

Comune di Sinalunga
Piano di recupero L'Amorosa
e contestuale

Variante al R.U. vigente, ex LRT 65\2014, art.107 c.3



Comune di Sinalunga
Piano di recupero L'Amorosa e contestuale
Variante al R.U. vigente, ex LRT 65\2014, art.107 c.3

Promotore	Titus Development srl
Project management	K2real
Piano di recupero	Ortone Team
VAS	Fabrizio Milesi
Sviluppo Progetti architettonici	Guido Ciompi & partners e Ortone Team
Progettazione paesaggistica	Marsigli lab
Progettazione strutturale	SPC
Progettazione impiantistica	Prisma engineering srl
Indagini Geologiche	Studio associato GeTa
Archeologia-VIARCH	Cooperativa archeologica
Leed	R2M

L'Amorosa è un luogo straordinario, un borgo cresciuto ed evoluto nei secoli, con successive aggiunte e demolizioni, modifiche e aggiustamenti, fino alla recente decadenza. La nuova proprietà ha da subito indicato due obiettivi: al recupero materiale del borgo deve corrispondere la salvaguardia della sua anima, del genius loci, il nuovo resort dell'Amorosa deve essere all'avanguardia, deve fissare un nuovo standard per la sostenibilità ambientale nel suo settore.



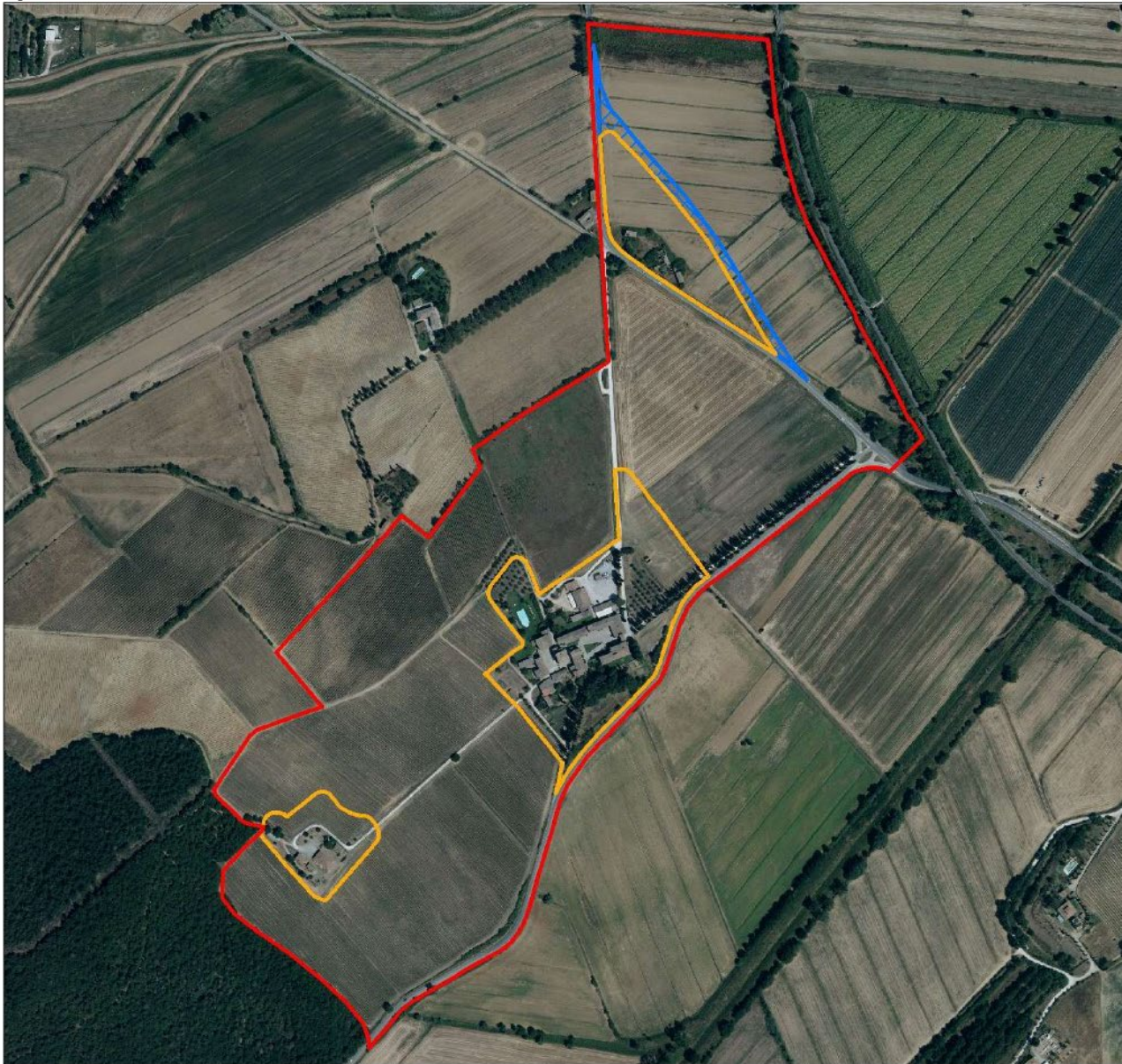
Concerto nell'estate 2013



Presentazione nell'estate 2024

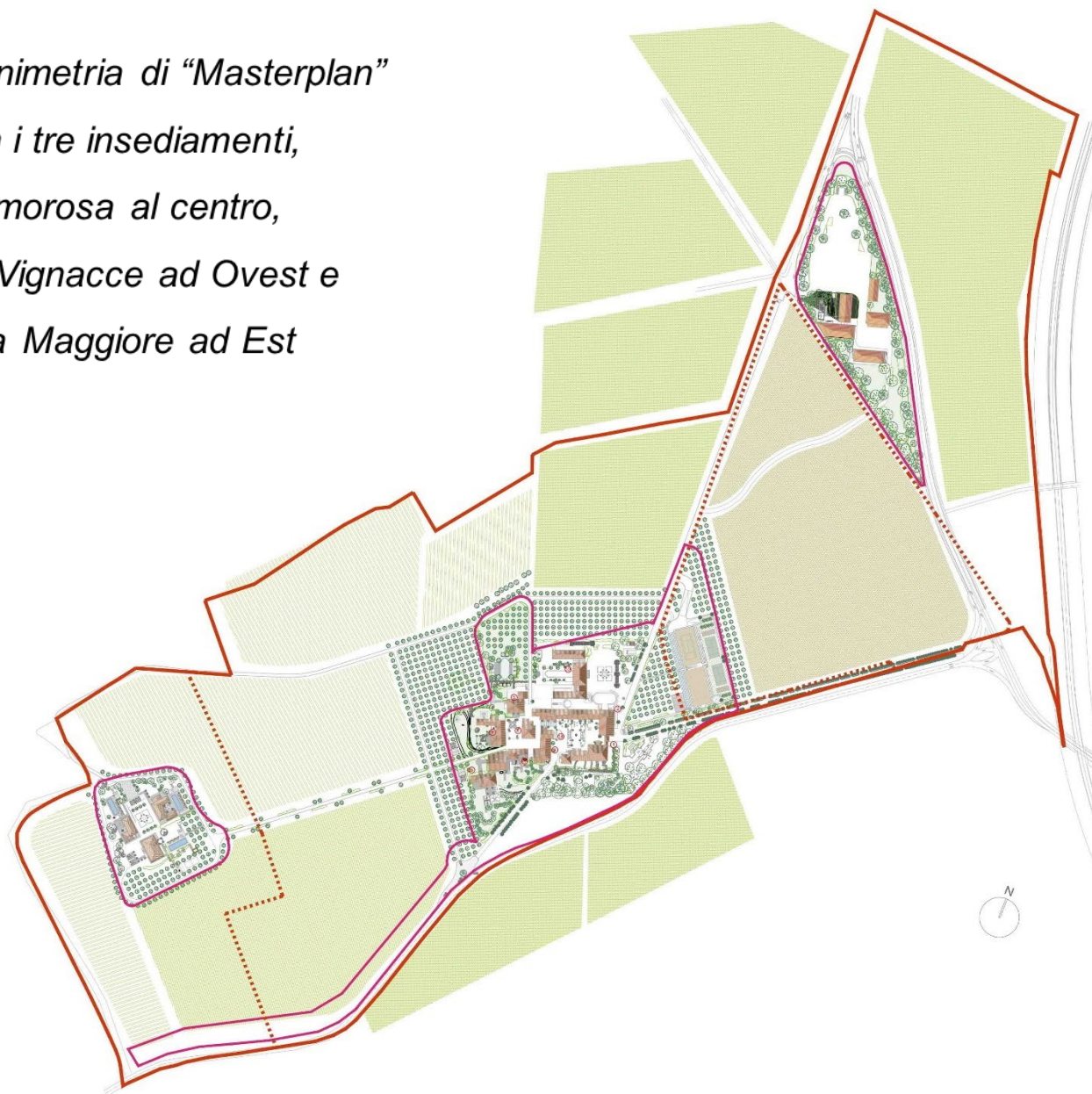


Presentazione nell'estate 2024



Area sottoposta a Piano di recupero con indicazione degli insediamenti esistenti (da sinistra a destra, Le Vignacce, L'Amorosa, Villa maggiore) e del nuovo tratto di viabilità provinciale da realizzarsi contestualmente. Scala 1:10.000.

*Planimetria di "Masterplan"
con i tre insediamenti,
L'Amorosa al centro,
Le Vignacce ad Ovest e
Villa Maggiore ad Est*



L'Amorosa vista dall'alto



L'Amorosa vista dall'alto



Le Vignacce, fotografate dall'alto, da ovest

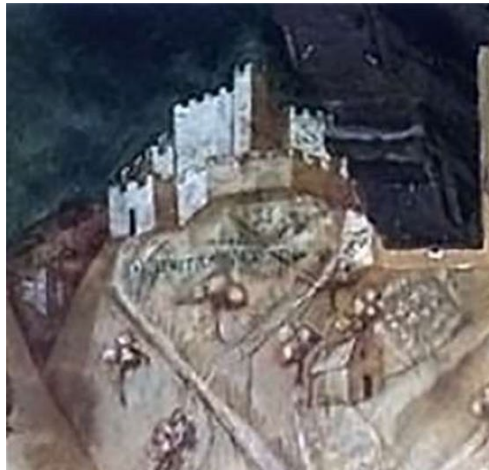


Villa Maggiore, fotografata dall'Amorosa





In epoca precedente alla redazione delle carte geografiche, la presenza dell'Amorosa spicca nel grande affresco celebrativo della "battaglia di Valdichiana" dipinto dal senese Lippo Vanni nel 1363 nella sala del Mappamondo nel Palazzo Pubblico di Siena



Particolare Castello della Fratta



Particolare Castello dell'Amorosa

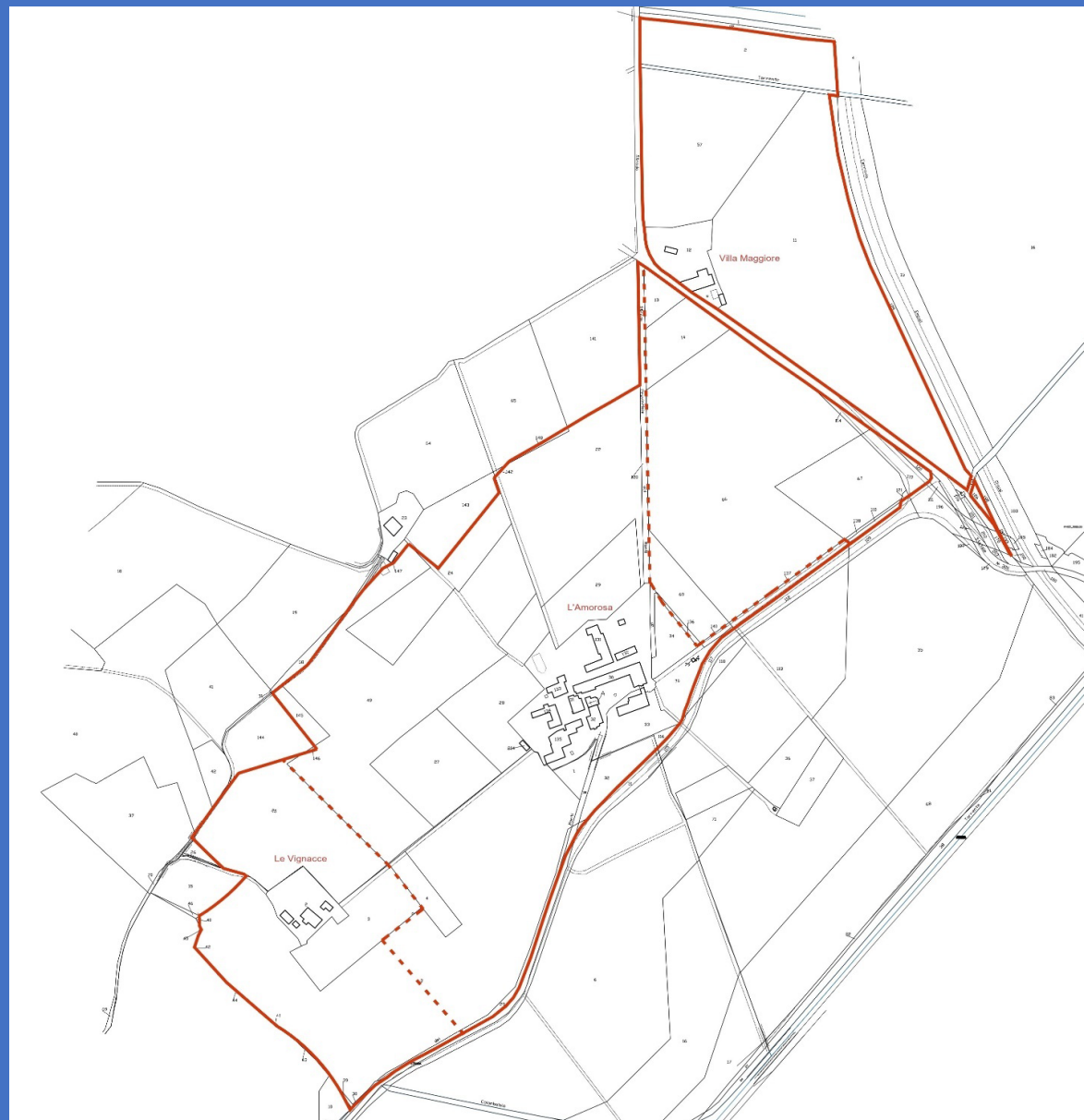


*Planimetria dell'Amorosa
contenuta nei due Cabrei
1716-1797*



Cartografia Catastale Leopoldina 1795

Planimetria catastale attuale, con i tre insediamenti del Piano di recupero, al centro L'Amorosa, a Sud-ovest Le Vignacce, a Nord-est Villa maggiore



