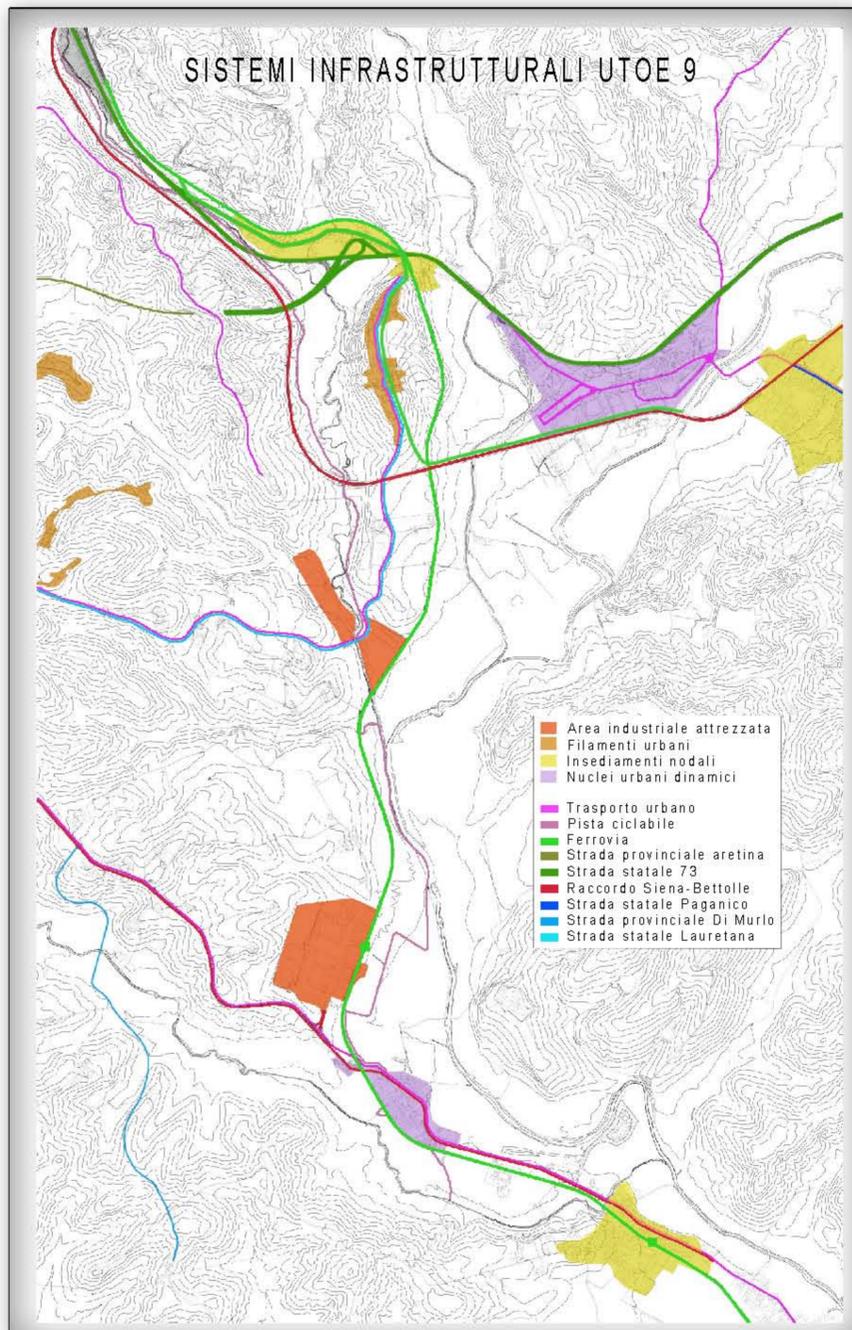
- FORME INSEDIATIVE STORICHE DI CRINALE
- PERCORSI D'INTERESSE STORICO PAESISTICO
- STRADE ASFALTATE
- PERCORSI D'INTERESSE PAESISTICO
- STRADE BIANCHE
- BSA: BENI STORICO ARCHITETTONICI

