

# Complesso Residenziale Alberghiero a Montalcino (SI)

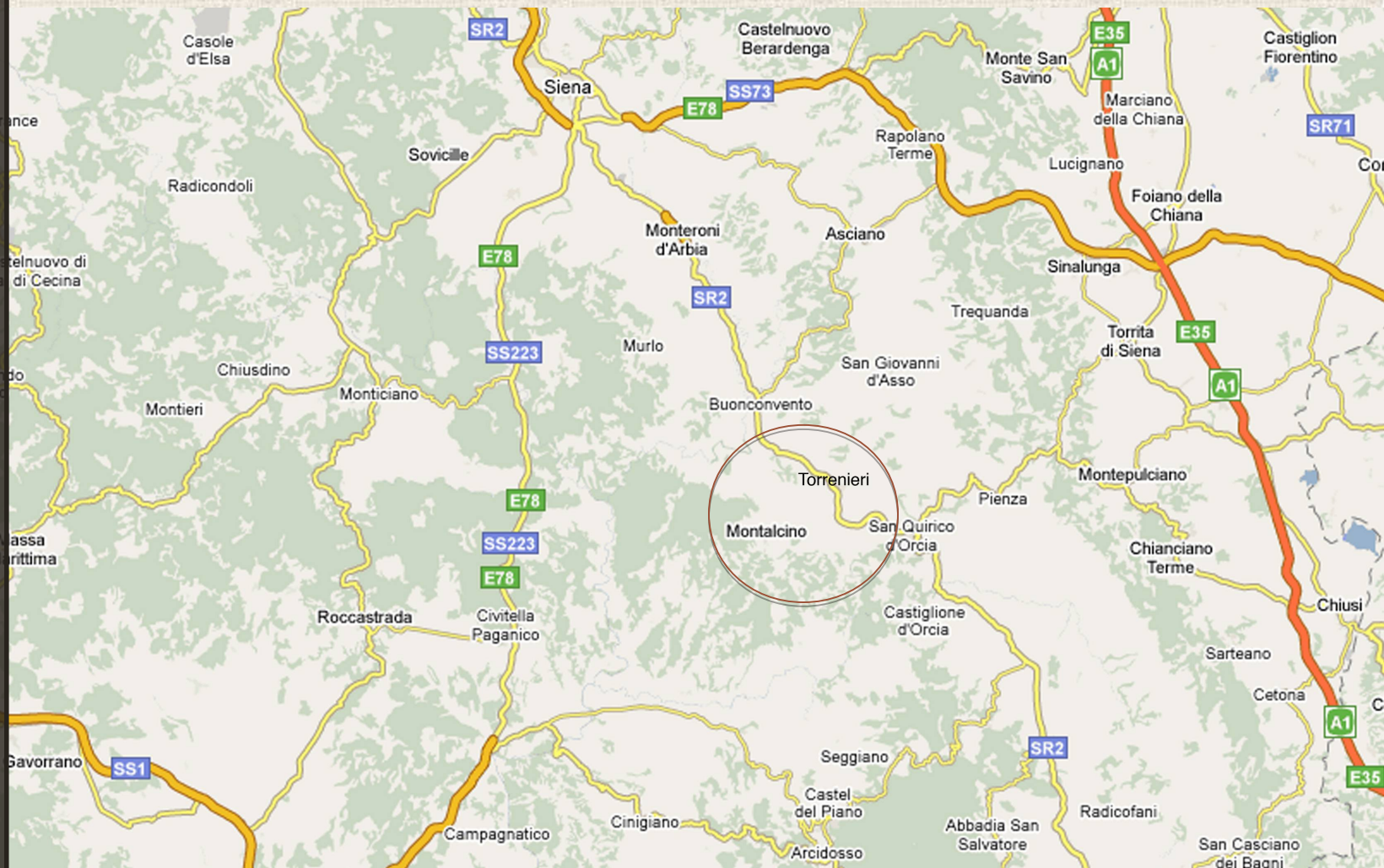
- la zona
- il turismo
- winestation
- il lotto
- stato di fatto
- il progetto
- planivolumetrico e tempi
- hotel e annessi
- aggregato ad uso residenziale
- Home



Il lotto e' situato a Torrenieri, una frazione del comune di Montalcino (Si). I terreni risultano all'interno delle zone definite d.o.c. per la produzione del famoso Brunello.

La posizione e' strategica in quanto Torrenieri e' ai piedi di Montalcino, sulla Via Cassia. E' raggiungibile arrivando da Firenze, percorrendo 26 km dopo l'uscita della superstrada Firenze-Siena; da Roma uscendo al casello Chiusi, percorrendo 38 km di provinciale.

