

Sistema Insediativo

Allievi

La città di Siena si è formata in un'area di nuova fondazione, caratterizzata da un tessuto urbano che si è sviluppato in modo organico e spontaneo. L'attuale sistema insediativo è il risultato di un processo di crescita urbana che ha coinvolto l'intera area urbana, con un forte accentramento nel centro storico e una progressiva espansione verso le periferie. Questo processo è stato influenzato da fattori storici, sociali ed economici, che hanno determinato un modello urbano unico e riconoscibile.

Rapporti con l'hinterland

Il rapporto tra la città di Siena e l'hinterland è sempre stato molto stretto. La città ha sempre agito come polo di attrazione e di sviluppo per l'area circostante, con un forte scambio di merci, servizi e informazioni. Questo rapporto è stato rafforzato nel tempo, con l'espansione delle infrastrutture di trasporto e la crescita delle attività produttive e commerciali.

Il patrimonio storico-architettonico

La città di Siena è ricchissima di patrimonio storico-architettonico, che rappresenta una parte fondamentale della sua identità e del suo valore culturale. Questo patrimonio è costituito da edifici, piazze, palazzi e opere d'arte di grande pregio, che testimoniano la storia e la civiltà della città. La tutela e la valorizzazione di questo patrimonio sono di fondamentale importanza per il futuro della città.

Sistema delle Infrastrutture

Il sistema delle infrastrutture della città di Siena è costituito da una rete di servizi e opere pubbliche che garantiscono il funzionamento della città e il benessere dei suoi cittadini. Questo sistema è in continuo sviluppo e si evolve in base alle esigenze e alle sfide del territorio.

Trasporto su Rota a

Il trasporto su rotaia è uno dei servizi più importanti della città di Siena, che garantisce la mobilità e l'accessibilità del territorio. Questo servizio è in continuo miglioramento e si evolve in base alle esigenze e alle sfide del territorio.

Sistema del Verde

Il sistema del verde della città di Siena è costituito da una rete di spazi verdi e aree ricreative che garantiscono il benessere e la qualità della vita dei suoi cittadini. Questo sistema è in continuo sviluppo e si evolve in base alle esigenze e alle sfide del territorio.

Popolazione	100%
Area Urbanistica	10,19%
Area Agricola	22,24%
Area Boschiva	22,75%
Area Verde	44,82%

Il sistema del verde della città di Siena è in continuo sviluppo e si evolve in base alle esigenze e alle sfide del territorio. La tutela e la valorizzazione di questo patrimonio sono di fondamentale importanza per il futuro della città.

Analisi Swot

Il sistema locale senese possiede una piccola taglia demografica e non è dunque inserito in quelle che sono considerate le grandi aree metropolitane; inoltre è abbastanza lontano dalle grandi piattaforme di mobilità. Malgrado ciò le sue peculiari caratteristiche lo fanno eccellere in ambito nazionale e gli conferiscono dinamiche di sviluppo di notevole interesse.

La straordinaria bellezza del paesaggio urbano e rurale che contraddistinguono l'area senese, non possiede solo un grande valore intrinseco, né è solo fondamentale fattore identitario per i cittadini dell'area senese.

Alla qualità del paesaggio sono infatti legate numerose ed importanti attività culturali, artistiche ed economiche, fra cui in particolare il turismo culturale e naturalistico. L'economia della città di Siena, inoltre, è caratterizzata dalla terziarizzazione delle attività, incentrate in particolare su due grandi poli: quello bancario, per la presenza del Monte dei Paschi di Siena, e quello della conoscenza, grazie ad un prestigioso polo universitario di respiro internazionale e a numerosi istituti che creano un sistema formativo di qualità. Esistono inoltre nuclei di industria a forte contenuto di ricerca e segmenti di territorio avanzato privato e pubblico, fra cui spicca il sistema locale della salute (vedi Novartis).



L'invecchiamento della popolazione residente nella città di Siena e, insieme, la sua progressiva contrazione, sono temi di preoccupazione per le loro molteplici implicazioni sociali ed economiche. Tale criticità è in parte attenuata dalla consuetudine della crescita degli altri Comuni dello SMA5. La circostanza che l'aumento della popolazione di questi Comuni si sia verificato, in genere, non nei capoluoghi ma in insediamenti a ridosso del confine con la città di Siena pone altre problematiche sociali e funzionali, fra cui il progressivo congestionamento veicolare. Una critica di Siena, in parte generatrice delle modificazioni di distribuzione spaziale della popolazione sopra esposte, è l'alto prezzo degli immobili e in particolare delle abitazioni, fenomeno generato dai fattori di forza della città oltre che dal generale andamento dei mercati immobiliari. L'alto prezzo delle abitazioni porta, fra i principali punti di debolezza di Siena, a questioni abitative. Fra le criticità va annoverato anche l'isolamento infrastrutturale, particolarmente accentuato in ambito ferroviario, anche se tale isolamento, finora, per un verso ha contribuito ad evitare le tipiche trasformazioni lesive delle sue caratteristiche storiche, e per l'altro non ha impedito che la città sviluppasse - oltre alle funzioni relative alla valorizzazione del patrimonio ereditato da storia - nuove funzioni produttive e terziarie legate ai principali processi di innovazione che contraddistinguono l'economia contemporanea.



A - Concentrazione dell' Emergenza Abitativa nel Centro Storico

Il centro storico di Siena ha subito nel corso dei secoli un sempre maggiore sviluppo edilizio e ciò ha comportato l'occupazione totale degli spazi liberi all'interno delle mura cittadine. Nel corso degli ultimi anni dell'800 e per tutto il '900 la crescita si è concentrata nelle vicine propaggini del nucleo storico, lasciando pressoché ineditata gran parte del restante territorio comunale. Questo ha causato, inoltre, un ulteriore problema legato alla mobilità veicolare e le relative aree di sosta.

B - Squilibri di Crescita dei Comuni Confinanti

Siena ed i comuni limitrofi sono stati sede di fenomeni tipici nel rapporto centro-periferia, comportandosi come un organismo unitario. In questa dinamica ha giocato un ruolo fondamentale la prossimità fisica. La crescita dei comuni dell'area SMA5, infatti, si distribuisce - nel periodo cruciale dal 1971 al 1991 - non tanto nei centri principali (spesso i più lontani da Siena, quali Asciano, o anche Castelnuovo e Sovicille) quanto in centri secondari che spesso si sviluppano a ridosso dei confini comunali di Siena.

Livelli di criticità e potenzialità



A - Area Naturale del "Lecceto"

Il grande bosco situato a Ovest della città di Siena presenta un altissimo grado di naturalità caratterizzato dal tipico paesaggio dell'entroterra toscano e da specie animali protette. Per la tutela di quest'area è stato istituito un Parco che prende il nome di "Montagnola Senese" che non si limita al territorio comunale ma coinvolge anche aree verdi dei comuni limitrofi. Le caratteristiche del sito "Montagnola Senese" sono: area sub-montana, prevalentemente boscata con appezzamenti sparsi di colture, modesti impianti di conifere e piccole aree a pascolo; complessivamente con un buon livello di naturalità diffusa ed elevata biodiversità di specie e di habitat.