MOBILITA' E FLUSSI

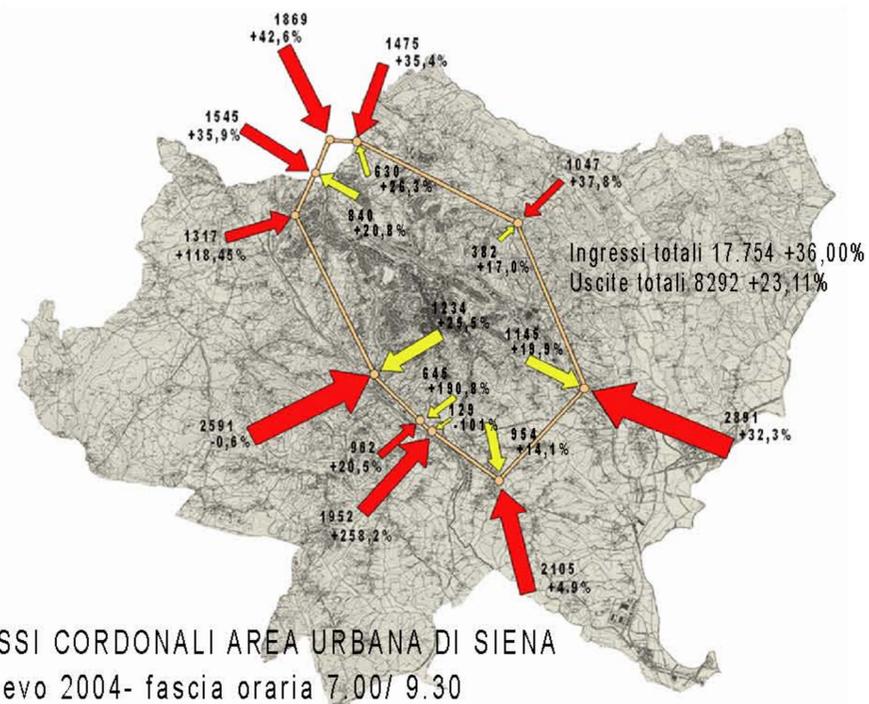
L'odierno sistema stradale principale dell'area senese, risulta essere un sistema di supporto e di connessione con le principali vie di comunicazione; così sono pertanto da inquadrare le due grandi arterie "passanti", rappresentate dalla Cassia e dalla Statale 73, ed i raccordi con Firenze, Grosseto e Bettolle. Per quanto riguarda le infrastrutture ferroviarie, Siena sconta ormai un'arretratezza atavica con tratte ad un solo binario e treni con valenza locale o regionale. Nonostante sul territorio senese sia abbastanza diffuso l'uso dei mezzi di trasporto pubblico, negli ultimi anni è stato comunque registrato un massiccio uso delle auto private ed un consistente aumento dei flussi in ingresso al settore urbano della città. Nel 1999, in vista della redazione del "Piano generale del traffico urbano" (PTUG), è stato infatti elaborato un modello d'indagine trasportistico multimodale, mediante il quale è stato possibile rilevare i flussi cordionali di traffico in ingresso ed in uscita alle intersezioni ed in corrispondenza dei principali luoghi di accesso e di uscita dal sistema delle aree urbane. Il conteggio è stato effettuato in un giorno ferialle del mese di maggio '99, dalle ore 7.30 alle ore 9.00, ed è stato svolto nelle postazioni del cosiddetto "cordone esteso", ovvero un poligono virtuale risultante dall'unione di tutti i possibili punti d'accesso.



