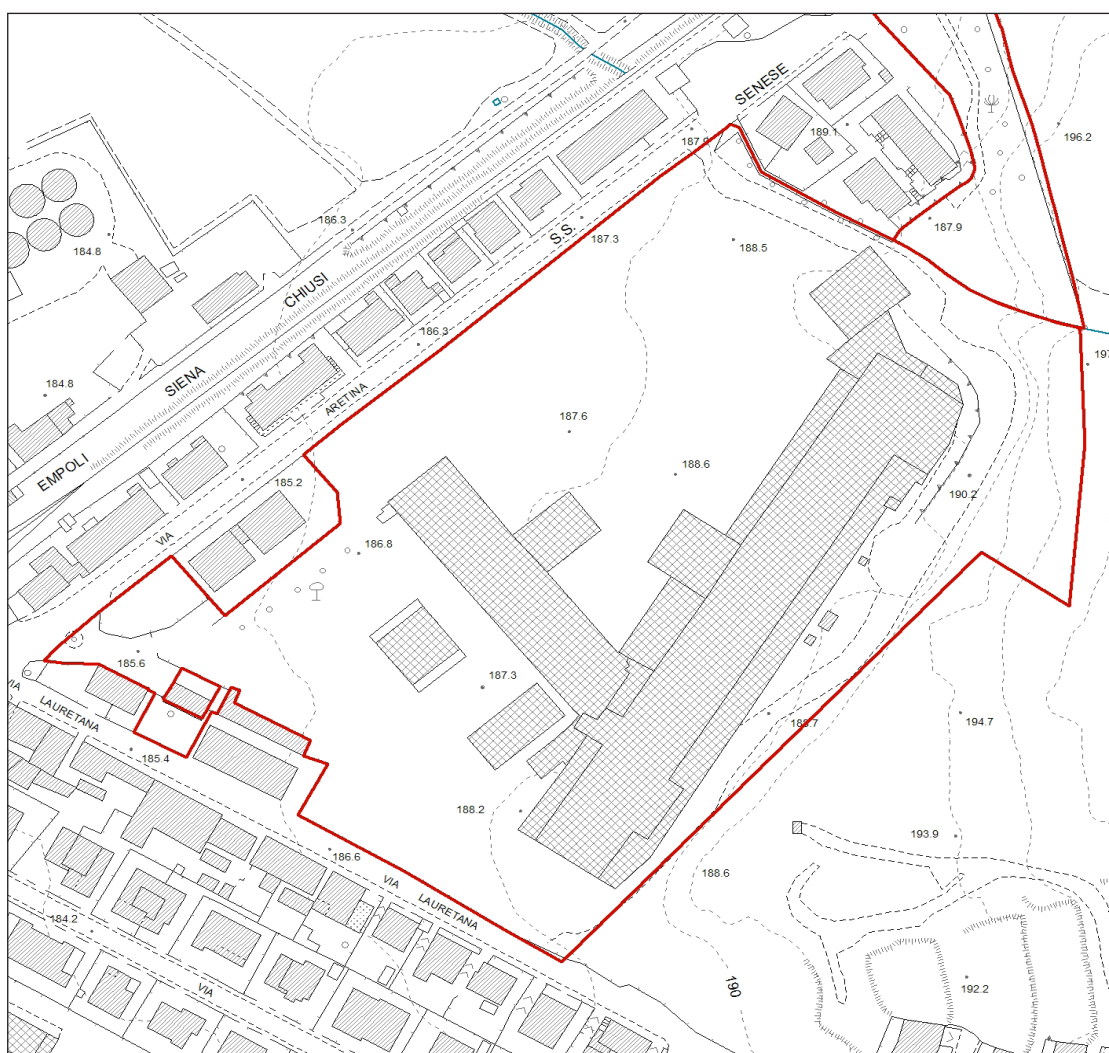


U.T.O.E.	n.2 - Arbia
Sistemi terr. e di paesag.	n.2 - Arbia la porta di Siena e la piana di Monteperti
Sist. funzionale insediamenti	Sub-Sistema funzionale dei Centri Urbani
Vincoli paesaggistici art. 136 D.lgs 42/04 (ex L. 1497)	Non ricompreso
Vincoli paesaggistici art. 142, c c D.lgs 42/04 (Fiumi, torrenti e ...)	Non ricompreso
P.T.C.P.	Non ricompreso
SIR - pSIC - ZPS	Non ricompreso
Beni culturali art. 10 del D.lgs. 42/2004, e s.m.e.i..	Non ricompreso