- la zona
- il turismo
- winestation
- il lotto
- stato di fatto
- il progetto
- planivolumetrico e tempi
- hotel e annessi
- aggregato ad uso residenziale
- Home



la zona

il turismo

winestation

il lotto

stato  
di fatto



il progetto

planivolumetrico  
e tempi


hotel e  
annessi

aggregato  
ad uso  
residenziale

Home

Numerose sono le zone di interesse nei dintorni: il centro di Montalcino a poco meno di 6 km; Siena città dista 26 km; il centro termale di Bagno Vignoni 10 km; la Val d'Orcia, patrimonio mondiale dell'umanità, è a soli 2 km; Pienza a 15 km; Montepulciano 15 km ed Arezzo a 75 km.



la zona il turismo winestation il lotto stato  
di fatto il progetto  
planivolumetrico  
e tempi hotel e  
annessi aggregato  
ad uso  
residenziale Home

Storica come il Regno d'Italia, in quel 1865 fu costruita a Torrenieri di Montalcino una delle più antiche stazioni di un Paese infine unito. Oggi, centoquarantadue anni dopo - riconcepita da Franco Mazzetto e ristrutturata da cooperativa Archeologia - la stazione viene restituita al suo ruolo di Porta di accesso ad un territorio vasto e incontaminato, aperta al vento dell'innovazione e alle curiosità di chi vuole capire, scoprire, creare. Abbandonata per decenni, la Stazione, grazie anche all'impegno delle Province di Siena e Grosseto che rendono possibile la manutenzione del Treno, ha vinto la sfida della memoria. Esce dall'oblio, entra nel futuro attraverso il passato. Stazione ma anche luogo di incontro, ed è con questa idea che l'antico locale della pesa della stazione è stato trasformato nel wine bar: Binario Zero, attivo dall'estate 2007, che propone serate a tema e musica dal vivo. Per chi viene ora a visitare la Stazione del Vino è aperta anche la Carrozza-Emporio, una vera e propria enoteca fornita dei più pregiati e famosi vini della zona, così come delle specialità gastronomiche locali.



Si tratta di un lotto di 110.000 m<sup>2</sup> interamente pianeggiante, oggi edificato per circa 30.000 m<sup>2</sup> (110.000 m<sup>3</sup>). Le caratteristiche del terreno sono ottime e verrebbe consegnato completamente bonificato dal sito industriale. A sud confina con una diramazione della statale, ad ovest con un piccolo torrente, a nord ed est con un incantevole panorama collinare. Attualmente la destinazione e' una commistione fra agricolo ed industriale, ma e' prevista una riqualificazione dell'area trasformandola in Residenziale, Alberghiera ed R.T.A.. Sara' impegno dei venditori consegnare il lotto, dotato della nuova destinazione. A pochi chilometri si trovano centri termali importanti, per cui non e' escluso che anche nel sottosuolo si trovino falde termali; sono in corso indagini geologiche.



- la zona
- il turismo
- winestation
- il lotto
- stato di fatto
- il progetto
- planivolumetrico e tempi
- hotel e annessi
- aggregato ad uso residenziale
- Home

- la zona
- il turismo
- winestation
- il lotto
- stato di fatto
- il progetto
- planivolumetrico e tempi
- hotel e annessi
- aggregato ad uso residenziale
- Home



- la zona
- il turismo
- winestation
- il lotto
- stato di fatto
- il progetto
- planivolumetrico e tempi
- hotel e annessi
- aggregato ad uso residenziale
- Home



- la zona
- il turismo
- winestation
- il lotto
- stato di fatto
  
- il progetto
- planivolumetrico e tempi
- hotel e annessi
- aggregato ad uso residenziale
  
- Home

### L'Albergo

La ricettività alberghiera attuale e' estremamente scarsa. A parte hotel situati nel centro di Siena, ma poco adatti ad un turismo dedicato alla colline senesi, e' stato di recente aperto un hotel termale a Bagno Vignoni: l'Hotel Adler che nel primo anno a regime, ha registrato 50.000 presenze con un tasso di riempimento superiore all'80%. Le strutture alberghiere presenti a Montalcino e dintorno, sono tutte sotto le 40 stanze senza particolari servizi e strutture; si trovano numerosissimi agriturismi con altissimi tassi di riempimento, ma poco interessanti per il turismo di fascia medio-alta. E' prevista la costruzione di un hotel di circa 150 stanze, con ampie strutture sportive (piscine, campi da tennis, SPA) per una estensione di 24.900 m2 e 7.200 m3. Sono previsti inoltre da 5.000 a 10.000 m2 di RTA da integrare nella struttura alberghiera, considerandola come potenziamento della sua capacita', nonche' per rivolgersi ad una clientela che nella zona, apprezza molto e richiede il format della residenza turistico alberghiera. In otre, parte di questa potrebbe essere utilizzata per il personale di servizio.