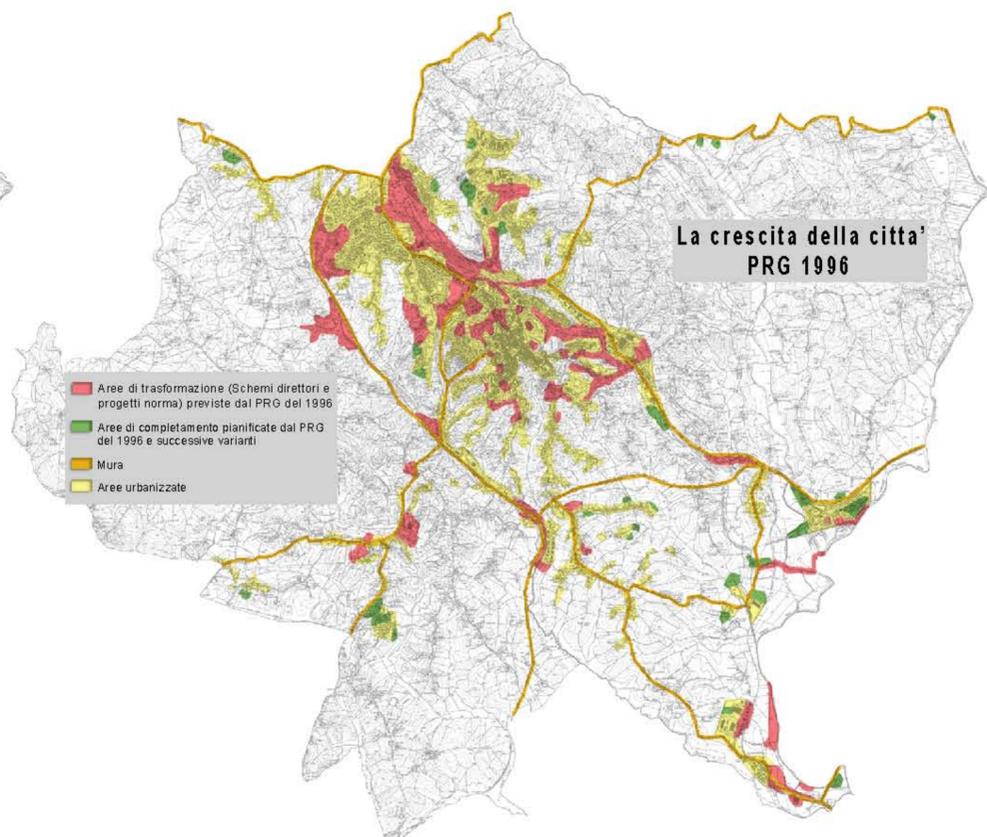
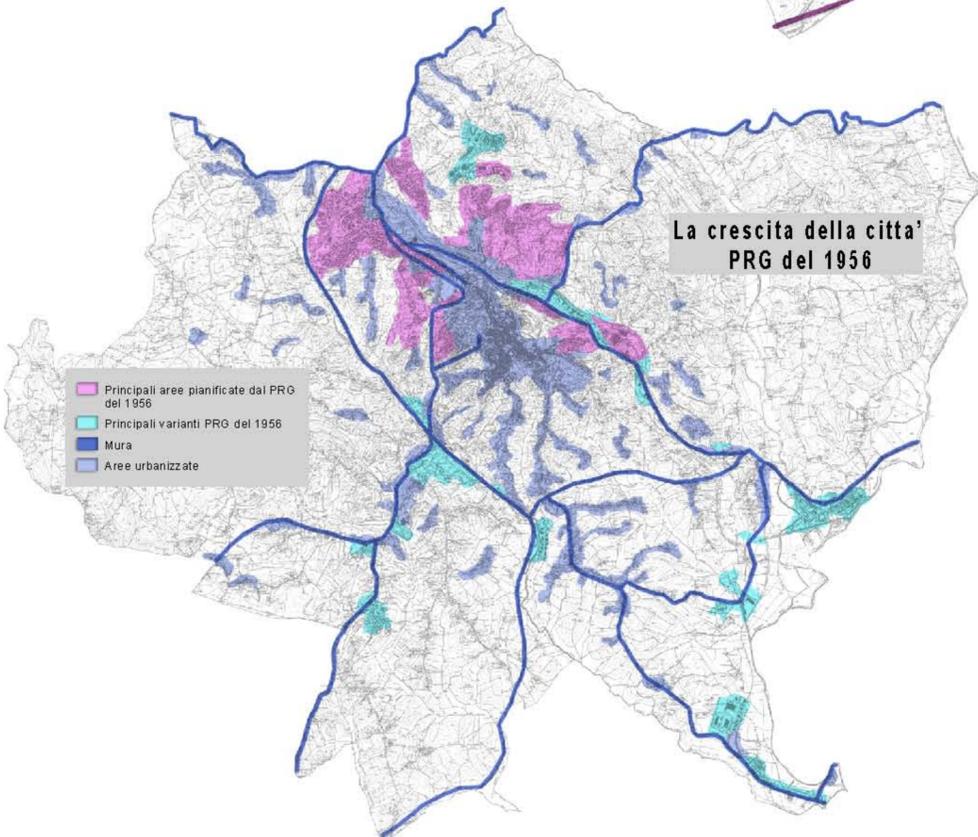