Planimetria dell'area di intervento



L'Amorosa

17,5 ettari circa dei quali 14 ettari circa sono vigneti

Le Vignacce

6,9 ettari circa dei quali 5 ettari circa sono vigneti

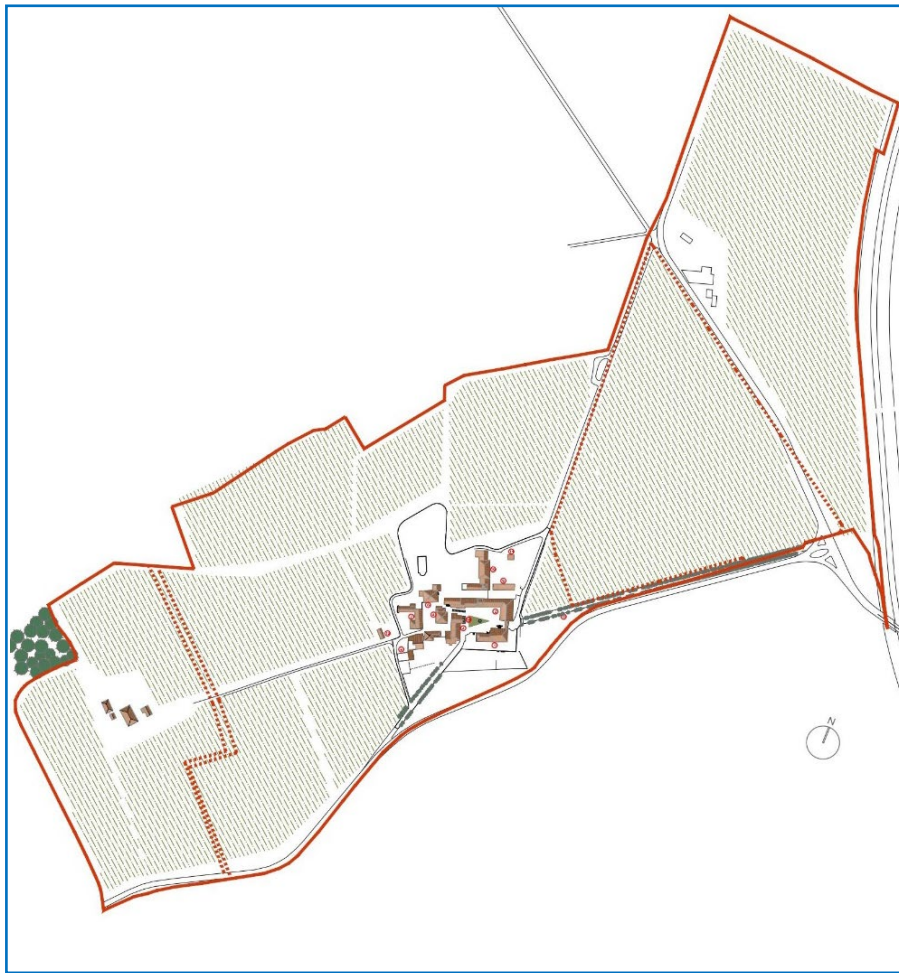
Il terreno triangolare

6,8 ettari circa a seminativo

Villa Maggiore

9,0 ettari circa a seminativo

Per una superficie totale di circa
40 ettari totali



Planimetria generale con il perimetro dell'area di intervento e i tre insediamenti



Planimetria dell'Amorosa con gli edifici esistenti

Sintesi di superfici e volumi attuali

- La porzione di territorio interessata dalla presente Variante Urbanistica e dal Piano di Recupero comprende:
 - L'Amorosa 17,5 ettari circa dei quali 14 ettari circa sono vigneti
 - Le Vignacce 6,9 ettari circa dei quali 6 ettari circa sono vigneti
 - Villa Maggiore 9,0 ettari circa a seminativo
 - Il cosiddetto terreno triangolare 6,8 ettari circa a seminativo
 - Per una superficie totale di circa 40 ettari totali circa
-
- Nei tre complessi edilizi sono oggi presenti i seguenti edifici, con superfici approssimative:
 - L'Amorosa, 14 edifici con SE +/- mq. 8.790 VE mc.29.920
 - Le Vignacce, 4 edifici con SE +/- mq. 1.005 VE mc. 3.260
 - Villa Maggiore, 4 edifici con SE +/- mq. 1.525 VE mc. 4.570
 - **TOTALI Stato attuale SE +/- mq. 11.320 VE mc.37.750**

Estratto di una tavola del Regolamento Urbanistico comunale e primi schemi di studio



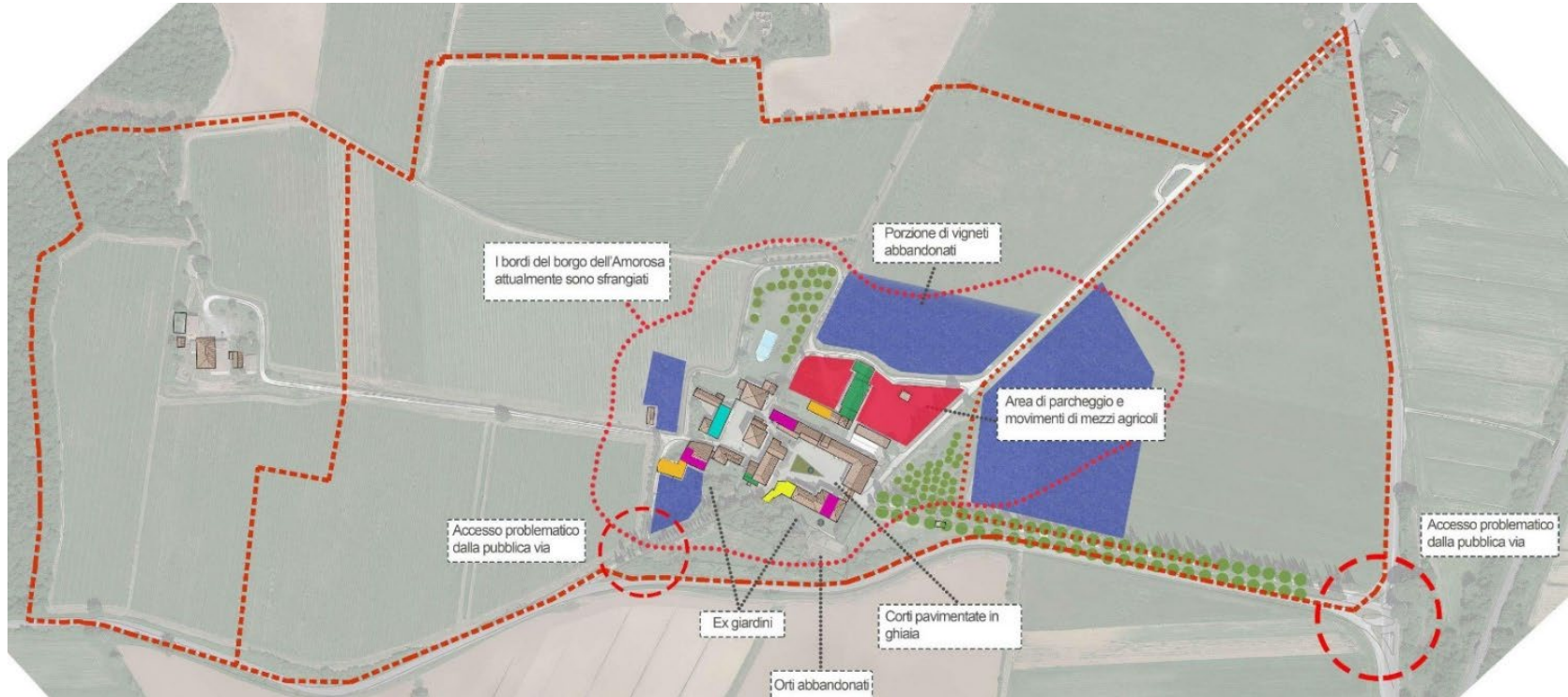
Regolamento Urbanistico comunale

- a - Invalianza storico-insediativa**
 - 1a - Aree archeologiche e siti di interesse archeologico (art.29)
 - 2a - Edifici e beni storico-architettonici (art.30)
 - 3a - Centri e nuclei storici (art.31)
 - 4a - Patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32)
 - 5a - Fornaci (art.33)
 - 6a - Tracciati viari fondativi (art.34)
 - 7a - Viabilità vicinale (art.35)
 - 8a - Tracciato e opere ferroviarie (art.36)
 - 9a - Spazi pubblici centrali (art.37)
- b - Invalianza paesaggistica e ambientale**
 - 1b - Infrastrutturazione ecologica (art.38)
 - 2b - Aree con alternazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco) (art.39)
 - 3b - Boschi di elevata vegetazione e/o ambientale (art.40)
 - 4b - Parchi storici e giardini formali (art.41)
 - 6b - Periferie paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici (art.42)
 - 6c - Formazioni arboree decorative (art.43)
 - 7b - Piantare vegetali (art.44)
 - 8b - Alberi di rilievo (art.45)
 - 7c - Percorsi di eccezionale apertura visuale (art.44)
 - 10b - Aree tortuligane (art.47)
- c - Invalianza culturale e sociale**
 - 1c - DOC DOCG Coll dell'Etruria centrale
 - 2c - DOC DOCG Bianco Valdchiana
 - 3c - Sagra, feste, mercati, fiere (art.48)
 - 4c - Chierino



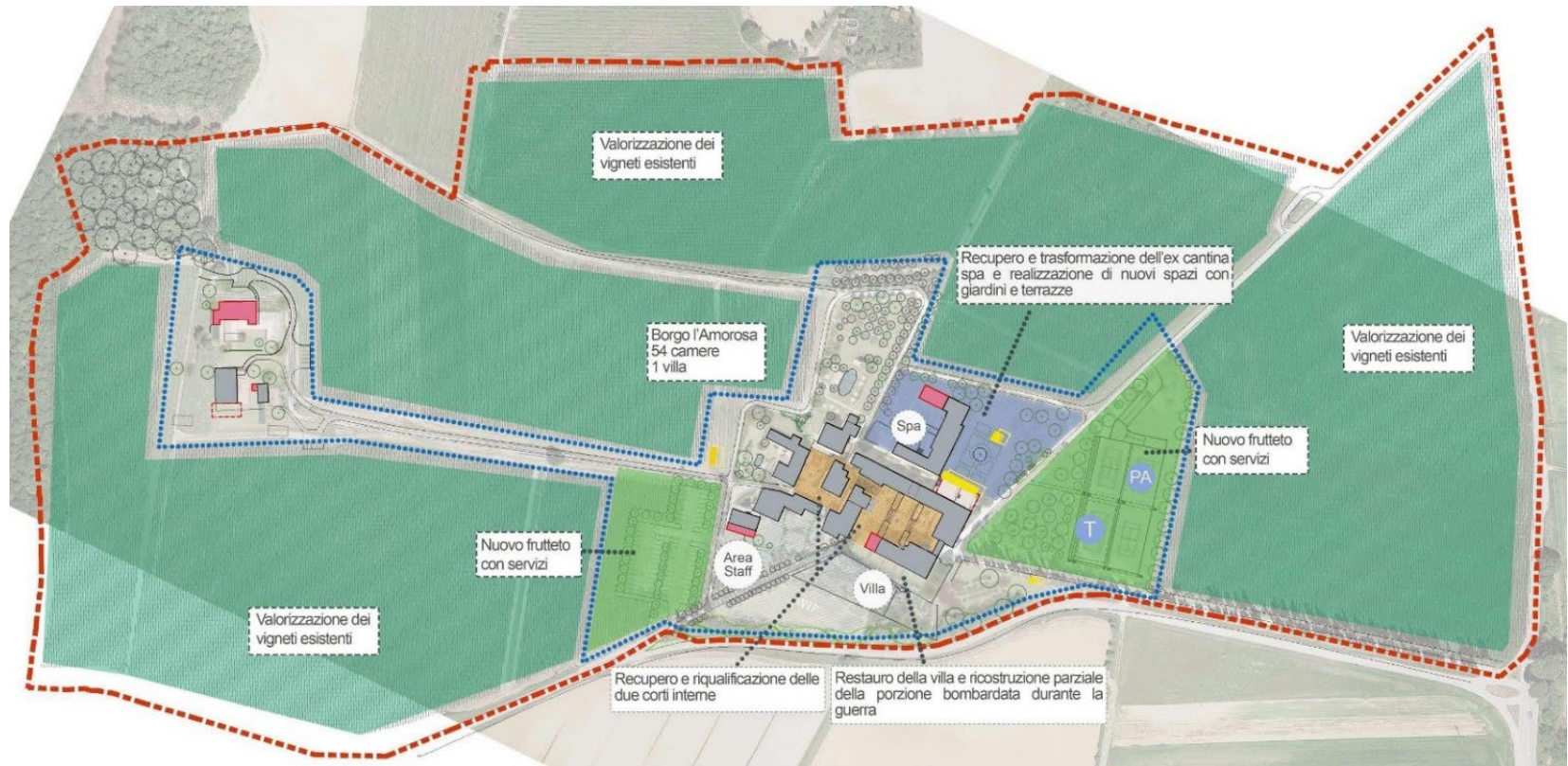
Primi studi sulle relazioni tra il borgo, il paesaggio agrare circostante, gli altri agglomerati e la viabilità circostante

Schema analitico delle criticità



Nella tavola sono evidenziate le principali criticità attuali: la frammentazione delle terre tradizionalmente facenti parte del borgo; il disordine di tutta la fascia attorno al borgo, con bordi sfrangiati, aree di parcheggio e di servizio; i tre nodi stradali con le strade provinciali; gli edifici o parti di edifici che presentano problemi di manutenzione, sono collabenti, hanno qualità architettonica scadente.