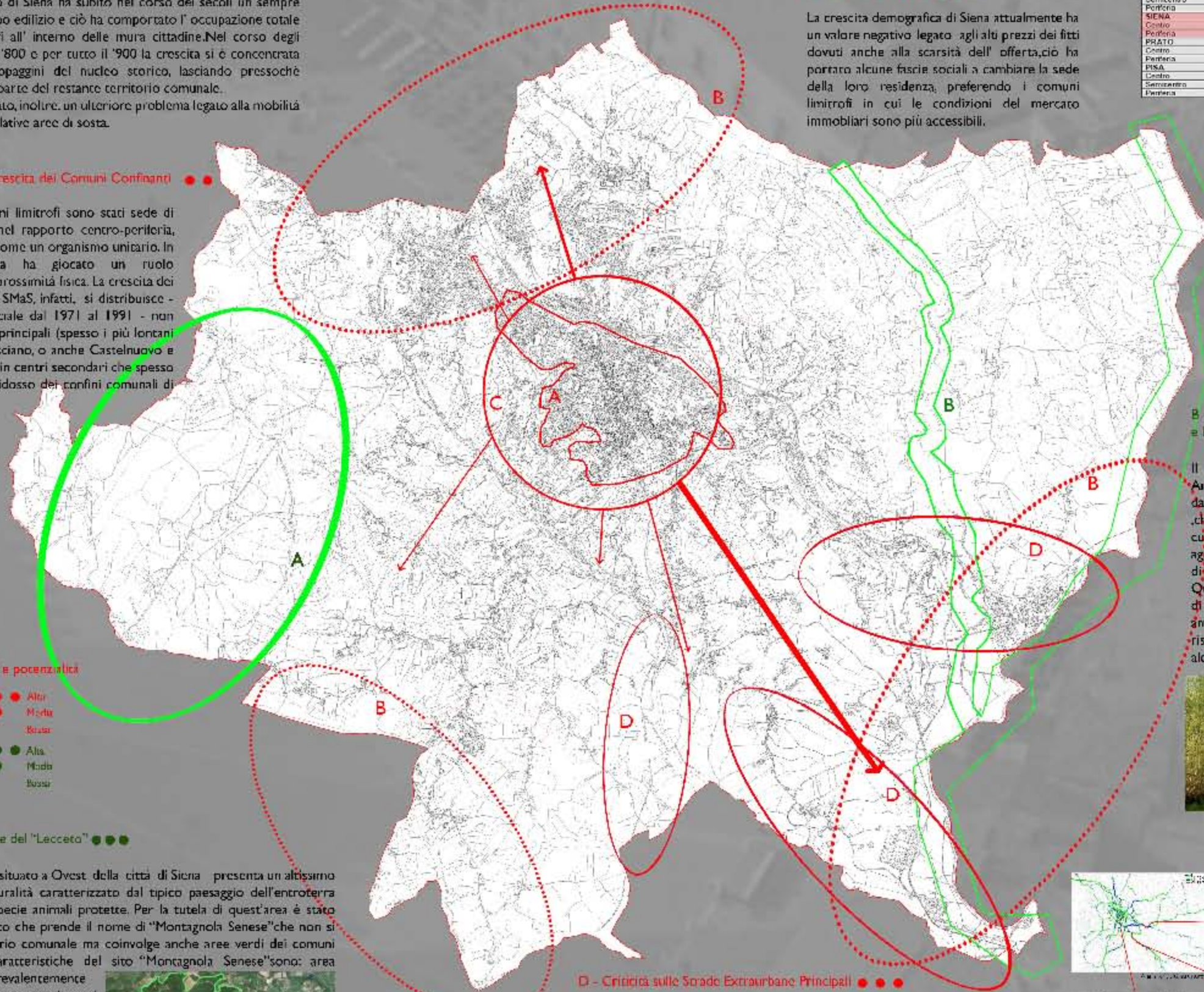


C - Aumento del Costo delle Abitazioni e Decentramento Demografico

La crescita demografica di Siena attualmente ha un valore negativo legato agli alti prezzi dei fitti dovuti anche alla scarsità dell'offerta, ciò ha portato alcune fasce sociali a cambiare la sede della loro residenza, preferendo i comuni limitrofi in cui le condizioni del mercato immobiliare sono più accessibili.

CITTA'	Canoni mensili di locazione di alcune Città Toscane (2004) €/mq. mensile
FIRENZE	
Centro	8,70 - 14,30
Suburbano	10,70 - 12,40
Periferia	9,00 - 11,10
SIENA	
Centro	12,40 - 15,60
Periferia	11 - 12
PRATO	
Centro	6,60 - 8,60
Periferia	6,60 - 8,00
PISA	
Centro	5,00
Suburbano	5,00
Periferia	3,70 - 4,30

2004 Proiezione delle abitazioni (quadr.)	
SIENA	
Centro storico	4.700
Suburbano	3.700
Periferia	2.700 - 2.900
Sub-urbano	2.500
ASCIANO	
Periferia (P)	2.000
Zona centrale	1.700
MONTECATINI	
Periferia	2.500
Zona centrale	1.900
CASTELNUOVO B.G.	
Periferia (P)	2.500
Zona centrale	1.900
CASTELNUOVO B.G.A.	
Periferia (P)	2.800
Zona centrale	2.300



B - Area dei Bacini del fiume Arbia e Bozzone

Il territorio a ridosso dei fiumi Arbia e Bozzone è caratterizzato da una fitta vegetazione ripariale che ad oggi non risulta essere curata in alcun modo, e da terreni agricoli su cui vige il vincolo di ineditabilità assoluta. Questo vincolo è dovuto alle fasce di rispetto dei fiumi, entrambi di ambito B, che quindi presentano un rischio di esondabilità medio e in alcuni tratti elevato (classe 4).



D - Criticità sulle Strade Extraurbane Principali

Nelle strade Extraurbane principali sono stato rilevato che esiste un livello eccessivo di congestione in entrata e uscita dalla città specie in alcune fasce orarie e tratti particolari. Lo svicolo Due Ponti in prossimità di Ruffolo ad esempio risulta essere un punto sensibile; oggi infatti, a causa dell'aumento della pendolarità in uscita ed entrata da Siena risulta non essere più in grado di smaltire la portata di traffico che lo percorre. Sempre nella stessa ottica va analizzata la situazione dello svicolo di raccordo tra la SI-Bettole e la SI-Grosseto che essendo uno dei principali nodi di accesso al comune risente di carichi veicolari molto consistenti.



I possibili scenari di intervento

Dalle indagini effettuate nel corso degli ultimi anni riportate nelle analisi preliminari del Piano Strutturale è emerso un quadro abbastanza chiaro di quella situazione che si è venuta a creare negli ultimi decenni e di quei problemi di cui oggi il territorio comunale maggiormente soffre.

Per porre un rimedio a queste problematiche, la maggior parte di carattere insediativo-residenziale, molti possono essere gli scenari da intraprendere attraverso una mirata pianificazione del territorio. In particolare il PS identifica 3 possibili alternative di sviluppo territoriale, l'una diversa dall'altra e che contengo in loro opportunità e decarrenz nella loro applicazione.

1) Scenario 1: Il decentramento: propone la continuazione dei processi di decentramento residenziale dal comune capo luogo ai comuni limitrofi con l'eventualità di spostare a certe funzioni urbane d'eccezione e alcune attività produttive secondarie e terziarie al fine di creare un rapporto sempre più stretto di cooperazione tra Siena e i comuni confinanti non solo di carattere amministrativo ma anche economico.