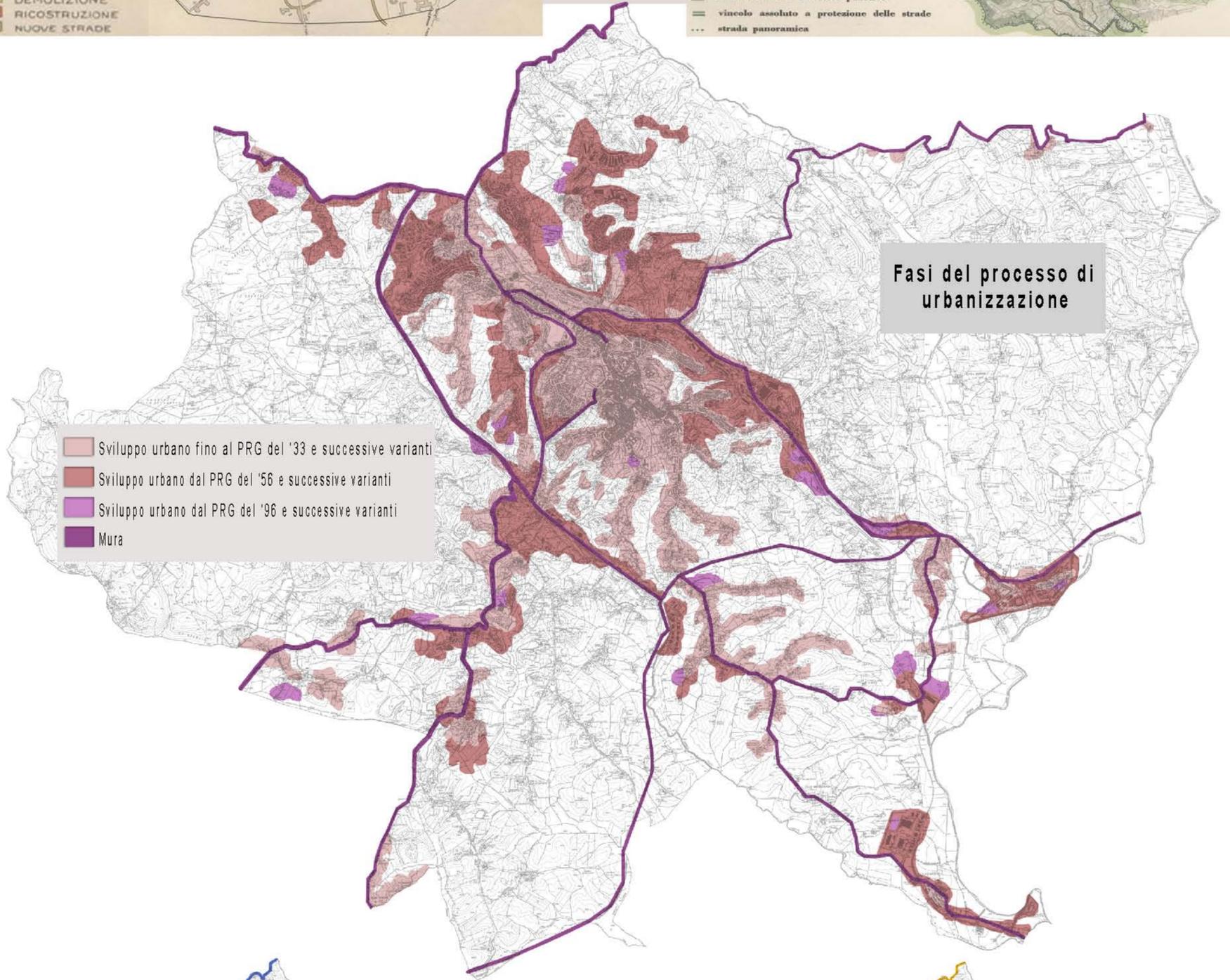
FLUSSI CORDONALI AREA URBANA DI SIENA
- rilievo 1999- fascia oraria 7.00/ 9.30