Tavola analitica dei punti di forza e degli obiettivi del progetto



Nella tavola sono evidenziati i punti di forza del progetto generale: la riunificazione delle proprietà facenti capo all'Amorosa e la razionalizzazione e il rilancio delle relative attività; il ridisegno di tutta la fascia verde attorno al borgo, intervenendo sia sugli edifici che sugli spazi aperti, con giardini, strutture di servizio ben studiate ed integrate nel paesaggio, oliveti e frutteti; i nodi stradali, in special modo quello a Nord che diventa il principale per gestire anche le strutture di servizio localizzate a Villa maggiore; gli edifici, che vengono tutti restaurati e ristrutturati per adeguarli agli standard contemporanei, con alcune aggiunte ben calibrate e disegnate coerentemente.

Principi e obiettivi progettuali

Sostenibilità:

- I grandi hotel e resort sono strutture per loro natura molto energivore e non certo votate al risparmio energetico e a comportamenti ecosostenibili e quindi il fatto che la committenza abbia posto la sostenibilità al primo posto tra le aspirazioni e le indicazioni per L'Amorosa è particolarmente importante.

Genius loci:

- Leggere e comprendere le qualità, le caratteristiche, le peculiarità dei luoghi, degli edifici e delle culture che hanno creato e trasformato nei secoli l'Amorosa e gli altri complessi.
- Al di là delle pur giuste indicazioni e prescrizioni dei piani che interessano questi luoghi a vari livelli, solo con lo studio, l'analisi e l'approfondimento della conoscenza grazie allo strumento della progettazione e della pianificazione attuativa, si può pensare di trasformare delle antiche realtà rurali in resort per la villeggiatura.
- Updating, refitting sono termini anglosassoni per indicare gli interventi di ristrutturazione di immobili, complessi, parti di città, dove si sceglie il percorso progettuale più difficile, fatto di studio, di adattamento, di contaminazioni e interpretazioni.
- Nel caso dell'Amorosa, come delle Vignacce, lo studio della probabile evoluzione del borgo, del modo in cui sono stati modificati e accresciuti gli edifici nel tempo, per adeguarli alle mutate esigenze ha guidato la attuale fase progettuale, dove indubbiamente ogni edificio avrà bisogno di importanti interventi di ristrutturazione e adeguamento.
- Superfetazioni, aggiunte e contaminazioni caratterizzano quasi tutti i corpi di fabbrica esistenti e sono i mezzi con i quali sono stati adattati alle esigenze mutevoli nel tempo; nello stesso modo dove possibile si interverrà ora.

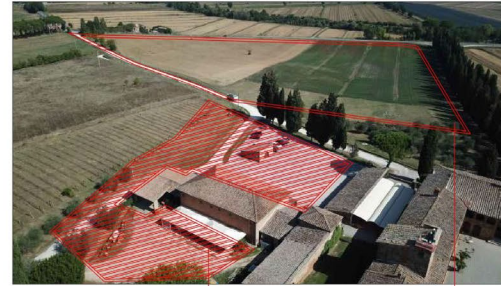
Primi studi e viste tridimensionali



Tavola delle ipotesi alternative per i parcheggi-tabella comparativa



Il parcheggio per i clienti e i visitatori sarà ricavato in una porzione del terreno in declivio ad Est del borgo. Si è optato per la soluzione interrata, che consente di realizzare anche i campi da tennis e da paddle sulle coperture e quindi di ridurre la porzione di terreno da sistemare.



I terreni a nord del borgo, attorno alla ex cantina, circa 7.000 mq. erano utilizzati per i vari parcheggi necessari per clienti e staff dell'attività ricettiva e per le attività ancora parzialmente in essere.

Il terreno triangolare, circa 7 ettari in parte a seminativo, è attualmente inutilizzato

VALUTAZIONE RIGUARDO AI PARCHEGGI

TABELLA DI SINTESI

Valutazione riguardo ai PARCHEGGI - Tabella di sintesi												
H / P	Descrizione	Qualità dell'aspetto paesaggistico	Qualità dell'aspetto ambientale	Riduzione del Consumo di suolo	Puntualità degli scavi	Convenienza degli scavi	Convenienza dell'investimento	Valutazione finale per l'IP	Valutazione finale per l'IP	Valutazione finale per l'IP		
1	PARCHEGGIO CLIENTI Una porzione per clienti e visitatori fuori dal borgo, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo.	5	Scarno	8	Basso	5	Medio-Alto	7	Medio-Alto	6	NON BUONO	
1	PARCHEGGIO STAFF Una porzione per lo staff di circa 100 posti, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo.	5	Scarno	6	Basso	5	Basso	7	Medio-Alto	7	Medio-Alto	NON BUONO
2	PARCHEGGIO STAFF Una porzione per lo staff di circa 100 posti, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo.	7/8	Medio	7	Medio	5	Scarno	7	Rilevato	7	Medio	6,5
2	PARCHEGGIO STAFF Una porzione per lo staff di circa 100 posti, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo.	5/6	Scarno	6	Basso	5	Basso	7	Medio-Alto	7	Medio-Alto	BUONO
3	PARCHEGGIO STAFF Una porzione per lo staff di circa 100 posti, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo.	8	Ottimo	7	Medio	8	Medio	8/9	Alto	7/8	Medio	OTTIMALE
3	PARCHEGGIO STAFF Una porzione per lo staff di circa 100 posti, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo, in un'area di terreno a declivio ad Est del borgo.	8	Elevato	8	Buono	8	Medio	7/8	Medio	7/8	Medio	OTTIMALE

COMMITTEE

Titus Development S.r.l.
Via Montebelluna n. 31044 Montebelluna (TV)



SOCIETA'
COMUNE DI Sinalunga (Siena)
Piazza Garibaldi 43, 53048 Sinalunga (SI)

L'Amorosa - Piano di recupero

PROJECT MANAGER
K2PROJECTS S.R.L.
Via Montebelluna n. 31044 Montebelluna (TV)
Tel. 0422/451384
Info: info@k2projects.it

PIANO DI RECUPERO
Ortione team
Via dell'Ortione 9 - 50122 FIRENZE
Tel. 055 2341152
Info: info@ortione.com

Revisioni	Descrizione	Autore	Data

File	20220217-AMRS-ORF_GEN08A_Parcheggi e techrooms		
Scala	1:2000		
Data	17/02/2025		
Cod. commessa	Posa	Car.	N°
AMRS-23.00	P	A	GEN.08A

Tavola delle ipotesi alternative per viabilità e nodi stradali-tabella comparativa



VALUTAZIONE RIGUARDO LA VIABILITA'
TABELLA DI SINTESI

IP	1	2	3
Descrizione	Presunto appollamento di strada, salvo per piccoli Nodi 1-Ritarda Nodi 2-Ritarda Nodi 3- Innesco con la corsia	Traslazione della SP238 verso la P.S. in 600 Nodi 1- spostato sul cordone Nodi 2- spostato sul cordone Nodi 3- Innesco con la corsia	Traslazione della SP238 verso l'Est, in 400 Nodi 1- spostato a Nord Nodi 2- miglioramenti Nodi 3- Innesco migliorato Nodi 4- accesso secondario
Sicurezza	9 Elevato Le ipotesi verificano la regolarità delle geometrie stradali, assicurando la sicurezza e assicurando buona visuale	7,5 Medio I nodi stradali sembrano migliori, specialmente il nodo 1, più protettivo	8 Elevato I nodi stradali sembrano migliori, specialmente il nodo 1, più protettivo
Scorrevolezza e inasprimento punti critici	5 Basso La soluzione non contempla la parcellizzazione della strada in tratti con senso parzialmente	8 Buono La SP238 avrebbe andamento continuo e gli incroci andrebbero migliorati (Nodi 1 e 2 molto più aperti)	8 Buono La soluzione permette l'accesso di una via barocca da una strada principale a dispendio da strada
Impatto ambientale e paesaggio, consumo di suolo	5 Basso La soluzione occupa terreni a minor valore nei casi casare	5 Molto basso La traslazione verso la P.S. sembra appropriata, il nodo 1 è di minore impatto rispetto al nodo 2, il nodo 3 è di minore impatto rispetto al nodo 4	7 Molto elevato Alberi, attuali e altri, sono in via di essere rimossi, l'andamento continuo, il profilo sopra la strada, la barriera barocca, riduce l'aspetto paesaggistico.
Razionalizzazione degli accessi locali	7 Medio-alto Basso impatto ambientale alla scala di parcellazione di nuova progettazione	6 Elevato Elevato impatto ambientale, l'installazione di una barriera barocca di nuova concezione non è un vantaggio per il paesaggio	7,0 Medio La barriera di ferro, può essere realizzata, l'andamento continuo, il profilo sopra la strada, la barriera barocca, riduce l'aspetto paesaggistico.
Costo dell'investimento	6 Medio-Alto Le tre ipotesi con le opere di infrastruttura prevedono un costo medio alto	8 Medio La traslazione della strada in senso parzialmente e senza realizzazione di una barriera barocca, è un vantaggio per il paesaggio	7,5 Medio I costi della barriera barocca, sono circa 4 di circa 1000€
Valutazione finale	6,4 NON BUONO	6,9 BUONO	7,4 OTTIMALE

COMMITENTE
Titus Development S.r.l.
Via Marzullo, n.4
31044 Montebelluna (TV)

COMITENTE
COMUNE di Sinalunga (Siena)
Piazza Garibaldi, 43, 53048 Sinalunga (SI)

L'Amorosa - Piano di recupero

PROJECT MANAGER
K2PROJECT S.R.L.
Via Marzullo, 19 20123 MILANO
T. 0245411366
giorgio.gaggi@k2project.it

PROGETTISTA
ORTONE team
Via Brera, 3, 20122 FIRENZE
T. 055 2346132
info@ortonefam.com