Modalità di attuazione

PIANO DI RECUPERO

FATTIBILITA' URBANISTICA

CONSISTENZA URBANISTICA

Superficie territoriale d'intervento	44.150,00 mq indicativi e rilevabili da CTRN
SUL costruibile min/max	30.000 mq
Superficie coperta max	40 % della superficie fondiaria
H massima degli edifici	10,50 ml

FINALITA' E DESTINAZIONI D'USO

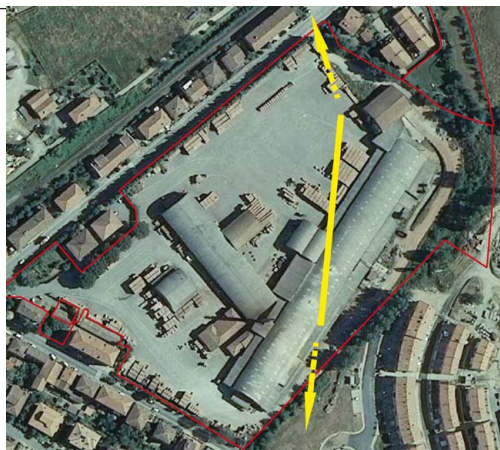
Obiettivi	Il Piano di Recupero della Fornace di Arbia, rappresenta un'occasione importante e unica per la riqualificazione urbana della frazione. La demolizione degli edifici per la produzione dei laterizi offre la possibilità di ridisegnare un'area di consistente dimensione, dove ricollocare funzioni strategiche per creare una nuova centralità e rafforzare l'identità stessa dei luoghi. Il disegno urbano strutturato da pieni e vuoti, da aree private e pubbliche, dovrà avere come elemento portante la creazione di spazi di socializzazione e per la fruizione di nuovi servizi al cittadino. La rete della nuova viabilità, dovrà rispondere alle criticità denunciate nel PS, prevedendo anche un raccordo verso sud della via Lauretana, (schema di progetto).
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale - per un totale di 20.000 mq con un 10 % della stessa per convenzioni per finalità sociali. Commerciale di vicinato 800 mq e media superficie di vendita 1500 mq. Direzionali o di servizio per un totale di 7.700 mq di SUL.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di Urbanizzazione PRIMARIA e SECONDARIA Aree da cedere	- parcheggi pubblici 5,0 mq/abitante corrispondente a 3000 mq. - verde pubblico 12,0 mq/abitante corrispondente a 7200 mq. Per la quota di direzionale e commerciale: - aree a standard per 8000 mq. di cui almeno 4000 a parcheggi pubblici.
---	--

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Caratteristiche tipologiche	Il piano, nel suo complesso, dovrà studiare linguaggi e forme architettoniche che riconducano ad un disegno d'insieme coerente ed espresso tramite un linguaggio contemporaneo come prescritto all'art. 70 delle N.T.A. del Piano Strutturale. La rete dei servizi e degli spazi pubblici, piazze e percorsi, dovranno cercare l'interconnessione, dove possibile con quelli esistenti, tentando di sviluppare un centro urbano vivibile per tutta la comunità di Arbia.
------------------------------------	--



FATTIBILITA GEOLOGICA

DESTINAZIONE: residenziale, commerciale, direzionale o di servizio

TIPO INTERVENTO: piano di recupero

GEOLOGIA: bn1 (depositi alluvionali terrazzati)

GEOMORFOLOGIA: area pianeggiante su terrazzo fluviale del F.Arbia.