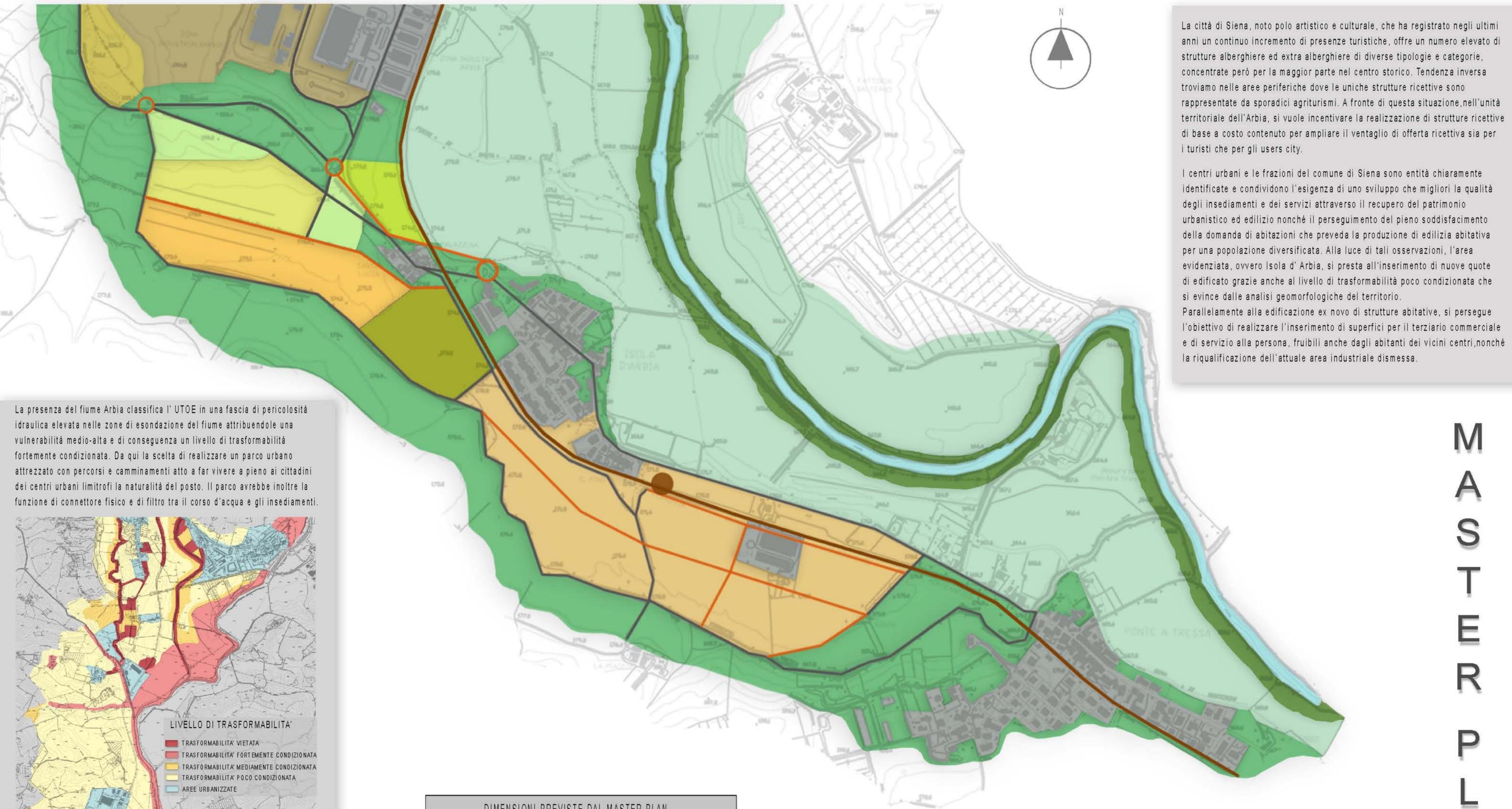


I rilievi sull'area urbana, sono stati successivamente ripetuti ed aggiornati nel 2004, consentendo un confronto pieno ed esaustivo con i dati precedenti. Da un'analisi dei dati nelle singole sezioni, si è evidenziato, rispetto al 1999, un incremento dei flussi di ingresso a Siena pari al 36% e dei flussi di uscita pari al 23%. A fronte di tali analisi, sono emersi elementi di criticità nel contesto della mobilità, che hanno spinto a considerare l'attuazione di politiche atte alla riduzione e razionalizzazione della mobilità privata, da ottenersi attraverso il massimo utilizzo dei mezzi di trasporto collettivi e la creazione di una "metropolitana leggera" con nuovi punti scambio e fermate su alcuni tracciati ferroviari; interventi che peraltro consentono un migliore livello di accessibilità ai beni ed ai servizi e presentano evidenti benefici dal punto di vista ambientale, risultando potenzialmente capaci di ridurre i problemi di congestione del traffico e di scongiurare, se ben calibrati ed incoraggiati, gli effetti provocati dal possibile incremento delle motivazioni di spostamento verso il centro di Siena.



FLUSSI CORDONALI AREA URBANA DI SIENA
- rilievo 2004- fascia oraria 7.00/ 9.30