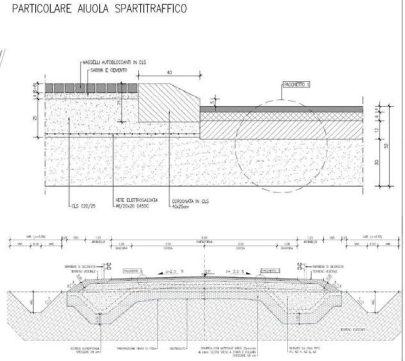
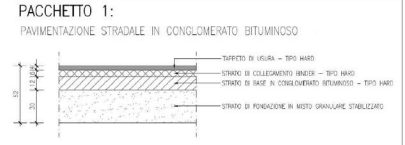
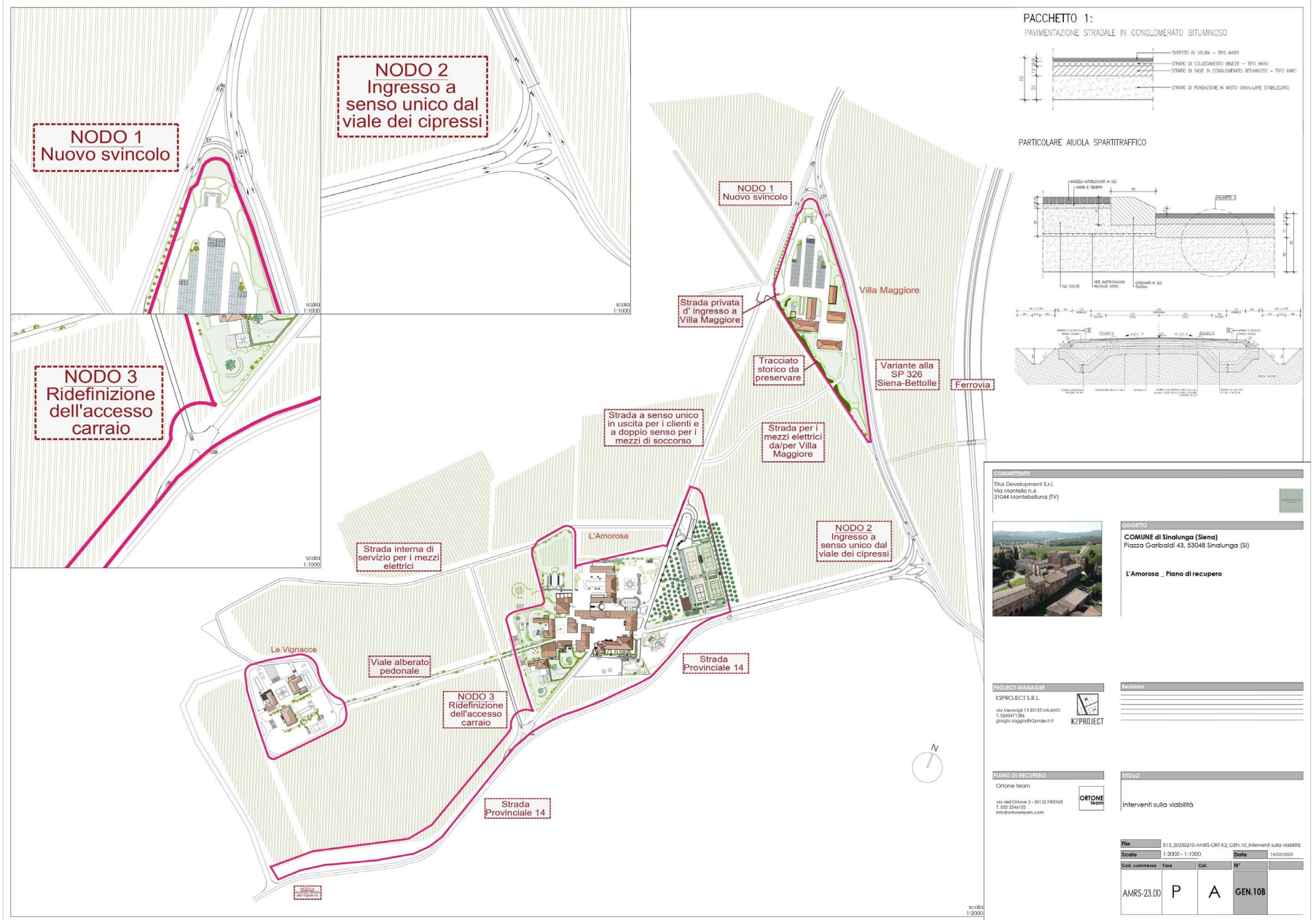
REVISIONI

TITOLO
Interventi sulla viabilità

File E13_20250210-AMRS-ORT-K2_GEN10_Interventi sulla viabilità
Scala 1:1000 - 1:5000 - 1:6000 **Data** 17/02/2025

Cod. commessa	Fase	Cat.	N°
AMRS-23.00	P	A	GEN.10A

Tavola finale dei nodi stradali



COMMITTENTE
Plus Development S.r.l.
Via Montebello n.6
31044 Montebelluna (TV)



OGGETTO
COMUNE di Sinalunga (Siena)
Piazza Garibaldi 43, 53048 Sinalunga (SI)

L'Amorosa - Piano di recupero

PROJECT MANAGER
K2PROJECTS R.L.
Via Marconi 13 20123 MILANO
T. 02 4611388
info@k2project.it



Revisioni

Rev.	Descrizione	Data

PIANO DI RECUPERO
Orione team
Via del Cronio 2 - 30122 FIRENZE
T. 055 234153
info@orioneam.com

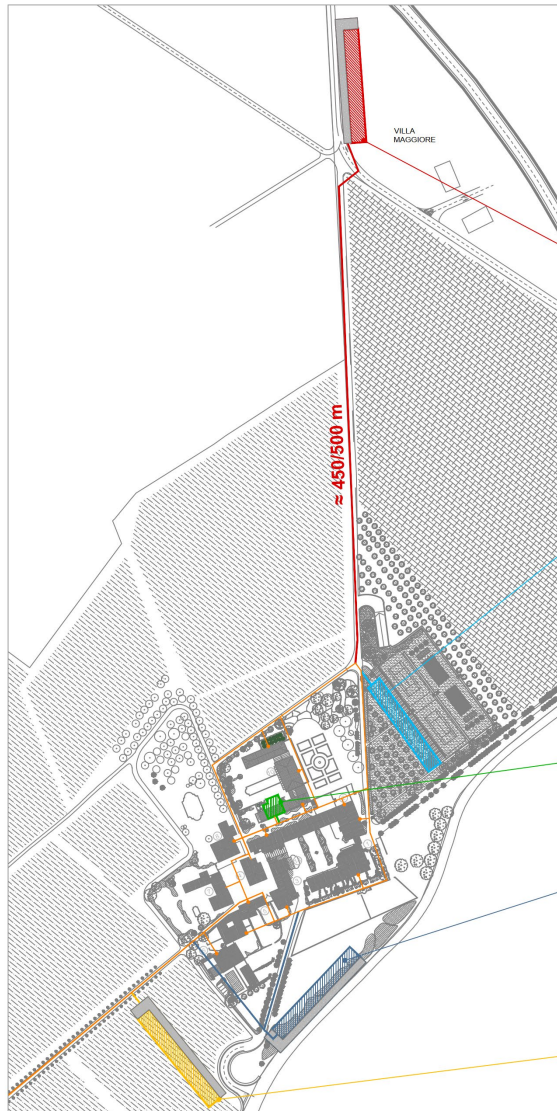


TITOLO
Interventi sulla viabilità

File	Scale	Data	Rev.
E13_20220101-AMRS-GR1-42_GRI_10_Interventi sulla viabilità	1:2000 - 1:1000		
Cod. commessa	Fase	Col.	N°
AMRS-23.00	P	A	GEN.108

scala 1:2000

Studi, alternative, tabelle comparative per la localizzazione della grande centrale tecnica principale



SOLUZIONE DI POSIZIONAMENTO 4 CENTRALE TECNOLOGICA PRINCIPALE

BUON POSIZIONAMENTO
 Rete di distribuzione: **Molto lunga**
 Impatto sonoro: **Nessun impatto sonoro all' Amorosa**
 Impatto visivo: **Nessun impatto visivo all' Amorosa**
 Spesa di investimento: **Alto**
 Spesa energetica: **+ 50.000 kWh/ely**

SOLUZIONE DI POSIZIONAMENTO 3 CENTRALE TECNOLOGICA PRINCIPALE

OTTIMO POSIZIONAMENTO
 Rete di distribuzione: **Buona (non troppo lunga)**
 Impatto sonoro: **Necessari pannelli e schermi insonorizzanti**
 Impatto visivo: **Necessario mascheramento**
 Spesa di investimento: **Compresa nel budget iniziale**

CENTRALE SECONDARIA DI TRASFORMAZIONE MV/LV

SOLUZIONE DI POSIZIONAMENTO 2 CENTRALE TECNOLOGICA PRINCIPALE

BUON POSIZIONAMENTO
 Rete di distribuzione: **Buona (non troppo lunga)**
 Impatto sonoro: **Necessari pannelli e schermi insonorizzanti**
 Impatto visivo: **Necessario mascheramento**
 Spesa di investimento: **Compreso nel budget iniziale**

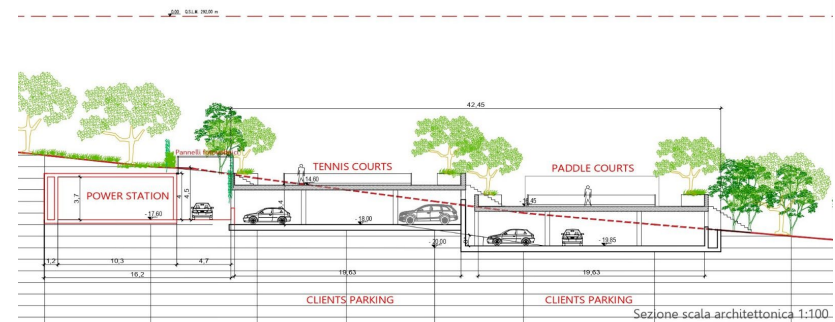
SOLUZIONE DI POSIZIONAMENTO 1 CENTRALE TECNOLOGICA PRINCIPALE

POSIZIONAMENTO MOLTO BUONO
 Rete di distribuzione: **Buona (non troppa lunga)**
 Impatto sonoro: **Buono**
 Impatto visivo: **Molto basso**
 Spesa di investimento: **Compreso nel budget iniziale**

AMOROSA MASTERPLAN

Posizionamento impianti - Executive Summary									
Posizionamento	Impatto visivo	Impatto sonoro	Rete di distribuzione	Rischio di interferenza	Impatto ambientale	Spesa di investimento	Valutazione finale		
1	9 Molto basso Sarà visibile solo dal parcheggio dello staff e dall'edificio 6 "Sotto Fattoria". Non sono necessari ulteriori mascheramenti.	8 Molto buono Buono. Gli impianti rumorosi sono installati ad una buona distanza dalle aree dedicate agli ospiti	7 Non troppo lunga Considerando la necessità di mantenere l'area impianti distante dall'area dedicata agli ospiti, la rete di distribuzione non è troppo lunga	9 Nessuno Nessuna interferenza con l'area dedicata agli ospiti. Area impianti è provvista di una propria strada di accesso	5 Alto Elevato impatto ambientale. Necessaria estirpazione di ampio vigneto	8 Nel budget Nessuna spesa aggiuntiva al budget iniziale. Ridotti costi di mascheramenti	7,7 MOLTO BUONO		
2	5 Medio Sarà parzialmente visibile dagli edifici 6, 5, 3, 1, dalla nuova Villa e soprattutto dalla strada provinciale	6 Medio Saranno vicini agli edifici 6, 5, 3, 1 e alla nuova Villa. Necessarie schermature sonore	8 Non troppo lunga Considerando la necessità di mantenere l'area impianti distante dall'area dedicata agli ospiti, la rete di distribuzione non è troppo lunga	9 Nessuno Nessuna interferenza con l'area dedicata agli ospiti. Area impianti è provvista di una propria strada di accesso	6 Alto Medio impatto ambientale. Modifica paesaggistica di una rilevante area sotto il Borgo	7 Nel budget Nessuna spesa aggiuntiva al budget iniziale.	6,8 BUONO		
3 bis (Integrated solution)	9 Molto basso Sarà visibile solo dai parcheggi dei clienti e dai campi da tennis. Necessario parziale mascheramento	7,5 Molto buono Buono. Gli impianti rumorosi sono installati ad una buona distanza dalle aree dedicate agli ospiti e sotto ai campi da tennis. Necessarie schermature sonore	7 Non troppo lunga Considerando la necessità di mantenere l'area impianti distante dall'area dedicata agli ospiti, la rete di distribuzione non è troppo lunga	9 Nessuno Nessuna interferenza con l'area dedicata agli ospiti. Area impianti è provvista di una propria strada di accesso	8,5 Molto basso Costruzioni su di un'area non rilevante. L'area è già stata soggetta a modifiche	8 Nel budget No additional costs to the initial budget. Area di escavazione condivisa con area dedicata al parcheggio ospiti	8,2 OTTIMO		
4	10 Molto basso Non visibile da l'Amorosa e le Vignacce	10 Molto buono Non impattante su l'Amorosa e le Vignacce	3 Molto lunga Elevata lunghezza della rete di distribuzione. Area impianti è situata a 500m da l'Amorosa	9 Nessuno Nessuna interferenza con l'area dedicata agli ospiti. Area impianti è provvista di una propria strada di accesso	7 Basso Costruzioni in un'area non rilevante	4 Fuori budget Costi aggiuntivi attesi: +700K€ per rete di distribuzione 20K€/anno per perdite di energia	7,2 BUONO		

Schizzi, schemi e valutazioni sulle principali nuove attrezzature di servizio necessarie per il funzionamento del resort, con la massima riduzione della CO2 prodotta, con inserimento paesaggistico ottimale.



Sostenibilità ambientale: certificazione LEED

Due Diligence di Sostenibilità e Certificazione LEED

Il progetto del borgo L'Amorosa è stato sottoposto ad un processo di due diligence in ambito sostenibilità per identificare i protocolli più adeguati, tra cui **LEED**, WELL e GREENPASS.

◆ Risultati pre-assesment LEED (all'attuale stato di progetto):

Su **110 punti totali**, il pre-assessment ha identificato:

- ✓ 67 punti confermati
- ◆ 21 punti da confermare
- ✗ 21 punti non perseguibili

★ **Previsione di certificazione: LEED Gold (LEED Platinum da confermare in fase esecutiva)**



LE SEZIONI	I VANTAGGI
 SOSTENIBILITÀ DEL SITO	Costruzione a ridotto impatto ambientale
 GESTIONE DELLE ACQUE	Risparmio sui consumi idrici
 ENERGIA ED ATMOSFERA	Fonti rinnovabili e migliori prestazioni energetiche
 MATERIALI E RISORSE	Ottimizzazione nello smaltimento e differenziazione dei rifiuti, utilizzo di materiali sostenibili
 QUALITÀ AMBIENTALE INTERNA	Più comfort abitativo e qualità dell'aria interna
 INNOVAZIONE NELLA PROGETTAZIONE	Tecnologia all'avanguardia, riduzione effetto isola di calore
 PRIORITÀ REGIONALE	Forte attenzione alle specificità del luogo

La Certificazione LEED garantirà numerosi vantaggi tra cui:

- ★ Efficienza energetica & risparmio.
- 🌍 Sostenibilità ambientale.
- 🏠 Benessere degli occupanti.
- 📄 Valorizzazione dell'immobile.
- 🏆 Riconoscimento internazionale.