2) Scenario 2: La Polarizzazione: individua la possibilità di creare poli nevralgici all'interno del territorio comunale attraverso interventi di nuova edilizia residenziale, produttiva e la creazione di nuovi servizi alla popolazione determinando una riduzione o un sostanziale arresto dello sviluppo dei centri adiacenti.

3) Scenario 3: Lo Sprawl Urbano: propone di attuare un fenomeno tradizionalmente tipico per la realtà senese: l'affermazione di una crescita diffusa, ovvero una crescita parzialmente indipendente dai nuclei urbani e periurbani esistenti. Un fenomeno cioè di sprawl urbano forse improbabile ma non del tutto, specie considerando le nuove possibili aree di espansione indotte dal rafforzamento della Grosseto-Siena-Bettolle.

Scenario scelto: La Polarizzazione: Tra queste ipotesi di nuova pianificazione del territorio quella che si ritiene essere la più percorribile è la seconda.

La creazione di nuove aree di polarizzazione a carattere sia residenziale che produttivo e un adeguamento della rete infrastrutturale a servizio di queste aree porterebbe il territorio comunale ad un rafforzamento della struttura demografica della città di Siena e alla preservazione dei valori paesaggistici del territorio attraverso una rigida regolamentazione urbanistica di questi nuovi centri di sviluppo. Una nota dolente di questa opzione di intervento è la possibile diminuzione dell'offerta abitativa nel breve-medio periodo a fronte di un persistente livello di domanda che causerebbe verosimilmente un innalzamento del costo delle abitazioni e dei fitti.

Gli interventi previsti dal PS sono poi distribuiti in tutte le 13 Utee individuando in base alle caratteristiche morfologiche, alla loro posizione e al potenziale che offrono per lo sviluppo del territorio comunale. Schematicamente possono essere così riassunte:



Gli interventi previsti dal PS sono poi distribuiti in tutte le 13 Utee individuando in base alle caratteristiche morfologiche, alla loro posizione e al potenziale che offrono per lo sviluppo del territorio comunale. Schematicamente possono essere così riassunte:

Utee	Superficie (ha)	Popolazione (ab.)	Superficie (ha)	Popolazione (ab.)	Superficie (ha)	Popolazione (ab.)
1. Centro Storico	100	10.000	100	10.000	100	10.000
2. Borgo	150	15.000	150	15.000	150	15.000
3. Periferia	200	20.000	200	20.000	200	20.000
4. Suburbio	300	30.000	300	30.000	300	30.000
5. Campagna	400	40.000	400	40.000	400	40.000
6. Collina	500	50.000	500	50.000	500	50.000
7. Maremma	600	60.000	600	60.000	600	60.000
8. Maremma Interna	700	70.000	700	70.000	700	70.000
9. Maremma Esterna	800	80.000	800	80.000	800	80.000
10. Maremma Interna	900	90.000	900	90.000	900	90.000
11. Maremma Esterna	1000	100.000	1000	100.000	1000	100.000
12. Maremma Interna	1100	110.000	1100	110.000	1100	110.000
13. Maremma Esterna	1200	120.000	1200	120.000	1200	120.000

Matrice di analisi della Mobilità

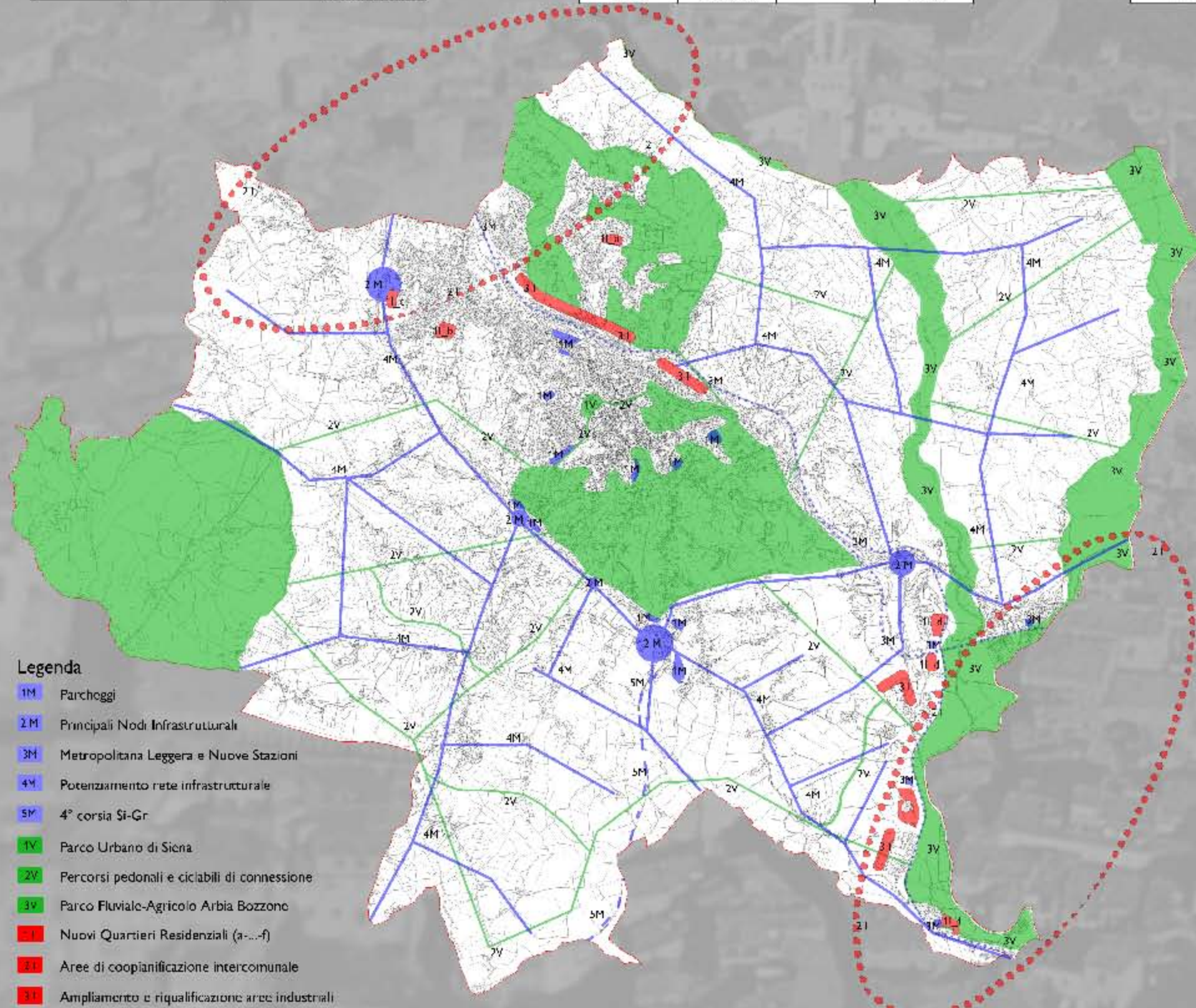
Obiettivi	Politiche	Strumenti di intervento	Progetti
Decongestionamento della mobilità urbana e periferica	Misure di disinquinamento urbano Rafforzamento della rete infrastrutturale	1M 2M 3M 4M 5M	Creazione di nuovi spazi pubblici Rafforzamento della rete infrastrutturale Creazione di nuovi nodi infrastrutturali Creazione di nuove stazioni metropolitane leggere
Rivoluzione qualitativa delle infrastrutture concorrenti principali	Interventi di riqualificazione urbana Interventi di riqualificazione rurale Interventi di riqualificazione periurbana	1M 2M 3M 4M 5M	Creazione di nuovi spazi pubblici Rafforzamento della rete infrastrutturale Creazione di nuovi nodi infrastrutturali Creazione di nuove stazioni metropolitane leggere
Potenziamento trasporto pubblico	Interventi di riqualificazione urbana Interventi di riqualificazione rurale Interventi di riqualificazione periurbana	1M 2M 3M 4M 5M	Creazione di nuovi spazi pubblici Rafforzamento della rete infrastrutturale Creazione di nuovi nodi infrastrutturali Creazione di nuove stazioni metropolitane leggere