La città di Siena, noto polo artistico e culturale, che ha registrato negli ultimi anni un continuo incremento di presenze turistiche, offre un numero elevato di strutture alberghiere ed extra alberghiere di diverse tipologie e categorie, concentrate però per la maggior parte nel centro storico. Tendenza inversa troviamo nelle aree periferiche dove le uniche strutture ricettive sono rappresentate da sporadici agriturismi. A fronte di questa situazione, nell'unità territoriale dell'Arbia, si vuole incentivare la realizzazione di strutture ricettive di base a costo contenuto per ampliare il ventaglio di offerta ricettiva sia per i turisti che per gli users city.

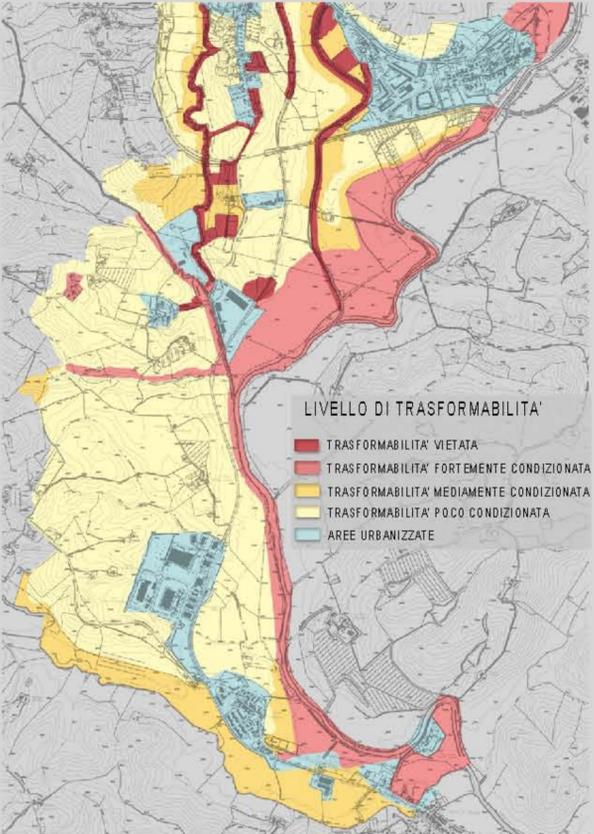
I centri urbani e le frazioni del comune di Siena sono entità chiaramente identificate e condividono l'esigenza di uno sviluppo che migliori la qualità degli insediamenti e dei servizi attraverso il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio nonché il perseguimento del pieno soddisfacimento della domanda di abitazioni che preveda la produzione di edilizia abitativa per una popolazione diversificata. Alla luce di tali osservazioni, l'area evidenziata, ovvero Isola d'Arbia, si presta all'inserimento di nuove quote di edificato grazie anche al livello di trasformabilità poco condizionata che si evince dalle analisi geomorfologiche del territorio.