IDROGEOLOGIA: vulnerabilità medio-alta – profondità della falda circa 5-10 m

AREE SENSIBILI PTCP SIENA: aree sensibili di classe 2 (vincolo medio) e 3 (nessun vincolo)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: PG2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: PI2, PI3 e PI4

PERICOLOSITA' SISMICA: PS3

AREE A PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE PGRA: P2 e P3

FATTIBILITA': FG2, FI2, FI n.a., FS3

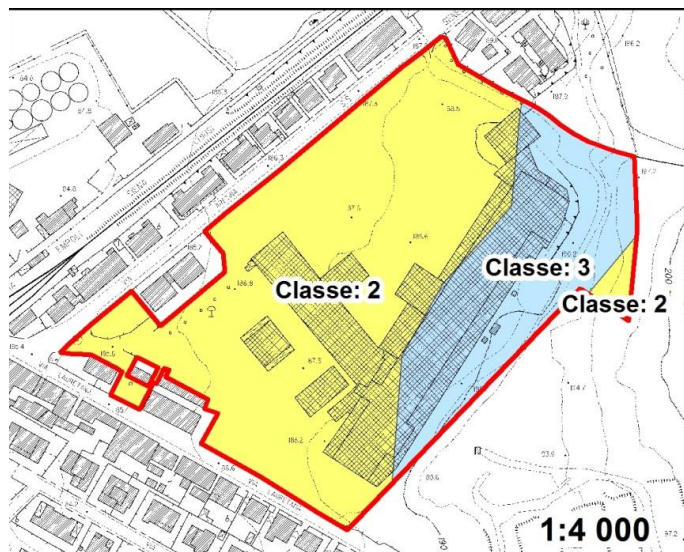
PRESCRIZIONI: Relativamente alla classe di pericolosità geologica PG2 si dovranno eseguire, a supporto del progetto, specifici approfondimenti geologico-tecnici basati su indagini geognostiche e prove di laboratorio per la ricostruzione puntuale dell'assetto litostratigrafico e delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Le indagini dovranno inoltre valutare la profondità della falda.

Data la precedente destinazione d'uso, si dovrà valutare l'opportunità di caratterizzare il sito anche in relazione ad una sua possibile bonifica.

Relativamente alla classe di pericolosità idraulica, presso il limite nord dell'area in oggetto, sono presenti due sottili fasce a pericolosità idraulica 3 e 4, per la presenza di un modesto impluvio. Per tali sottili fasce, che nell'insieme occupano un corridoio non più largo di 1,5 m, la fattibilità idraulica risulta "non ammissibile".

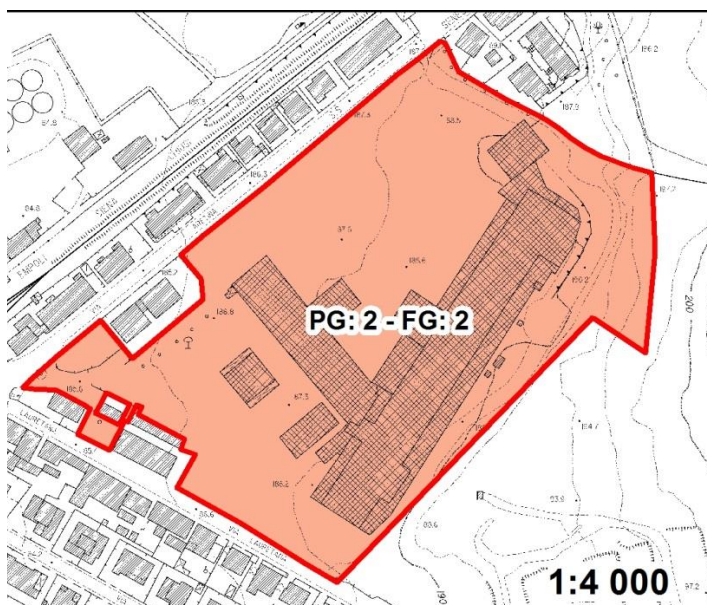
Relativamente alla classe di pericolosità sismica PS3 si dovranno definire le caratteristiche fisico-meccaniche e geotecniche dei terreni presenti, mediante prospezioni geofisiche (profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro, profili MASW), al fine di accertare la possibile presenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra la coltre alluvionale ed i sottostanti depositi pliocenici.

Relativamente alla sensibilità degli acquiferi (classe 2) il piano attuativo dovrà contenere uno studio specifico che accerti le condizioni di salvaguardia dell'acquifero secondo le prescrizioni della normativa vigente (PTCP art. 10.1.3).