Matrice di analisi del Verde

Obiettivi	Politiche	Strumenti di intervento	Progetti
Incremento del verde urbano e periurbano	Misure di disinquinamento urbano Rafforzamento della rete infrastrutturale	1M 2M 3M 4M 5M	Creazione del Nuovo Parco Urbano di Siena
"Espansione" del Parco naturale di Lacinno	Misure di disinquinamento urbano Rafforzamento della rete infrastrutturale	1M 2M 3M 4M 5M	Creazione del Nuovo Parco Urbano di Siena
Mantenimento e potenziamento del verde urbano e periurbano	Misure di disinquinamento urbano Rafforzamento della rete infrastrutturale	1M 2M 3M 4M 5M	Creazione del Nuovo Parco Urbano di Siena

Matrice di analisi dell'Insediativo

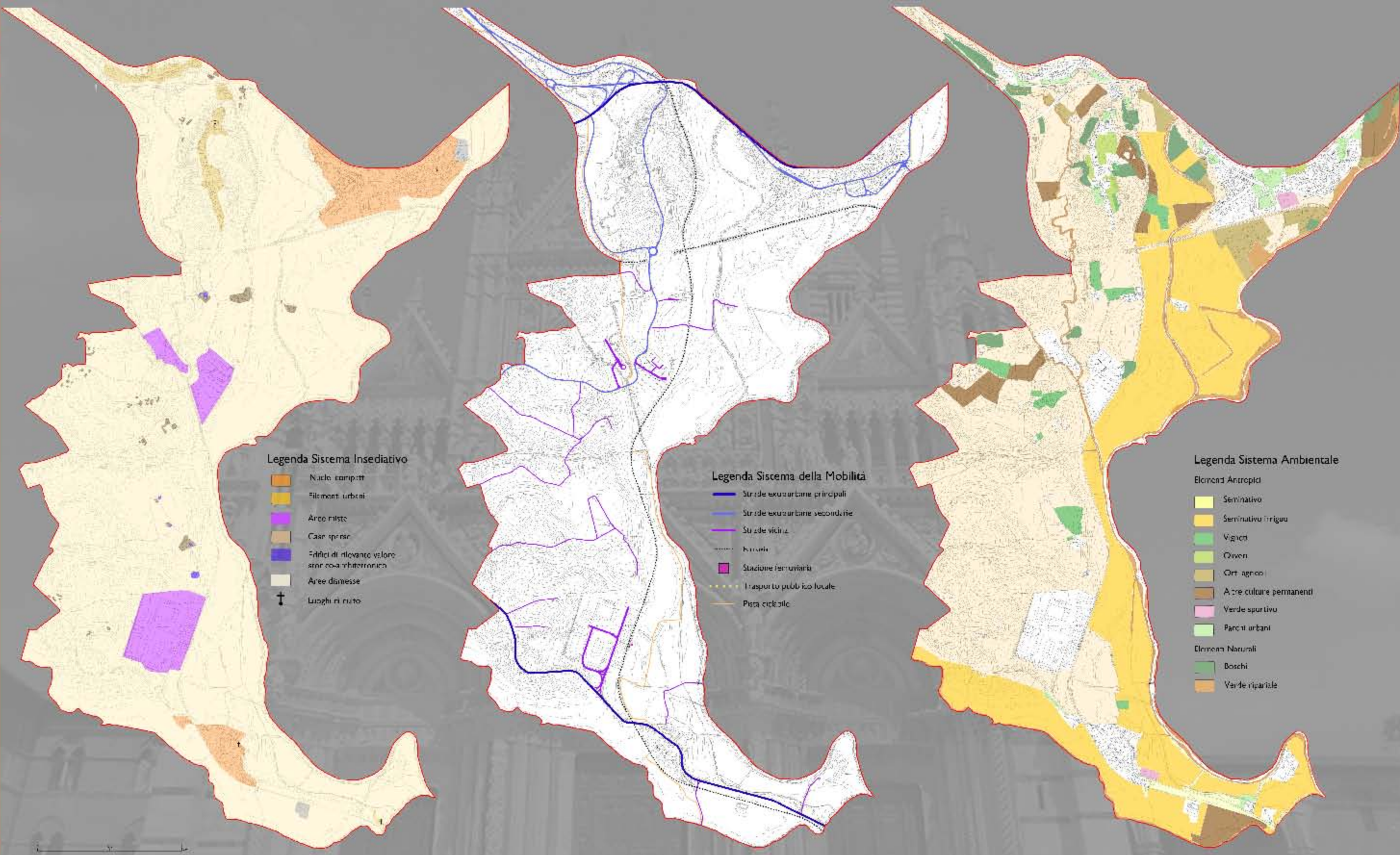
Obiettivi	Politiche	Strumenti di intervento	Progetti
Ampliamento e qualificazione dell'offerta abitativa	Misure di disinquinamento urbano Rafforzamento della rete infrastrutturale	1M 2M 3M 4M 5M	Creazione del Nuovo Parco Urbano di Siena
Creazione di nuove aree di sviluppo urbano	Misure di disinquinamento urbano Rafforzamento della rete infrastrutturale	1M 2M 3M 4M 5M	Creazione del Nuovo Parco Urbano di Siena
Potenziamento delle strutture residenziali esistenti	Misure di disinquinamento urbano Rafforzamento della rete infrastrutturale	1M 2M 3M 4M 5M	Creazione del Nuovo Parco Urbano di Siena



- Legenda**
- 1M Parcheggi
 - 2M Principali Nodi Infrastrutturali
 - 3M Metropolitana Leggera e Nuove Stazioni
 - 4M Potenziamento rete infrastrutturale
 - 5M 4° corsia Si-Gr
 - 1V Parco Urbano di Siena
 - 2V Percorsi pedonali e ciclabili di connessione
 - 3V Parco Fluviale-Agricolo Arbia Bozzone
 - 1I Nuovi Quartieri Residenziali (a-f)
 - 2I Aree di cooperazione intercomunale
 - 3I Ampliamento e riqualificazione aree industriali

Zoom fotografici di dettaglio





- Legenda Sistema Insediativo**
- Nucleo compatto
 - Filamenti urbani
 - Area miste
 - Case sparse
 - Edifici di rilevante valore storico-architettonico
 - Aree dismesse
 - Luoghi di culto

- Legenda Sistema della Mobilità**
- Strade extraurbane principali
 - Strade extraurbane secondarie
 - Strade vicine
 - Ferrovie
 - Stazione ferroviaria
 - Trasporti pubblico locale
 - Pista ciclabile

- Legenda Sistema Ambientale**
- Elementi Antropici**
- Seminativo
 - Seminativo irriguo
 - Vigneti
 - Ortivi
 - Ort. agricoli
 - Aree colture permanenti
 - Verde sportivo
 - Parchi urbani
- Elementi Naturali**
- Boschi
 - Verde ripariale

Sistema Insediativo

Il sistema insediativo dell'Utoe n.9 non presenta rilevanti nuclei urbanistici, ma è caratterizzato da un'ampia area di sviluppo urbano. L'area è caratterizzata da un'ampia area di sviluppo urbano, con un'ampia area di sviluppo urbano. L'area è caratterizzata da un'ampia area di sviluppo urbano, con un'ampia area di sviluppo urbano.