### Il Residenziale

La zona di Siena Sud (Montalcino, Pienza, etc.) e' molto appetita da stranieri per la quiete, la tranquillità e la bellezza del paesaggio. A parte strutture importanti come tenute e poderi il mercato offre pochissimo e la richiesta del target medio non e' assolutamente soddisfatta dall'offerta. L'idea è di realizzare un piccolo borgo, dal sapore dell'insediamento storico, con villette bifamigliari, di taglia media: 80m2. Il complesso di 95 unita' sarebbe dotato di piscina, ampi spazi verdi comuni ed eventualmente privati. A fianco del complesso sempre di nostra proprieta', e' presente un bellissimo podere di 1.500 m2 costruiti su 3,6 ettari di terreno, che potrebbe essere in seguito adibito a residenze o centro congressi.



- la zona
- il turismo
- winestation
- il lotto
- stato di fatto
  
- il progetto
- planivolumetrico e tempi
- hotel e annessi
- aggregato ad uso residenziale
  
- Home

### Il Planivolumetrico

di seguito si riportano schede tecniche di massima del progetto, con suddivisione degli spazi, che comunque non sono vincolanti e possono essere riviste dal compratore. Il fine e' essenzialmente quello di dare un' idea delle potenzialita' senza voler fornire un vincolo progettuale.

### Tempi

allo stato attuale il Comune di Montalcino (SI) ha recepito ed approvato la richiesta di cambio di destinazione; i tempi per l'espletamento dell'iter si aggirano sui 6-8 mesi prevedendo di copletare l'iter autorizzativo entro i 12 mesi.

## **COMUNE DI MONTALCINO – TORRENIERI**

### **RECUPERO DELL'AREA PRODUTTIVA “CERAMICHE DI SIENA”**

Struttura alberghiera e turistico ricettiva – volumi residenziali – aree a verde

### **SCHEDA DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**

Superficie complessiva del lotto: MQ 110.000

- la zona
- il turismo
- winestation
- il lotto
- stato di fatto
- il progetto
- planivolumetrico e tempi
- hotel e annessi
- aggregato ad uso residenziale
- Home

## HOTEL E ANNESSI:

Volumi urbanistici fuori terra  
Superficie lorda stimata

=  
=

MC 24.900  
MQ 7.200

camere (40) Servizi terrazzo verde
camere (50) Servizi terrazzo verde
camere (50) Servizi terrazzo - solarium
ingresso – receptions uffici bar – sale relax sale conferenza e servizi camere – appartamento (10)
centro benessere ristorante – bar piscina coperta e scoperta servizi – cucine – magazzini parcheggi interrati

**P. Terzo**

**P. Secondo**

**P. Primo**

**P. Terra**

**P. Seminterrato**

### Attrezzature Comuni (albergo – R.T.A.)

Campi da tennis nr. 3  
Parcheggi a raso nr. 40  
posti auto

## Residenze Turistico Alberghiere (R.T.A.):

Volumi urbanistici fuori terra  
Superficie lorda stimata

=  
=

MC 10.000  
MQ 3.100

edifici ad uso residenziale collegati alla struttura alberghiera

**Superficie media per  
residenza**

MQ 80.00 (superficie lorda)  
MQ 65.00 (superficie utile interna)

**Tot. Stimato unità abitative**

38

- la zona
- il turismo
- winestation
- il lotto
- stato di fatto
  
- il progetto
- planivolumetrico e tempi
- hotel e annessi
- aggregato ad uso residenziale
  
- Home

**AGGREGATO AD USO RESIDENZIALE:**

Volumi urbanistici fuori terra = MC 24.900  
Superficie lorda stimata = MQ 7.700

edifici ad uso residenziale

Superficie media per residenza MQ 80.00 (superficie lorda)  
MQ 65.00 (superficie utile interna)

**Tot. Stimato unità abitative 95**

**Attrezzature Comuni**

Piscina condominiale

Parcheggi a raso nr. 72 posti auto

Garage c.a. nr. 30

Cantine c.a. nr. 30

Locali tecnici – annessi c.a. nr. 60