SENSIBILITA' DEGLI ACQUIFERI

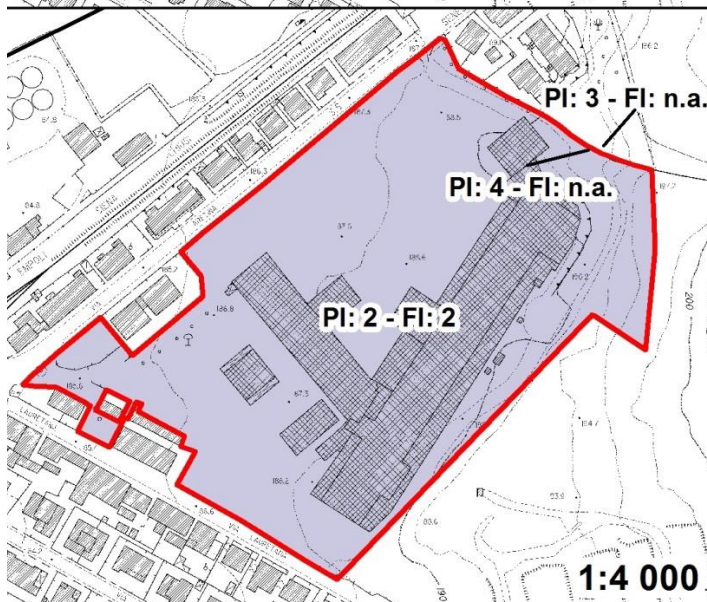
- 1 - Vincolo Elevato
- 2 - Vincolo Medio
- 3 - Nessun Vincolo



PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- G. 1 - pericolosità geologica bassa
- G. 2 - pericolosità geologica media
- G. 3 - pericolosità geologica elevata
- G. 4 - pericolosità geologica molto elevata

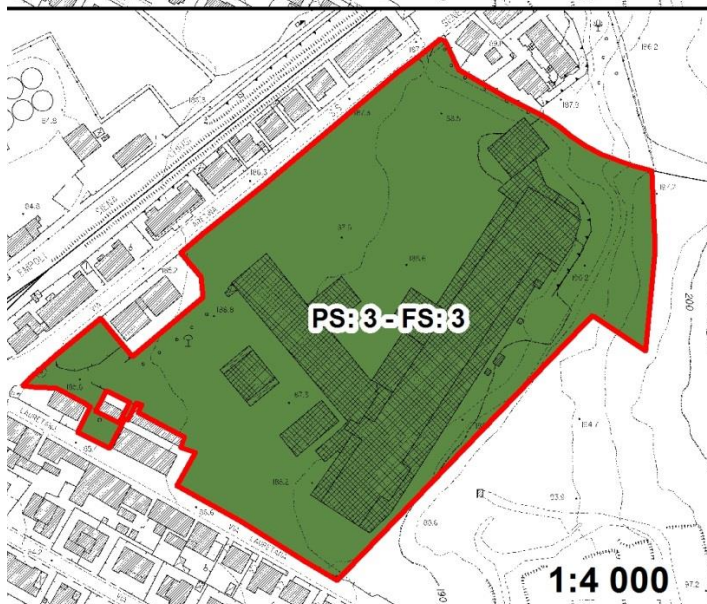
PG – FG: fattori di pericolosità e fattibilità geologica
n.a. = non ammissibile



PERICOLOSITA' IDRAULICA

- I. 1 - pericolosità idraulica bassa
- I. 2 - pericolosità idraulica media
- I. 3 - pericolosità idraulica elevata
- I. 4 - pericolosità idraulica molto elevata
- reticolo idrografico LR.79/2012 - fascia 10m

PI – FI: fattori di pericolosità e fattibilità idraulica
n.a. = non ammissibile



PERICOLOSITA' SISMICA

- S. 1 - pericolosità sismica bassa
- S. 2 - pericolosità sismica media
- S. 3 - pericolosità sismica elevata
- S. 4 - pericolosità sismica molto elevata

PS – FS: fattori di pericolosità e fattibilità sismica