Sistema della Mobilità

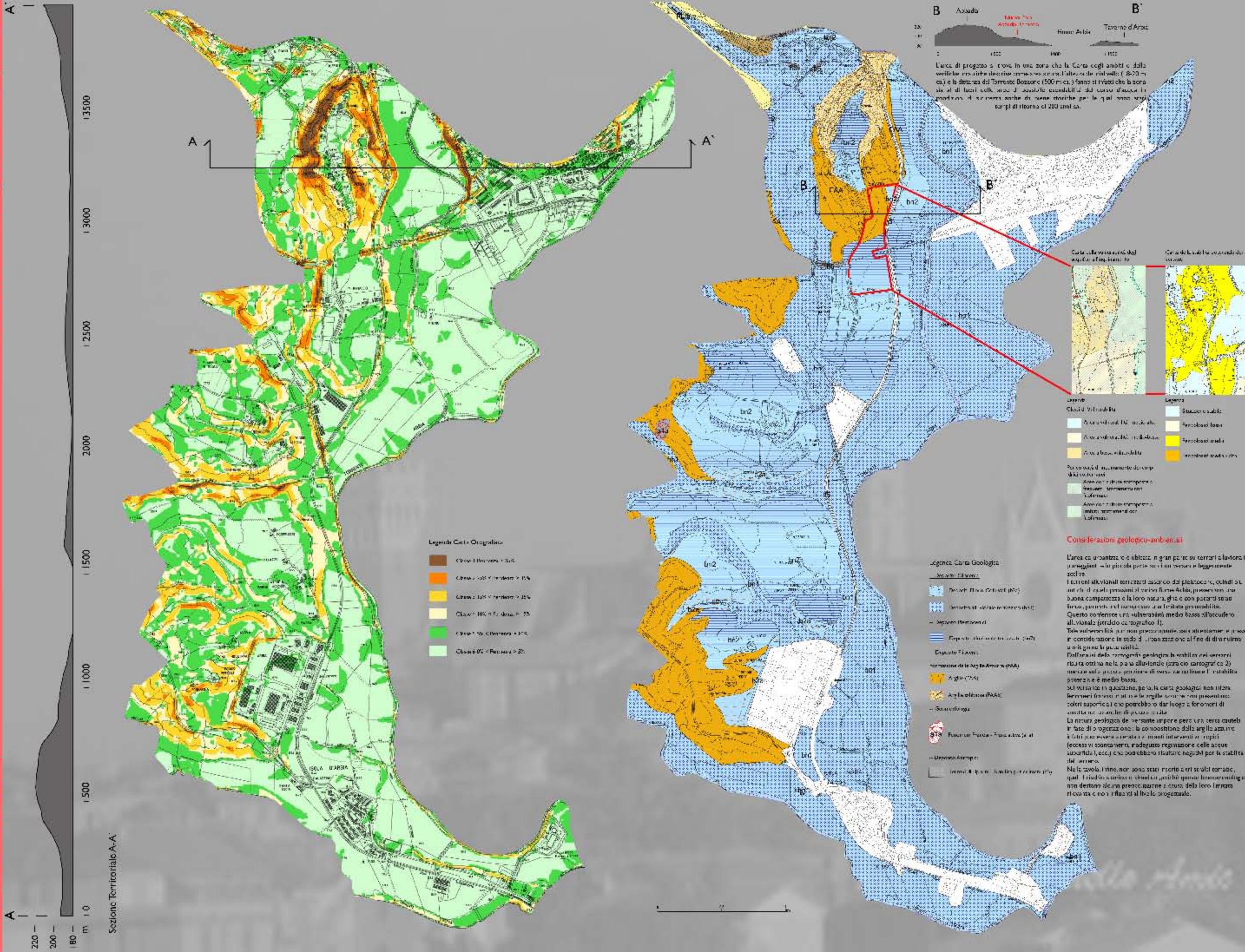
Il territorio dell'Utoe n.9 è caratterizzato da un'ampia area di sviluppo urbano, con un'ampia area di sviluppo urbano. L'area è caratterizzata da un'ampia area di sviluppo urbano, con un'ampia area di sviluppo urbano.