Sostenibilità ambientale: certificazione LEED

Modello Energetico Dinamico e Certificazione Greenpass

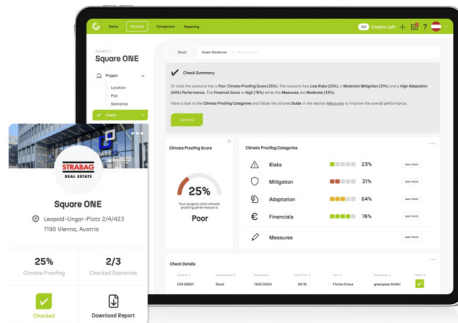
Il Borgo sarà protagonista di un'innovativa modellazione energetica dinamica e microclimatica.

MODELLO DINAMICO IES ICL

Sviluppo di un **Modello Energetico e Ambientale Dinamico** a guida delle scelte progettuali.

 **Confronto tra Scenari** Attuale e Progettato per migliorare l'efficiamento e integrare soluzioni innovative.

 **Digital Twin** per monitorare le prestazioni e facilitare la decarbonizzazione.



MODELLO MICROCLIMATICO GREENPASS

Greenpass è un'analisi innovativa pensata per rendere il borgo resiliente ai cambiamenti climatici. L'analisi si concluderà con la Certificazione del sito.

 **Analisi AI avanzata** per valutare la sostenibilità e resilienza del progetto.

 **Mitigazione e adattamento climatico** analizzando sei aree chiave clima, aria, acqua, biodiversità, energia e costi.

L'Amorosa, Sezioni paesaggistiche



COMMITTENTE
 Itica Development S.r.l.
 Via Montello n.6
 31044 Montebelluna (TV)

DIRETTORE
 COMUNE di Sinalunga (Siena)
 Piazza Garibaldi 43, 53048 Sinalunga (SI)

L'Amorosa - Piano di recupero

PROGETTO MANAGER
 K2PROJECT S.R.L.
 Via Melloni 13 20123 MILANO
 T. 024571386
 g.pigo.ruggini@k2project.it

REVISIONI

PIANO DI RECUPERO
 Ortone team
 Via dell'Ortore 2 - 50122 FIRENZE
 T. 055 2346152
 info@ortone.com

TITOLO
 Sezioni paesaggistiche

File	2020023_AMRS-DRY_GDR-12_Sezioni paesaggistiche		
Scala	1:300	Data	03/02/2025
Cod. commessa	File	Col.	N°
AMRS-23.00	P	A	GEN.12

Villa, prefigurazioni e indicazioni



Stato attuale_Prospetto nord_Scala 1:200



Stato attuale_Prospetto sud_Scala 1:200



Progetto_Prospetto nord_Scala 1:200



Progetto_Prospetto sud_Scala 1:200



Sovrapposto_Prospetto nord_Scala 1:200



Sovrapposto_Prospetto sud_Scala 1:200



Prospetto nord renderizzato con simulazione della resa materica



Prospetto sud renderizzato con simulazione della resa materica



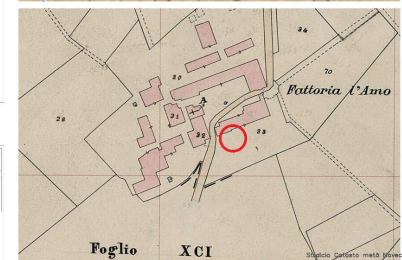
Foto dello stato attuale foto aeree



Foto dello stato attuale foto giardini e ingresso



Fonte: Caluso, Ottobruno



Fonte: Comune di Siena

COMMITTENTE
 Tria Development S.r.l.
 Via Monleone n. 6
 31044 Montebelluna (TV)



OGGETTO
 COMUNE di Sinalunga (Siena)
 Piazza Garibaldi, 43, 53048 Sinalunga (SI)
 L'Amorosa - Piano di recupero

PROGETT MANAGER
 K2PROJECT S.R.L.
 Via Melloni 13-20122 MILANO
 I. 02/761126
 giugliano@k2project.it



PIANO DI RECUPERO
 Ortone team
 Via dell'Osio 2 - 50122 FIRENZE
 I. 055/236150
 info@ortone.com

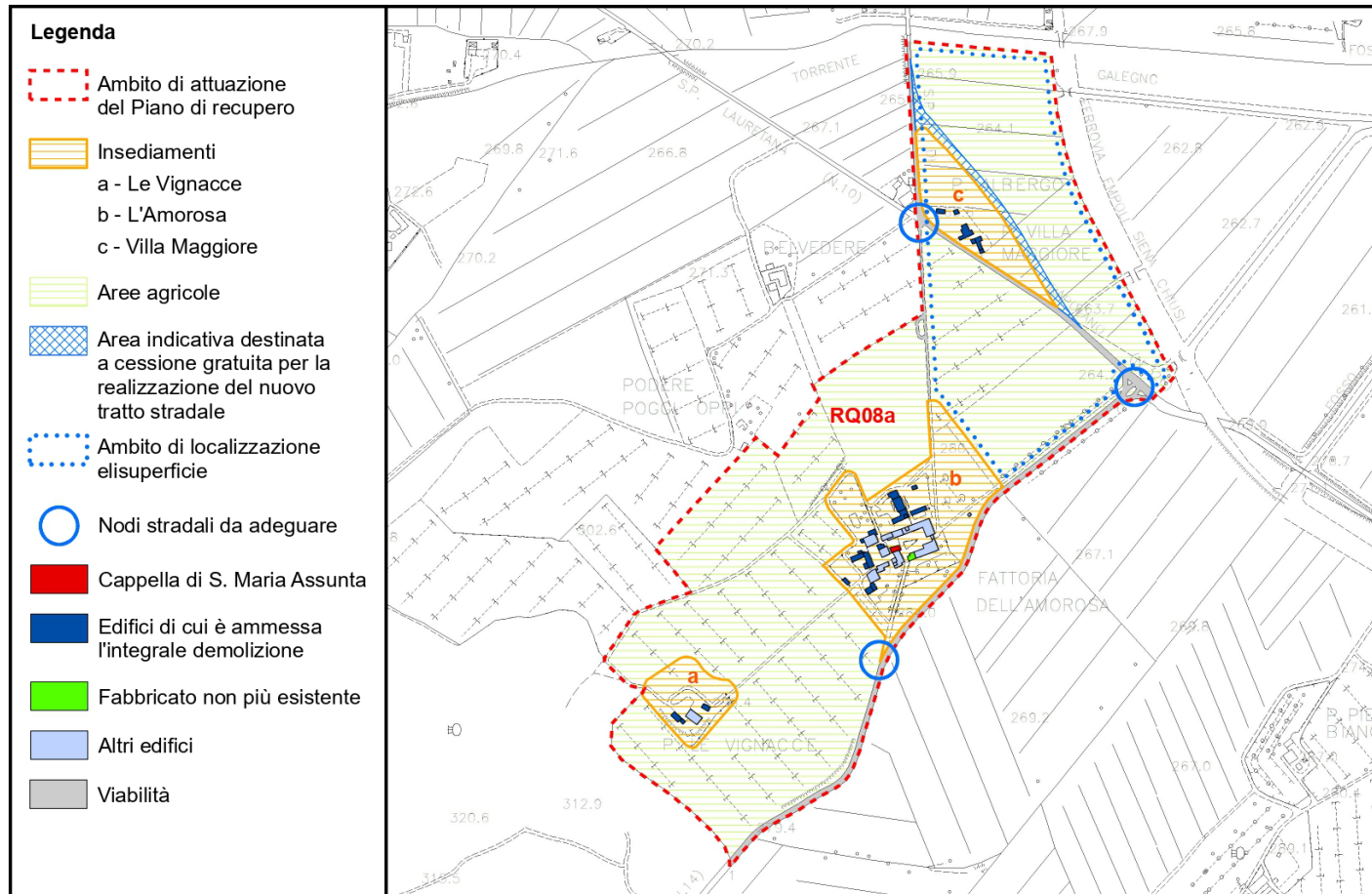


TITOLO
 Villa - Prefigurazioni e indicazioni

File	Scale	Data
AMRS-23.00	P	GEN.15

La variante al RU vigente è necessaria al fine di conferire ammissibilità agli interventi previsti, superando l'attuale classificazione dei fabbricati esistenti operata dal RU vigente, necessariamente generica, attraverso la definizione del perimetro dell'area di intervento e della disciplina di attuazione del Piano di recupero, individuato quale strumento per lo sviluppo progettuale alla scala territoriale, paesaggistica e ambientale.

La Variante è adottata e approvata contestualmente al previsto piano attuativo di recupero, ai sensi dell'art. 107, c. 3 della L.R. 65/2014.



Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena, PTCP, del 2000 con la scheda 045 relativa all'aggregato di castello\villa\ fattoria, Chiesa di S.Maria Assunta aveva fissato le principali norme e indicazioni per l'ambito territoriale dell'Amorosa, poi recepite e inserite nei successivi piani comunali.



Fattoria dell'Amorosa. Area di pertinenza paesistica individuata dal PTCP 2000.

Art. L.8. Disciplina delle aree di pertinenza degli aggregati

1. Le aree di pertinenza degli aggregati, in analogia alle aree di cui ai commi 1 e 2 dell'Art. L.5, sono state individuate dal PTC sia in rapporto al valore intrinseco della struttura edilizia, sia in rapporto al ruolo paesaggistico dell'aggregato, derivante dalla sua localizzazione più o meno dominante e più o meno aperta alle visuali ed ai punti di vista esterni.

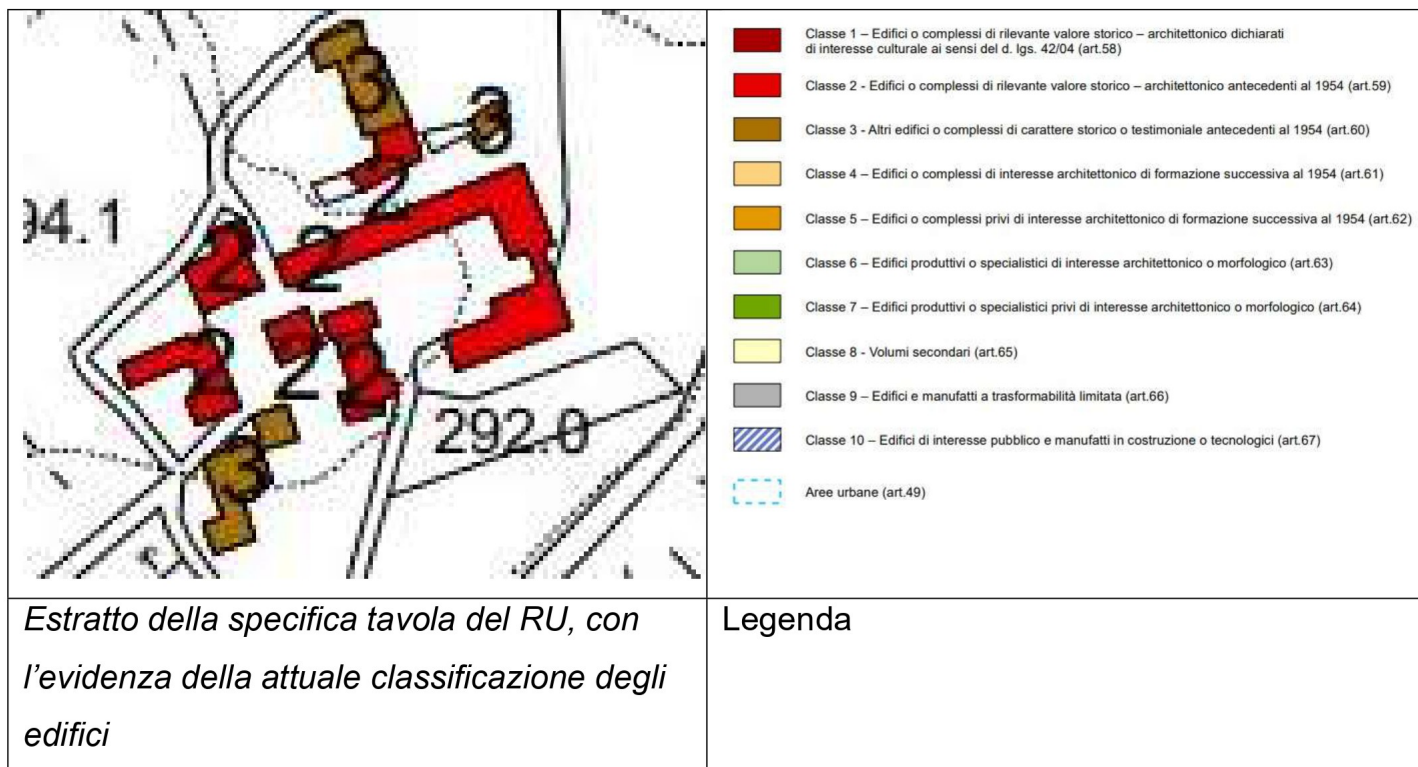
Sono da considerarsi aree di pertinenza degli aggregati esclusivamente le aree classificate agricole negli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del PTC, ricomprese nei perimetri di cui al precedente paragrafo.

3. L'area di pertinenza degli aggregati è da farsi oggetto di specifica disciplina da parte degli strumenti urbanistici comunali, redatta con riferimento agli elementi di cui al comma 2 dell'Art. L.5 delle presenti norme. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente Art. L.2, i comuni provvedono alla esatta perimetrazione di dette aree in funzione dei citati obiettivi.