Parallelamente alla edificazione ex novo di strutture abitative, si persegue l'obiettivo di realizzare l'inserimento di superfici per il terziario commerciale e di servizio alla persona, fruibili anche dagli abitanti dei vicini centri, nonché la riqualificazione dell'attuale area industriale dismessa.

M
A
S
T
E
R
P
L
A
N

T
A
V
6

La presenza del fiume Arbia classifica l'UTOE in una fascia di pericolosità idraulica elevata nelle zone di esondazione del fiume attribuendole una vulnerabilità medio-alta e di conseguenza un livello di trasformabilità fortemente condizionata. Da qui la scelta di realizzare un parco urbano attrezzato con percorsi e camminamenti atto a far vivere a pieno ai cittadini dei centri urbani limitrofi la naturalità del posto. Il parco avrebbe inoltre la funzione di connettore fisico e di filtro tra il corso d'acqua e gli insediamenti.



La carta della trasformabilità del territorio è frutto della raccolta ed elaborazione dei dati inerenti le risorse essenziali del territorio -acqua, suolo, ecosistemi, paesaggio, sistemi insediativi ed infrastrutturali- ed è pertanto un elaborato con valenza pre-progettuale perché teso a definire le condizioni e le prescrizioni delle risorse. Per ogni risorsa sono state evidenziate quattro condizioni di trasformabilità: vietata o fortemente limitata, fortemente o parzialmente condizionata, non condizionata.

DIMENSIONI PREVISTE DAL MASTER PLAN	
- Superficie prevista per edilizia speciale (alloggi studenti) mq	72.000
- Superficie prevista per edilizia residenziale mq	289.200
- Superficie prevista per commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi mq	45.083
- Superficie prevista per ricettivo mq	18.636
- Superficie prevista per settore artigianale e industriale mq	85.365
- Superficie spazi attrezzati a verde e per lo sport mq	67.722

- Parco fluviale
- Alloggi per studenti
- Strade principali esistenti
- Verde agricolo
- Recupero ed espansione area industriale
- Strade di progetto
- Verde ripariale
- Area artigianale
- Metropolitana leggera
- Verde attrezzato
- Commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi
- Fermata metropolitana
- Aree già edificate
- Area attrezzata per lo sport
- Area di progetto
- Area per strutture ricettive

PROGETTO URBANO A SIENA: IL CASO DELLA CITTA' DELL'ARBIA



- Urbanizzazione preesistente
- Strade esistenti
- Strade di progetto
- Aree di nuova edificazione residenziale con tipologie in linea
- Aree di nuova edificazione residenziale con tipologie a schiera
- Aree di nuova edificazione residenziale con tipologie palazzine
- Aree campione esemplificative delle tipologie edilizie
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi privati
- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde attrezzato
- Campetti sportivi
- Verde agricolo
- Metropolitana leggera
- Spiazzi e cortili pubblici
- Servizi:
 - 1) strutture per lo sport
 - 2) strutture sanitarie
 - 3) fermata ferroviaria con parcheggio scambiatore
 - 4) centro commerciale
 - 5) strutture scolastiche
 - 6) chiesa
 - 7) recupero dell'edificio Buonconvento e cambio della destinazione d'uso in polo culturale-biblioteca