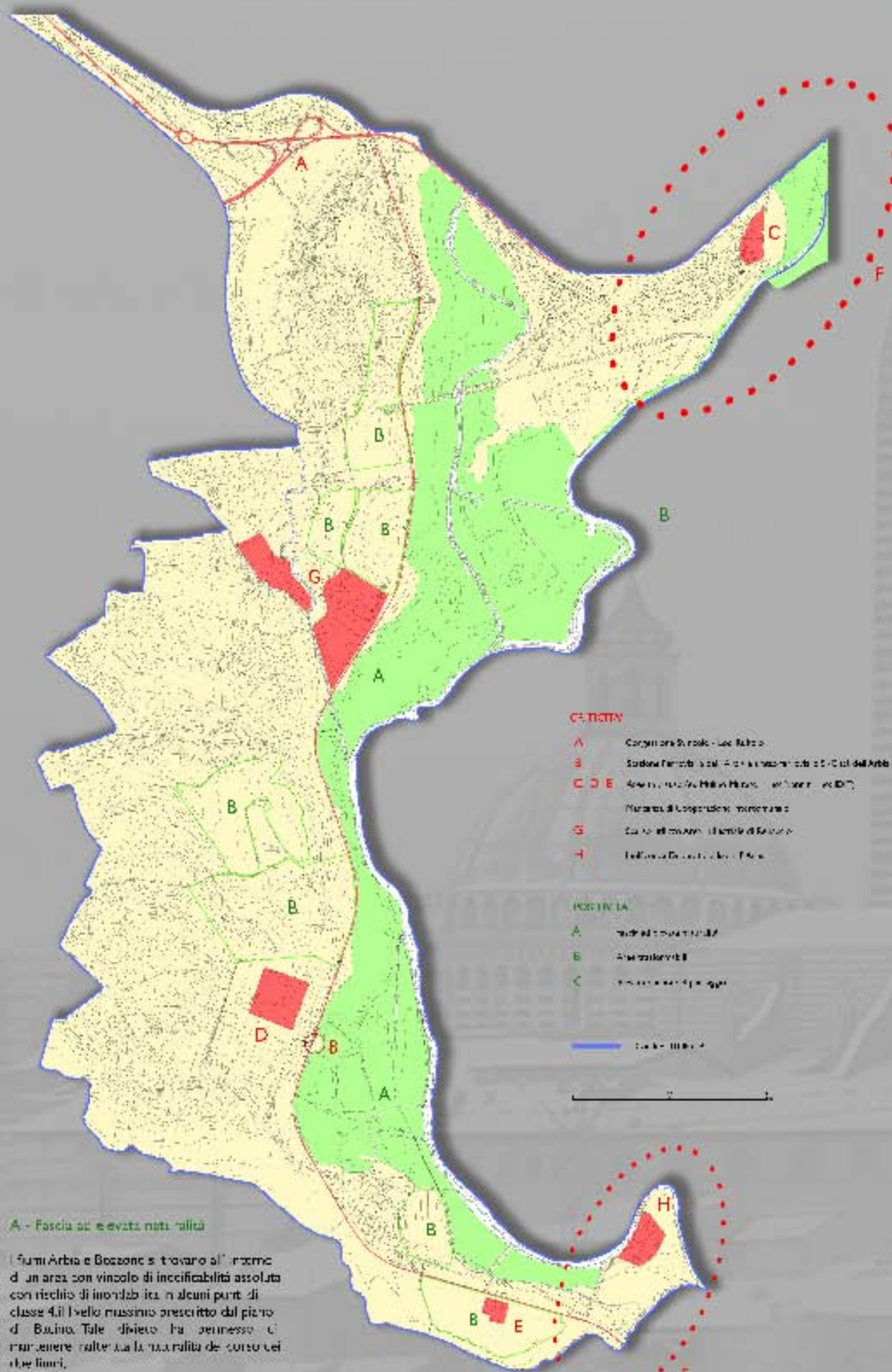


Sistema Ambientale

Tutto il territorio del comune di Arbia è da sempre caratterizzato da un notevole grado di naturalità e qualità ambientale. L'area è caratterizzata da un'ampia area di sviluppo urbano, con un'ampia area di sviluppo urbano.







A - Problematiche vincolo Due Ponti a Rofolo



La visibilità cronometrata presso a in determinati orari, con i problemi di dover dare alla parità delle parti, nel L'UTOE n. 9 è presente uno di questi punti critici, infatti la Siena-Rocelle costituisce il principale asse viario di accesso alla città, nonché il collegamento verso le Si-Gre e la circoscrizione nord. Ciò fa sì che questo tratto costituisca uno dei principali nodi critici della rete infrastrutturale comunale.

B - Problematiche Stazione di Arbia e del tratto ferroviario

La maggior parte degli spostamenti che interessano Siena avvengono con mezzi di trasporto privato, questo avviene anche perché quello su rotaia non risponde efficacemente alle esigenze del servizio passeggeri e svolta di non regolarità, qui si effettuano le fermate presso le stazioni più vicine, trascorrendo le stazioni ferroviarie dove le fermate con i convogli risultano sporadiche, oltre a stazione che si trova all'altezza dell'area industriale di Isola d'Arbia o fortemente decentrata rispetto ai due nuclei principali, infatti è destinata soprattutto agli operai delle fabbriche poco distanti.

C D E - Area in disuso



Il comune di Siena presenta aree di questo tipo, basti pensare al territorio dell'UTOE presa in considerazione che raccoglie al suo interno le grandi aree dismesse, la perenne maggiore di tutto il territorio comunale. A Taverno d'Arbia si trova l'ex Molino Muratori, l'area dell'ex area cementificata Nannini, con in prossimità del confine comunale con la cittadina di Ponte a Tressa e presente l'area ormai in disuso, l'ex-IDT. Le problematiche maggiori sono dovute alla presenza, in quest'area, di sostanze inquinanti di varia natura e pericolosità con i conseguenti rischi di contaminazione di suolo, sottosuolo, acque di falda e di superficie, polveri, rifiuti e presenti in tutte le attività produttive cessate.

F - Zona con assenza di coesione intercomunale

L'UTOE n. 9 è delimitata ad Est dal corso del fiume Arbia che segna inoltre il confine naturale con i comuni di Monteverdi ed Asciano. Lungo questa linea di confine si sono venuti a creare negli aggregati urbani caratteristiche spesse volte come demarcatori da quella parte di popolazione che pur trovando nel comune di Siena un nesso a corroborarsi un alloggio entro i confini del comune stesso. Questi nuclei sono pressoché di dimensione e la gestione è divenuta sempre di più complessa anche perché non vi è la cooperazione tra le varie amministrazioni. La mancanza di una stretta collaborazione si sente particolarmente propria negli interventi riguardanti la mobilità, esercizio di nuove infrastrutture, nuove aree parcheggio ecc, che ogni comune svolge secondo le proprie necessità.



G - Problematiche Area industriale Taverno

Tra i due centri principali dell'unità territoriale si trova un'importante area industriale in località Taverno, che ha subito negli ultimi anni una rilevante crescita.

Il fattore che condiziona, però a scegliere la strategia dell'area è la contiguità delle principali vie di comunicazione. All'area è attraverso a escludere la via ferroviaria, la possibilità di snodo della strada "romana-areale" collegamento tra la Cassia e la strada provinciale senese-areale.



La mancanza delle grandi infrastrutture, come la Si-Berzell o la Si-G, rassicurando questa area troppo marginale, causandone lo stesso sviluppo.

H - Problematiche de depuratore

In prossimità del confine con il comune di Monteverdi di Arbia si trova uno dei depuratori comunali, che serve tutta la parte meridionale del territorio comune. A causa del continuo crescere della urbanizzazione e incrementi, l'area con i problemi di elevata inquinazione e di gestione di rifiuti. I depuratori non riescono a svolgere le funzioni ad esse demandate.



A - Fascia di evitare naturali

I fiumi Arbia e Boszone si trovano all'interno di un'area con vincolo di inaccessibilità assoluta con rischio di inondazione in alcuni punti di classe 4 al livello massimo prescritto dal piano di Bacino. Tale divieto ha permesso di mantenere intatta la naturalità dei corsi dei due fiumi.



Scorcio in valle

B - Area Trasformabili

L'UTOE n. 9 presenta una buona quantità di aree trasformabili attualmente cedimate per lo più all'agricoltura, previa autorizzazione paesaggistica e molto vicino alle principali arterie viarie od ai centri urbani di Taverno d'Arbia ed Isola, oltre alcune di esse sono prossime alle zone industriali di Isola d'Arbia.