4. I Comuni, attraverso i propri strumenti urbanistici, disciplinano le aree di pertinenza degli aggregati secondo diverse modalità corrispondenti sia alla classificazione di valore di cui alle Schede "A - aggregati" degli "Atlanti comunali", sia alla presenza di alterazioni ed al diverso rapporto con l'intorno e con le attività agricole, nonché

L'Amorosa, normativa attuale

Il RU, al Titolo V-**Classificazione del patrimonio edilizio esistente**, classifica attualmente gli edifici dell'Amorosa nella classe 2(art.59 delle NTA, Edifici ricompresi nella classe 2; Edifici o complessi di rilevante valore storico-architettonico antecedenti al 1954) e classe 3(art.60 delle NTA, Edifici ricompresi nella classe 3; Edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954), ma poi i singoli edifici hanno qualità, caratteristiche, stato di conservazione e potenzialità che con la progettazione architettonica per il Piano di recupero sono state approfondite e “normate” tenendo conto delle indicazioni del PTCP recepite dal RU



Obiettivi e contenuti del PdR

2. OBIETTIVI e CONTENUTI del PIANO DI RECUPERO

Per poter realizzare il progetto di ristrutturazione del complesso dell'Amorosa, con Le Vignacce e Villa Maggiore è necessario procedere con un Piano attuativo, così come definito sia nella legislazione nazionale che nella legge LRT 65/2014 all'art. 107.

La procedura comprende:

- La Variante ex art.30 della LR65/2014 al Regolamento Urbanistico vigente, per individuare il perimetro dell'area di validità delle NTA del Piano di recupero.
- Il Piano di recupero ex art.107 della LR65/2014

Il Piano di Recupero è attuato dai proprietari, o aventi titolo, delle aree comprese all'interno del perimetro dell'area individuata dalla Variante contestuale al RU, secondo le modalità definite dalle NTA (vedi), in conformità con le disposizioni previste dalla stessa Variante.

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero è subordinata alla sottoscrizione di una Convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del/dei richiedente, redatta in coerenza con i contenuti di cui allo schema di Convenzione allegato alle norme.

L'attuazione potrà essere in fasi e per stralci funzionali, come individuato nel PdR.

Il Piano di Recupero è realizzato entro dieci anni dalla data della sua approvazione. Decorso detto termine il Piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, ai sensi dell'Art. 110, comma 3 della L.R. 65/2014; tuttavia, permane l'obbligo di rispettare, nella realizzazione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, le prescrizioni dettate dal PdR, ai sensi dell'Art. 110 comma 4 della L.R. 65/2014.

Con il Pdr si delinea la disciplina generale degli interventi previsti, con le disposizioni generali: Individuazione delle Aree di intervento con riferimento agli elaborati grafici del PdR e a schede di intervento con dati schematici

Opere di urbanizzazione: disciplina degli interventi sulla viabilità, calcolo e individuazione parcheggi.

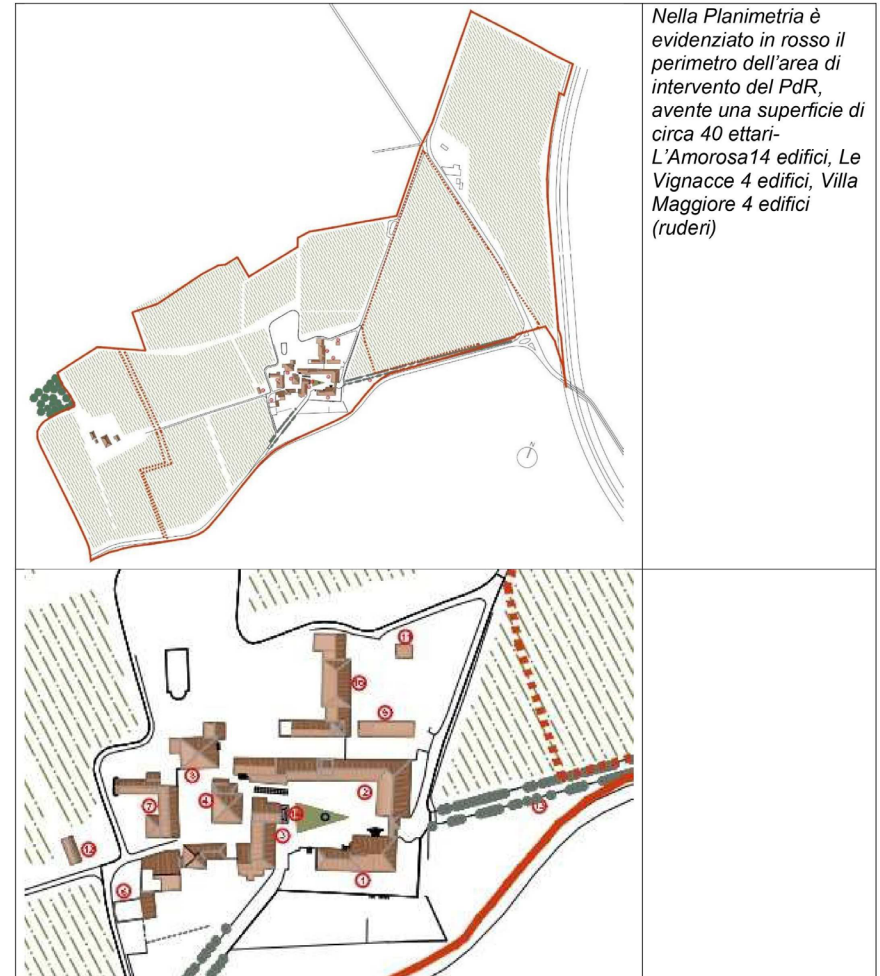
Indirizzi per gli aspetti paesaggistici.

Indirizzi per gli aspetti ambientali.

Impianti tecnologici, reti e sottoservizi.

3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO (patrimonio territoriale e analisi del contesto)

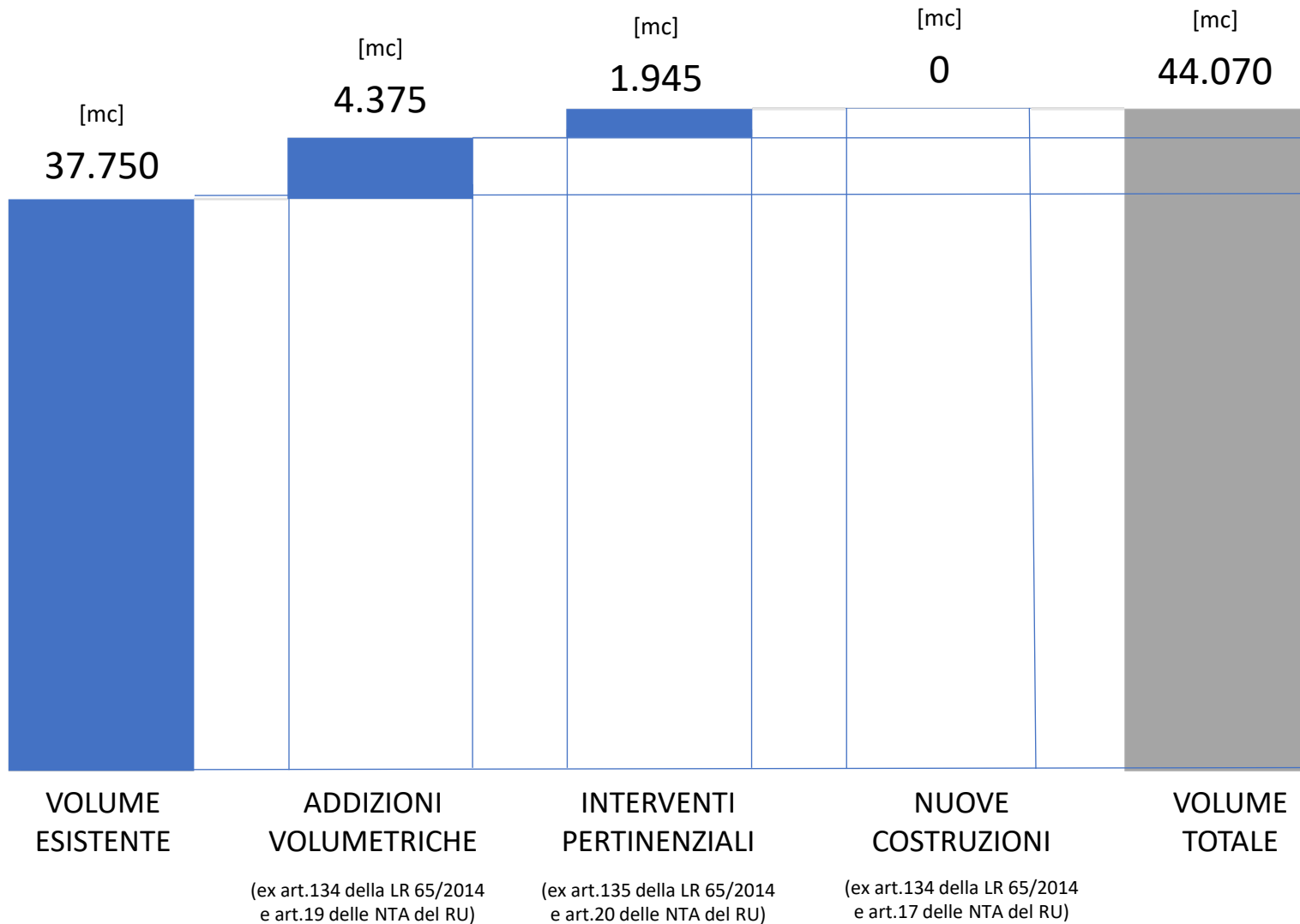
Descrizione stato di fatto: terreni, edifici



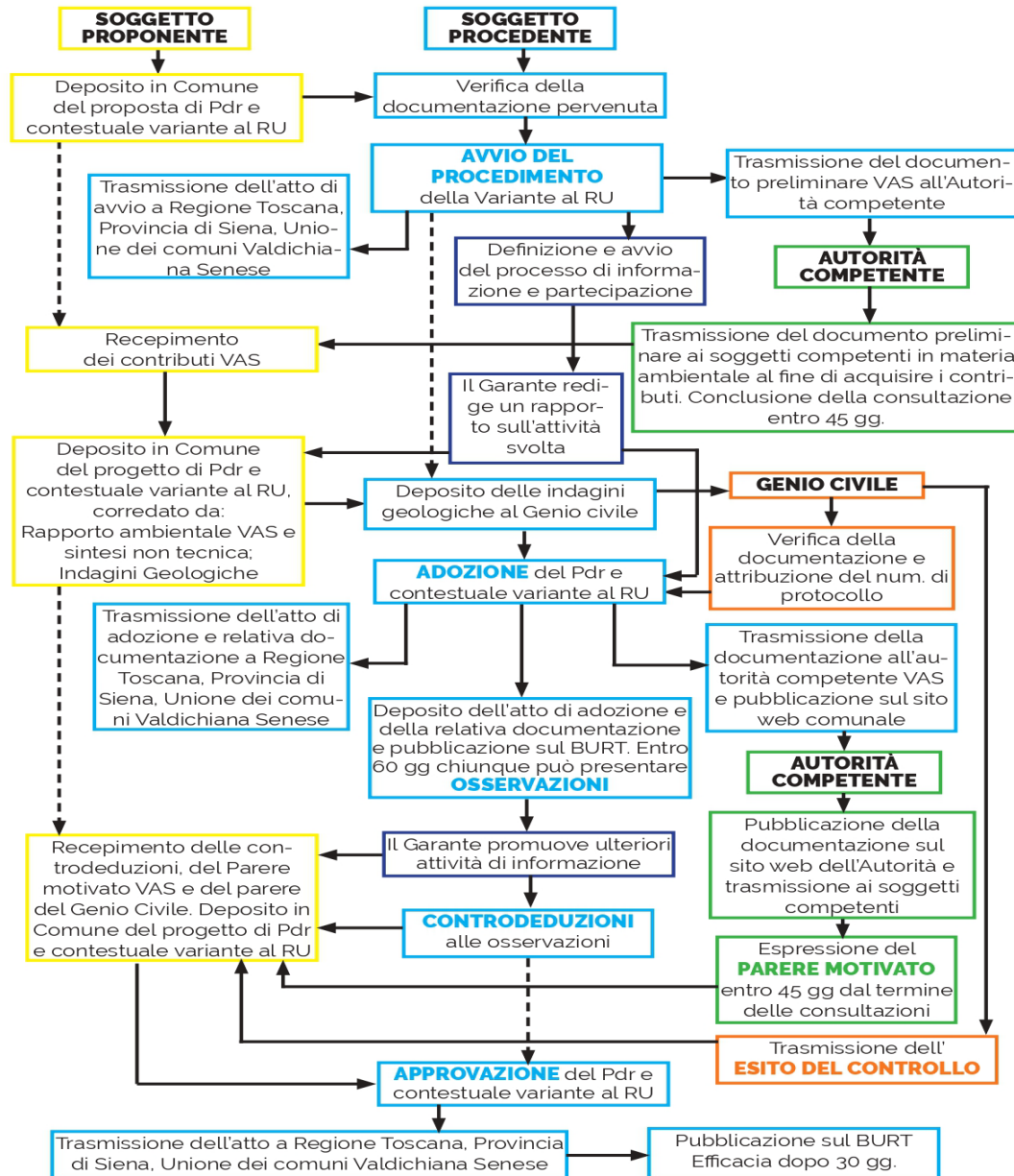
Nel borgo dell'Amorosa sono consentiti e previsti solo piccoli incrementi, mentre alle Vignacce e a Villa Maggiore è concentrata la maggior parte degli incrementi.