QUADRO COMPARATIVO DELLE PREVISIONI DEI PIANI	
PIANO STRUTTURALE	AREA DI PROGETTO
- Superficie territoriale (St) UTOE nr. 9 mq 9.091.803	- Superficie territoriale (St) area di progetto mq 289.200
- Volume massimo previsto per nuova edificazione residenziale mc 370.000	- Volume massimo previsto per nuova edificazione residenziale mc 80.730
- Nr. previsto di alloggi da realizzare: 1270	- Nr. previsto di alloggi da realizzare: 295
- Abitanti teorici insediabili: 2.730	- Abitanti teorici insediabili: 634
- Dimensionamento quantitativo 2,15 ab/alloggio	- Dimensionamento quantitativo 2,15 ab/alloggio
- Standards previsti per attrezzature di interesse comune (religiose,culturali,sociali,sanitarie ecc.) mq 2/ab	- Standards previsti per attrezzature di interesse comune (religiose,culturali,sociali,sanitarie ecc.) mq 4,08/ab
- Standards previsti per i servizi d'istruzione mq 4,5/ab	- Standards previsti per i servizi d'istruzione mq 5,6/ab
- Standards previsti per spazi attrezzati a parco,per il gioco e per lo sport mq 9/ab	- Standards previsti per spazi attrezzati a parco,per il gioco e per lo sport mq 36,6/ab
- Aree adibite a parcheggi mq 2,5/ab	- Aree adibite a parcheggi mq 27,5/ab
- Superficie da destinare ad attività commerciali e terziarie mq 40.000	- Superficie da destinare ad attività commerciali e terziarie mq 1280
CARATTERISTICHE SPECIFICHE AREA DI PROGETTO	
- Indice territoriale 0,27 mc/mq	- Nr. parcheggi privati: 542
- Superficie fondiaria mq 65.706	- Nr. parcheggi pubblici: 1205
- Indice fondiario 1,22 mc/mq	- Verde pubblico mq 26.075
- Indice volume pro-capite 127,3 mc/ab	- Verde privato mq 14.072
- Nr. alloggi da realizzare: 295 di cui 47 villette a schiera, 116 case in linea duplex, 36 palazzine a tre piani	- Verde attrezzato mq 23.237
	- Aree adibite a servizi mq 8445

Tra le politiche d'intervento del PS per l'utote nr.9 troviamo quella per l'abitare, da attuarsi attraverso l'incremento della consistenza residenziale e dei servizi. L'area di progetto scelta per realizzare parte di questi interventi, è ubicata nella zona sud-ovest di Città dell'Arbia,ove il livello di trasformabilità del territorio risulta poco condizionato dal punto di vista idro-geologico e paesaggistico. Nell'area considerata sono previste diverse tipologie edilizie nonché la realizzazione di una serie di servizi di base e attrezzature di interesse comune, di aree verdi e spazi attrezzati per il gioco e lo sport,adeguatamente dimensionati al numero di abitanti insediabili previsti. L'accessibilità all'area è garantita e da una serie di strade esistenti che toccano tangenzialmente l'area e la attraversano trasversalmente, e da una serie di strade di progetto che disegnano i lotti e garantiscono la viabilità interna.

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLE TIPOLOGIE INSEDIATIVE

a

TIPOLOGIA: PALAZZINE

- Nr. massimo dei piani: 3
- Nr. appartamenti per piano: 2
- Sup. utile lorda palazzine: mq210
- Sup. utile lorda singoli alloggi: mq100
- Distanza minima tra gli edifici: m10
- Distanza minima del fronte principale dalla strada: m8,50
- Area di concentrazione volumetrica
- Nr. totale palazzine previste nell'area in esame: 6
- Nr. totale appartamenti: 36
- Verde privato di compensazione: mq400
- Nr. posti auto complessivi: 36

b

TIPOLOGIA: CASE IN LINEA DUPLEX

- Nr. massimo dei piani: 2
- Nr. appartamenti per piano: 1
- Sup. utile lorda singoli alloggi: mq90
- Distanza minima tra gli edifici: m10
- Distanza minima del fronte principale dalla strada: m9
- Area di concentrazione volumetrica
- Nr. totale linee previste nell'area in esame: 106
- Nr. totale appartamenti: 212
- Verde privato di compensazione: mq700
- Nr. posti auto complessivi: 32

c

TIPOLOGIA: VILLETTE A SCHIERA

- Nr. massimo dei piani: 1
- Nr. appartamenti per piano: 1
- Sup. utile lorda singoli alloggi: mq90
- Distanza minima del fronte principale dalla strada: m9
- Area di concentrazione volumetrica
- Nr. totale schiere previste nell'area in esame: 47
- Verde privato di compensazione: mq1150
- Verde pertinenziale: mq54
- Nr. posti auto complessivi: 20