Immagine aerea Isola d'Arbia, area agricola

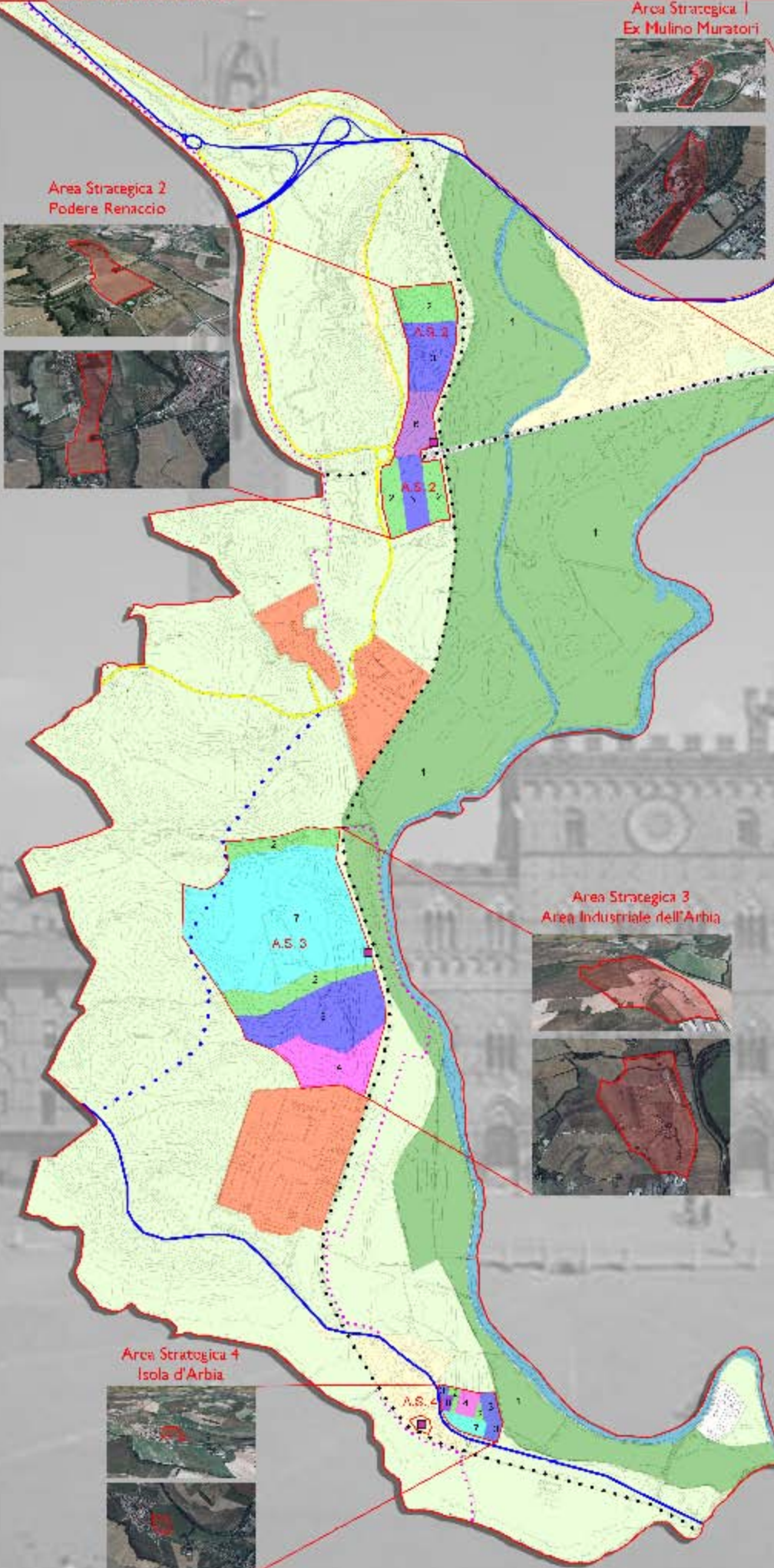
C - Elevata qualità del paesaggio

La natura dolce delle colline senese, la presenza di boni due fiumi, l'alternanza tra le valli e la loro presenza lo stesso in un ambiente dalle cascate, rendono questa zona molto pregiata sotto un punto di vista naturalistico e paesaggistico. Tra le altre aree di pregio, di percorsi naturalistici e di un itinerario enogastronomico, questo territorio può essere reso maggiormente accessibile agli utenti.



Paesaggio rurale, Isola d'Arbia

Immagine aerea Taverno d'Arbia



Area Strategica 1
Ex Mulino Muratori



Area Strategica 2
Podere Renaccio



Area Strategica 3
Area Industriale dell'Arbia



Area Strategica 4
Isola d'Arbia



Azioni previste dal Piano Strutturale

Il Piano Strutturale prevede le seguenti azioni:

1. **Interventi di riqualificazione urbana:** interventi di recupero e riqualificazione delle aree urbane esistenti, con particolare riferimento alle zone di interesse storico-artistico e paesaggistico.

2. **Interventi di nuova edificazione:** interventi di nuova edificazione in aree designate a tale scopo, con particolare riferimento alle zone di nuova fondazione.

3. **Interventi di infrastrutturazione:** interventi di infrastrutturazione delle reti viarie, idriche, fognarie, energetiche e dei servizi.

4. **Interventi di verde pubblico:** interventi di verde pubblico e verde privato, con particolare riferimento alle zone di nuova fondazione e alle zone di riqualificazione urbana.

5. **Interventi di tutela del paesaggio:** interventi di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, con particolare riferimento alle zone di interesse paesaggistico e storico-artistico.

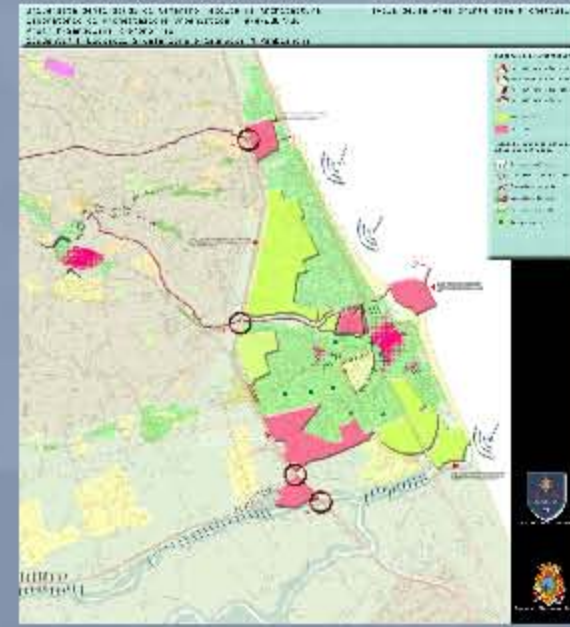
SINTESI DEI DATI GENERALI		SINTESI DEI DATI STRUTTURALI	
Superficie totale (ha)	10000	Superficie urbanizzata (ha)	1000
Superficie agricola (ha)	8000	Superficie verde (ha)	500
Superficie forestale (ha)	1000	Superficie industriale (ha)	200
Superficie a verde (ha)	1000	Superficie a servizi (ha)	100
Superficie a servizi (ha)	1000	Superficie a verde pubblico (ha)	50
Superficie a verde pubblico (ha)	50	Superficie a verde privato (ha)	450

Obiettivi	Politiche	Strumenti di intervento	Progetti
Incremento della popolazione	Politica di incentivazione all'edilizia residenziale pubblica e privata.	Strumenti di incentivazione fiscale e finanziaria.	Progetti di riqualificazione urbana e di nuova edificazione.
Miglioramento della qualità della vita	Politica di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico.	Strumenti di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico.	Progetti di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico.
Incremento dell'occupazione	Politica di incentivazione all'attività produttiva e all'occupazione.	Strumenti di incentivazione fiscale e finanziaria.	Progetti di nuova edificazione e di infrastrutturazione.