- Gli incrementi di Superfici / Volumi sono ottenuti con
 - Addizioni volumetriche (ex art.134 della LR 65/2014 e art.19 delle NTA del RU) con il limite massimo del 30%, con le specifiche prescrizioni e le limitazioni indicate in ogni scheda delle NTA del PdR.
 - Interventi pertinenziali (ex art.135 della LR 65/2014 e art.20 delle NTA del RU) con il limite massimo del 20%, con le specifiche prescrizioni e le limitazioni indicate in ogni scheda delle NTA del PdR.
- Ricostruzione di porzioni di edifici crollati e/o dei quali sono state ritrovate evidenze storiche comprovanti la sussistenza.
- Non sono previste Nuove edificazioni, come definite nella LR 65/2014, art.134,a) e nelle NTA del RU, art.17

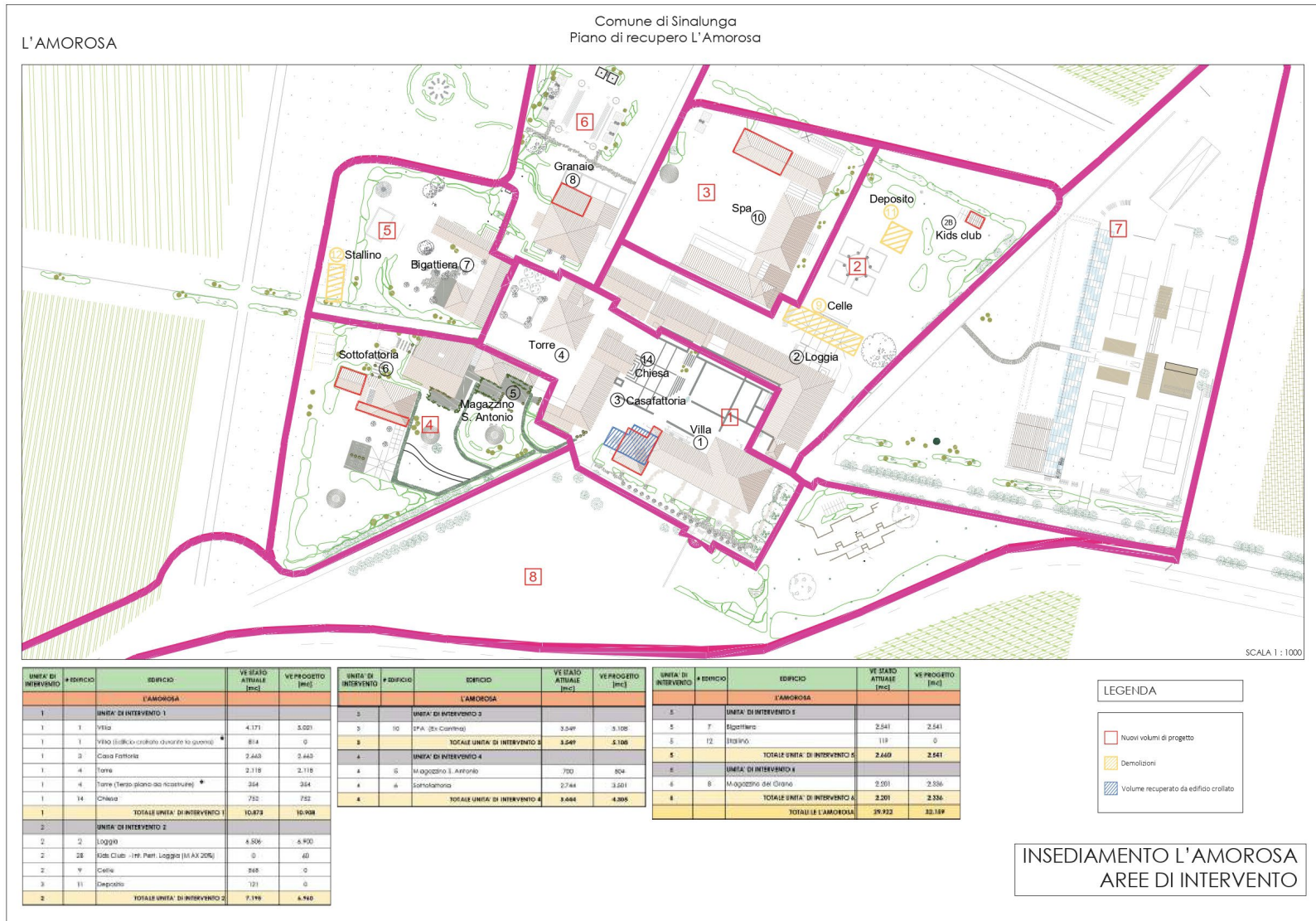
TABELLA SINTESI PDR - QUANTITA' DI PROGETTO



PROCEDURE

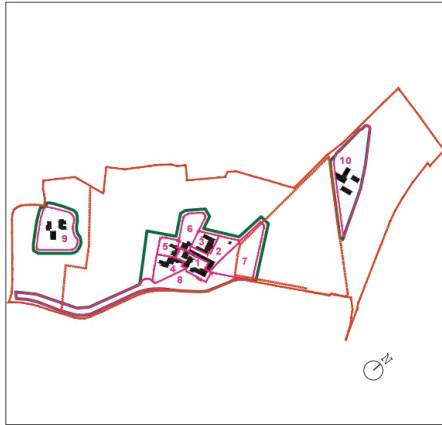


Norme e Scheda norma- Insediamento L'Amorosa Aree di intervento



Comune di Sinalunga
Piano di recupero L'Amorosa

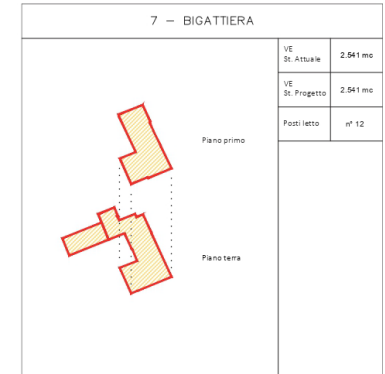
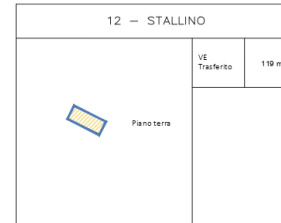
PLANIMETRIA GENERALE



PLANIMETRIA AREA DI INTERVENTO



SCHEMI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO



L'AMOROSA
AREA 5

DISCIPLINA

7	BIGATTIERA	<p>Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, comunque configurati, finalizzati all'adeguamento alle esigenze d'uso, eseguiti senza modifiche significative delle caratteristiche planivolumetriche del fabbricato esistente. In alternativa, in caso di impossibilità di adeguamento delle strutture esistenti, è ammessa la loro integrale demolizione e ricostruzione.</p> <p>Il nuovo fabbricato dovrà comunque avere caratteristiche planivolumetriche analoghe al fabbricato preesistente e garantire la piena coerenza e integrazione con i caratteri identitari e gli elementi caratterizzanti presenti nell'insediamento dell'Amorosa, attraverso il ricorso a materiali, finiture, elementi e configurazione dei prospetti compatibili con il contesto, evitando in ogni caso la costituzione di volumetrie riconducibili alla definizione di 'falso storico'.</p> <p>Sono ammesse lievi modifiche a quanto riportato nello schema planimetrico di riferimento, anche con contestuali incrementi volumetrici fino a un massimo del 10% del volume del fabbricato esistente, fatto salvo il rispetto del dimensionamento massimo complessivo stabilito dal RU.</p>
---	------------	--

12	STALLINO	Si prevede l'integrale demolizione del fabbricato, con trasferimento della volumetria demolita in altra localizzazione all'interno del perimetro degli insediamenti.
----	----------	--

	SPAZI SCOPERTI	Tutti gli spazi scoperti attorno all'edificio devono essere sistemati a giardino, con particolare attenzione alle scelte botaniche, prevedendo il ricorso a specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto. Si prevede la realizzazione di una nuova piscina, così come indicato nella planimetria generale.
--	----------------	--

LEGENDA

- Demolizioni e Ricostruzioni
- Trasferimento di Volumi demoliti
- Volume Invariato
- Ingombro inferiore o superiore

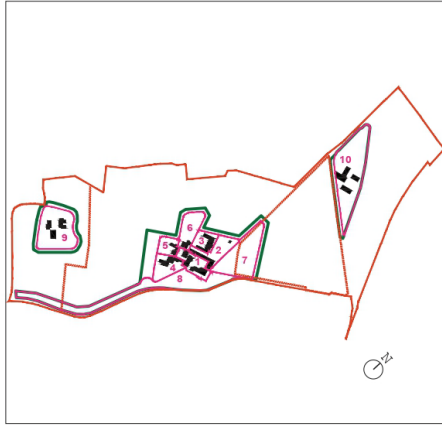
DATI DIMENSIONALI

EDIFICIO	VE STATO ATTUALE	VE PROGETTO	DIFFERENZA	POSTI LETTO
BIGATTIERA	2.541 mc	2.541 mc	0 mc	12
STALLINO	119 mc	0 mc	- 119 mc	-

SCHEDA 5

Comune di Sinalunga
Piano di recupero L'Amorosa

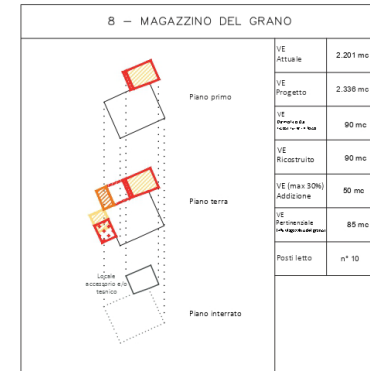
PLANIMETRIA GENERALE



PLANIMETRIA AREA DI INTERVENTO



SCHEMI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO



L'AMOROSA
AREA 6

DISCIPLINA

8	MAGAZZINO DEL GRANO	<p>Sul corpo di fabbrica principale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, comunque configurati, finalizzati all'adeguamento alle esigenze d'uso, eseguiti nel rispetto dell'impianto planimetrico originario, garantendo la tutela o il ripristino delle caratteristiche identitarie dell'organismo edilizio e degli elementi tipologici formali e strutturali che lo qualificano. Sono ammesse variazioni delle aperture esistenti, funzionali all'adeguamento alle esigenze d'uso, nel rispetto della coerenza del disegno generale delle facciate.</p> <p>Il corpo minore posto a nord, in pessime condizioni statiche, può invece essere sostituito, con un corpo di fabbrica con gli stessi allineamenti e un modesto incremento dell'ingombro planimetrico e con modifiche non significative nelle altezze (Addizione volumetrica max 10%).</p> <p>Si prevede l'integrale demolizione e ricostruzione in posizione traslata della loggia localizzata in contiguità con il fronte sudovest del fabbricato principale (demolizione e ricostruzione). E' ammessa la realizzazione di un nuovo loggiato opportunamente integrato, così come indicato nello schema planimetrico di riferimento, con piccolo intervento pertinenziale per servizi alla vicina piscina comune (Intervento pertinenziale max.10%).</p> <p>Sono ammesse lievi modifiche a quanto riportato nello schema planimetrico di riferimento, anche con contestuali incrementi volumetrici, interventi pertinenziali, fino a un massimo del 15% del volume del fabbricato esistente, fatto salvo il rispetto del dimensionamento massimo complessivo stabilito dal RU.</p>
---	---------------------	--

	SPAZI SCOPERTI	Tutti gli spazi scoperti attorno all'edificio devono essere sistemati a giardino, con particolare attenzione alle scelte botaniche, prevedendo il ricorso a specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto. E' ammesso il rifacimento della piscina esistente, anche con diversa forma e localizzazione e eventuale incremento della superficie fino a un massimo del 50%.
--	----------------	--

LEGENDA



DATI DIMENSIONALI

EDIFICIO	VE STATO ATTUALE	VE PROGETTO	DIFFERENZA	POSTI LETTO
MAGAZZINO DEL GRANO	2.200 mc	2.335mc	135 mc	10

SCHEDA 6

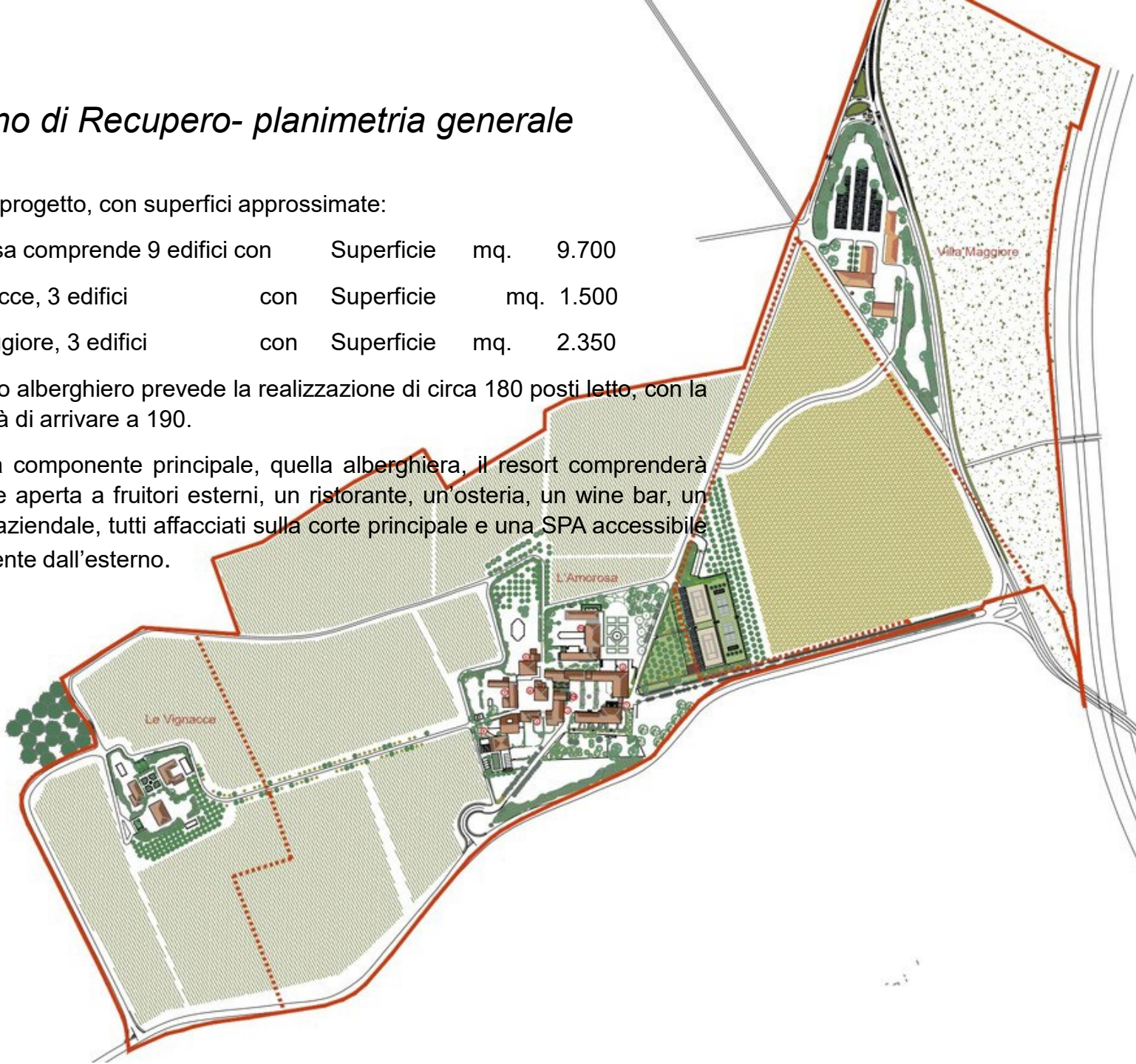
Piano di Recupero- planimetria generale

Edifici di progetto, con superfici approssimate:

L'Amorosa comprende 9 edifici con	Superficie	mq.	9.700
Le Vignacce, 3 edifici	con Superficie	mq.	1.500
Villa Maggiore, 3 edifici	con Superficie	mq.	2.350

Il progetto alberghiero prevede la realizzazione di circa 180 posti letto, con la possibilità di arrivare a 190.

Oltre alla componente principale, quella alberghiera, il resort comprenderà una parte aperta a fruitori esterni, un ristorante, un'osteria, un wine bar, un negozio aziendale, tutti affacciati sulla corte principale e una SPA accessibile direttamente dall'esterno.



Primi interventi urgenti, primavera 2024: messa in sicurezza della Chiesa



Primi interventi urgenti, primavera 2024: messa in sicurezza della Torre



Sviluppi architettonici del PdR

MAGAZZINO DEL GRANO - Piano terra e sistemazione del verde



Magazzino del grano - Stato Attuale - Prospetto Sud - scala 1:200



Magazzino del grano - Stato Attuale - Prospetto Est - scala 1:200



Magazzino del grano - Progetto - Prospetto Sud - scala 1:200

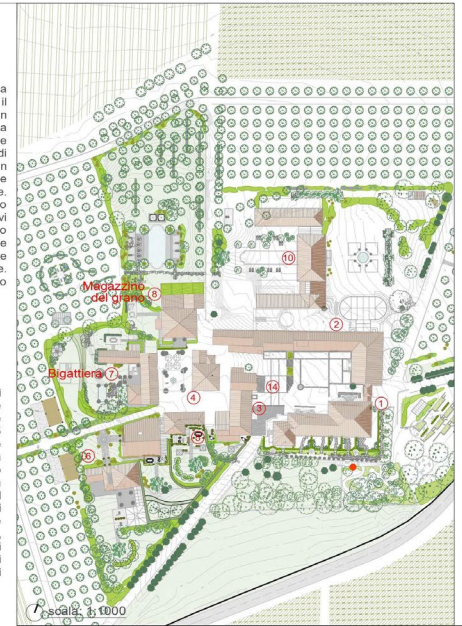


Magazzino del grano - Progetto - Prospetto Est - scala 1:200



MAGAZZINO DEL GRANO - STATO ATTUALE
 Il Magazzino del Grano è un edificio regolare a due piani (circa 560 mq totali) che definisce il lato nord della corte minore. Le facciate, un tempo intonacate, risultano semplici ma gradevoli, mentre internamente spiccano ampie volte a vela in mattoni al primo piano e grandi spazi con alti archi al primo piano. Il tetto in legno, pur essendo stato rinforzato in diverse occasioni, è attualmente in condizioni precarie. Inoltre, un corpo minore, aggiunto successivamente sul lato nord, presenta gravi criticità: le indagini del 2023 evidenziano pessime fondazioni, murature, solai e coperture, rendendolo sostanzialmente pericolante e consigliando la demolizione. Anche le volte del corpo principale necessitano di importanti interventi di consolidamento.

MAGAZZINO DEL GRANO - PROGETTO
 L'intervento progettuale prevede di consolidare e ristrutturare internamente l'edificio principale, mantenendo i pregi delle sue ampie volte e archi, per realizzare 5 camere con relativi servizi di diverse dimensioni e qualità. Al piano terra, verrà realizzata una loggia sul lato nord a servizio del bar e dei locali accessori della piscina principale del resort. Per quanto riguarda il corpo minore, a seguito delle evidenti problematiche strutturali, si intende procedere alla sua demolizione e ricostruzione in loco, mantenendo forme e dimensioni simili all'esistente, con l'adeguato aumento degli spessori strutturali, delle murature e degli isolamenti.



BIGATTIERA - Piano terra e sistemazione del verde



Bigattiera - Stato Attuale - Prospetto Ovest - scala 1:200



Bigattiera - Stato Attuale - Prospetto Nord - scala 1:200



Bigattiera - Progetto - Prospetto Ovest - scala 1:200



Bigattiera - Progetto - Prospetto Nord - scala 1:200



BIGATTIERA - STATO ATTUALE
 La Bigattiera è un edificio a due piani, con il piano terra accessibile dalla corte piccola e dal giardino e il primo raggiungibile tramite scala esterna. Di costruzione modesta, in linea con il suo uso storico (magazzini e attrezzature al piano terra e, nel secolo scorso, allevamento dei bachi da seta al primo), l'edificio è il risultato di diverse aggiunte e modifiche nel tempo, come evidenziato dalle planimetrie sette-ottocentesche. Le murature, in pietra e mattoni, presentano porzioni traforate per la ventilazione e pareti di spessori insufficienti dal punto di vista statico ed energetico. Al primo piano, alti pilastri in mattoni sostengono strutture lignee delle coperture, che insieme a solai e tetti risultano largamente inadeguati per un qualsiasi riutilizzo. L'edificio, articolato con due corpi minori sporgenti verso la campagna, ha una superficie totale di circa 630 mq.

BIGATTIERA - PROGETTO
 Il progetto mira a conservare e riutilizzare la Bigattiera, riconoscendone però le criticità strutturali: murature con spessori e portata insufficienti. Si ipotizza un intervento di demolizione e ricostruzione, che, mantenendo sostanzialmente la stessa forma, preveda gli adeguamenti necessari a soddisfare le esigenze statiche, sismiche e termiche, con modeste modifiche alla distribuzione interna. Le soluzioni progettuali includono l'ampliamento del giardino, la realizzazione di una piscina e il mantenimento del loggiato esistente. La superficie utile prevista di circa 630 mq è invariata e sarà destinata a ospitare 6 camere con relativi servizi.

COMMITTENTE
 Thus Development S.r.l.
 Via Anselmo 1/A
 31044 Montebelluna (TV)

OGGETTO
 COMUNE di Sinalunga (Siena)
 Piazza Garibaldi 43, 53048 Sinalunga (SI)
 L'Amorosa - Piano di recupero

PROGETTO MANAGER
 K2PROJECT S.R.L.
 Via Meravigli 13/20123 MEANO
 01047 TUSCANO (VT)
 grando.maggi@k2project.it

PIANO DI RECUPERO
 Orione team
 Via del Crinale 2 - 01122 PRINZIVILLE
 01103 PRINZIVILLE (VT)
 info@orioneteam.com

SOLOZIONI

TITOLO
 Grancia e Bigattiera - Pregiurazioni

File	20250224_04101_001_GEN_18_Grancia e Bigattiera (pregiurazioni)
Scala	1:200 - 1:3000
Collocazione	Area
AMRS	23.00
Per	P
Col	A
N°	GEN.158
Data	24/02/2025

BIGATTIERA - Piano terra e sistemazione del verde



Bigattiera - Stato Attuale - Prospetto Ovest - scala 1:200



Bigattiera - Stato Attuale - Prospetto Nord - scala 1:200



Bigattiera - Progetto - Prospetto Ovest - scala 1:200



Bigattiera - Progetto - Prospetto Nord - scala 1:200



MAGAZZINO DEL GRANO - Piano terra e sistemazione del verde



Magazzino del grano - Stato Attuale - Prospetto Sud - scala 1:200



Magazzino del grano - Stato Attuale - Prospetto Est - scala 1:200



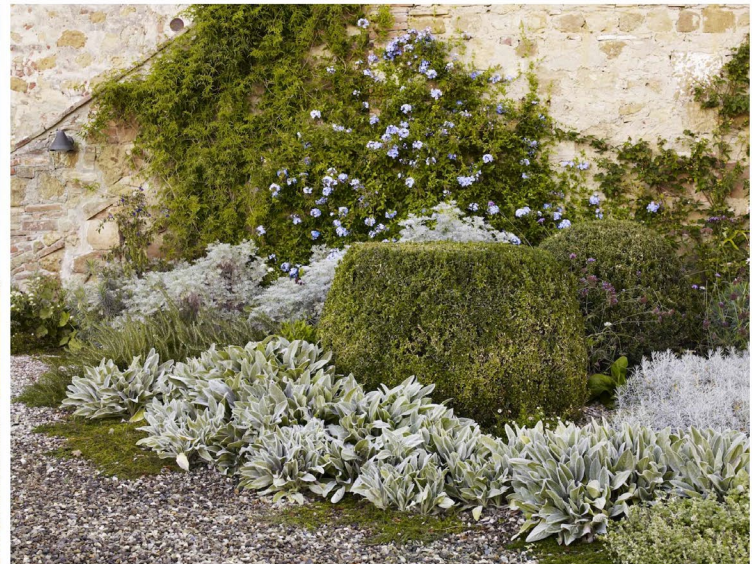
Magazzino del grano - Progetto - Prospetto Sud - scala 1:200



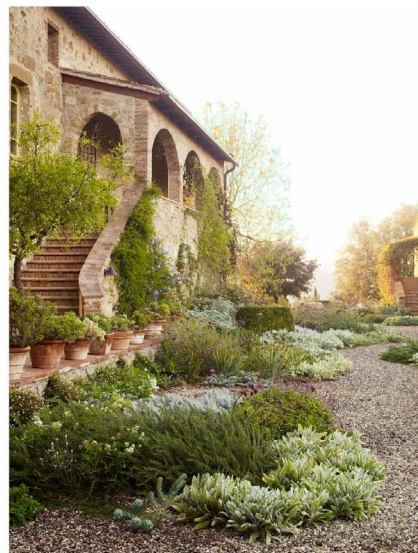
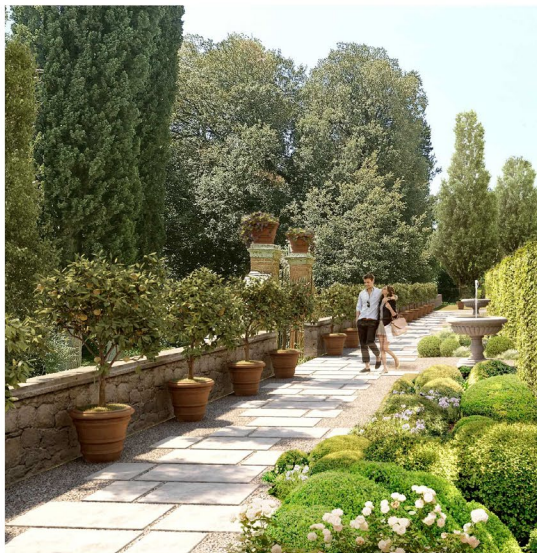
Magazzino del grano - Progetto - Prospetto Est - scala 1:200



L'Amorosa, render paesaggistici preliminari: Studi per le sistemazioni delle corti e dei giardini



L'Amorosa, render paesaggistici preliminari: Studi per le sistemazioni delle corti e dei giardini



L'Amorosa, render paesaggistici preliminari: Studi per le sistemazioni delle corti e dei giardini