Legenda

- Elementi esistenti**
- Area urbana
 - Area industriale
 - Strada urbana e linee pedonali
 - Linee idrografiche e idrauliche
 - Linee ferroviarie
 - Linee aeree
 - Linee telefoniche
- Elementi di progetto**
- Perimetri di intervento urbanistico
 - Zone di riqualificazione
 - Zone di nuova edificazione
 - Zone di infrastrutturazione
 - Zone di verde pubblico
 - Zone di verde privato
 - Zone di tutela del paesaggio
 - Zone di tutela del patrimonio storico-artistico
- Scale:** 1:10000, 1:5000
- Simboli:**
- Perimetri di intervento urbanistico
 - Confini comunali e provinciali

LABORATORIO DI PROGETTAZIONE URBANISTICA_Prof. M. Sargolini_A.A. 2007/08



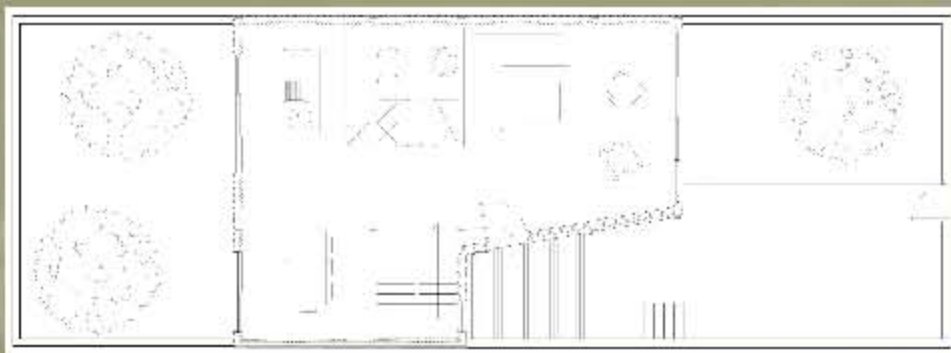
PROGETTAZIONE URBANISTICA

La sintesi tra la Progettazione urbanistica e la Progettazione architettonica genera la realizzazione di un progetto in scala 1:2000, con indicazioni sia per il futuro progettista, sia indicazioni generali sul territorio preso in esame. Con l'esame di Progettazione urbanistica del Prof. M. Sargolini si è preso in analisi il Comune di Civitanova Marche, partendo dall'inquadramento territoriale fino a scendere al progetto urbanistico. Il metodo usato in queste analisi si è rispecchiato ed è stato alla base delle analisi fatte per la tesi di laurea sul Comune di Siena. I vari passaggi di scala, dal 1:50.000 al 1:2000, hanno permesso un'approfondita conoscenza del territorio, che poi è stata alla base della fase progettuale. L'individuazione degli strumenti urbanistici, delle problematiche, delle potenzialità e delle caratteristiche del sito permettono di gettare le basi del progetto finale. Progetto che da le linee guida, i limiti, gli indici e gli standard che il progettista dovrà utilizzare e rispettare nella realizzazione delle opere indicate all'interno del progetto urbanistico.

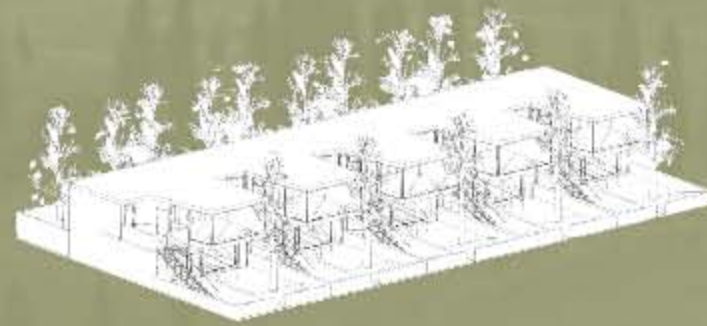
VILLETTE A SCHIERA UNIFAMILIARI

Per quel che riguarda la scelta sulla tipologia e sulla progettazione delle residenze a schiera, si è preso come riferimento le residenze realizzate nel Laboratorio di Sistemi Costruttivi, con docente il Prof. Giovanni Fumagalli svoltosi nell'area dell'Ex Carbon. Queste residenze rispecchiano tutti i canoni delle villette a schiera, con ingresso autonomo, giardino privato e 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 del Lungo Tronco, ora delle colline senesi. Questa tipologia si basa su una spina di servizi centrali e di tutti gli spazi serventi, circondati dalle zone living della casa, come il salone, 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.

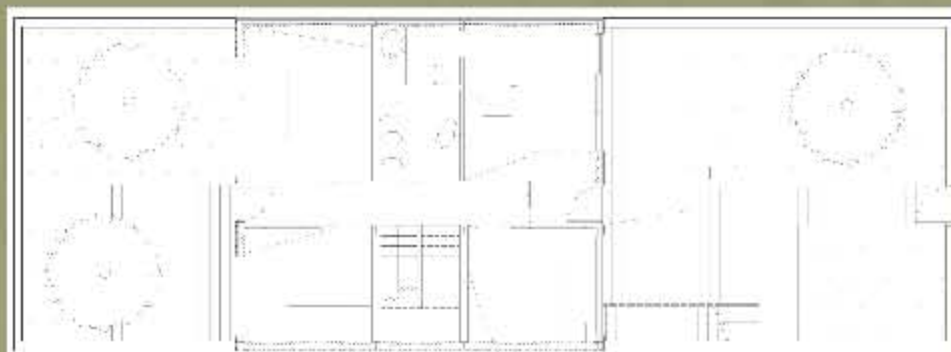
LABORATORIO DI SISTEMI COSTRUTTIVI_Prof. G. Fumagalli_A.A. 2007/08



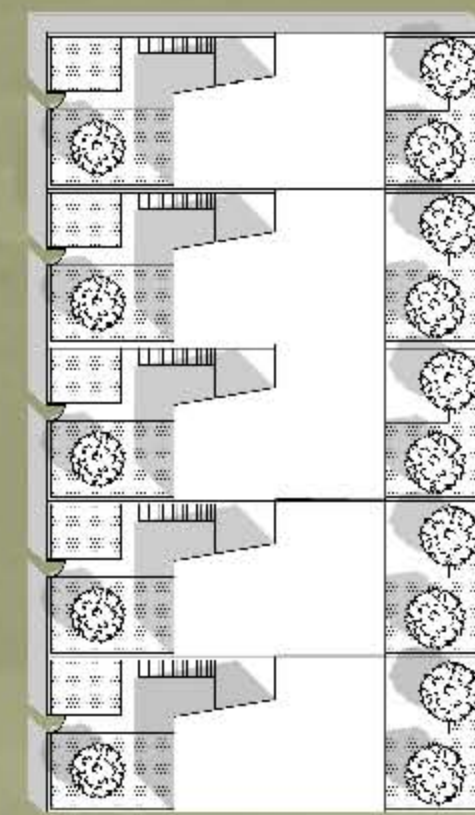
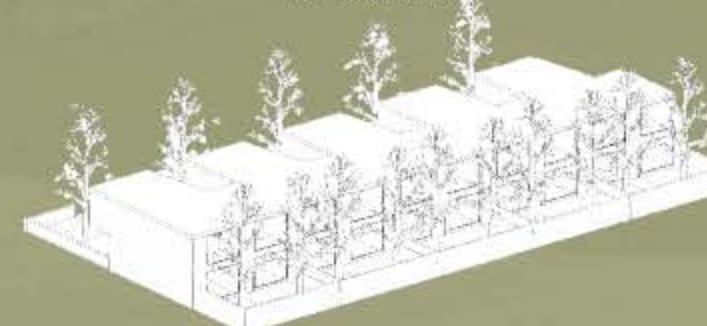
Pianta primo piano



Viste assonometriche



Pianta piano terra



Planivolumetrico di aggregazione



Spunto progettuale: The Cyclops- Maurice Nio, Hilversum, Netherlands

