



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Anno 19.....

Categoria..... Classe..... Fascicolo.....

OGGETTO

RELAZIONE

SUL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI

=====

.....

MONTEPULCIANO

=====

.....

- Relazione -

VISTO : Come da Decreto del
Presidente della Repubblica
in data odierna.-

Roma, lì 20 febbraio 1962

IL MINISTRO PER I LL.PP.

f.to Sullo

Per Copia conforme

p. IL DIRETTORE DI DIVISIONE

f.to Illeggibile

Per copia conforme all' originale
Montepulciano, addì 17 SET 1962

IL SEGRETARIO CAPO
(Aristide Focarile)



[Handwritten signature]
Dott. Arch. Francesco Tiezzi
Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI

M O N T E P U L C I A N O

- RELAZIONE -

1) IL TERRITORIO COMUNALE -

Il territorio del Comune di Montepulciano, con superficie complessiva di ha 16.558 ed una densità di 105 abitanti per Kmq., é ubicato nella provincia di Siena e più precisamente a Sud di questa ed a Sud - Est della Val di Chiana.

Capoluogo del Comune é la città di Montepulciano che si distende sulle creste di un'altura a 605 m.s.m. e domina da 205 m. il sottostante piano della Chiana. E' capoluogo di circondario e sede vescovile.

La città ha un'importanza superiore a quella che le deriverebbe dalla sua popolazione, la quale tocca appena i 3288 abitanti, mentre il vasto comune (166,4 Kmq.) ne conta 17.365. La ricchezza delle sue campagne ricoperte di vigne e di uliveti (di grande rinomanza i suoi vini celebrati dal Redi) ne fanno un notevole centro agricolo. Nel piano sottostante al piede della città, da cui dista circa 11 Km., si apre il laghetto di Montepulciano (Kmq. 1,88) che rappresenta il residuo dell'espandimento lacustre che ricopriva già la prosciugata Val di Chiana.

Le sue origini sono nobili. Dice una leggenda che durante le terribili incursioni di barbari diretti alla conquista di Roma, Chiusi ebbe a soffrire ogni sorta di sevizie, aumentate dalle lotte interne tra nobili e plebei e che finalmente presa la città e incendiata, gli abitanti non si trovavano d'accordo sulla scelta del rifugio. I plebei si ritirarono in un monte posto a sud di Chiusi detto perciò "Castrum Plebis" e ora città della Pieve e i nobili sopra un altro monte a nord, che fu chiamato per questo "Mons Politieus" poi "Mons Politianus" e finalmente Montepulciano.

L'origine della città sarebbe dunque tra le più nobili se pure si volesse non dire nobilissima prestando fede a certi storici fantasiosi che senz'altro attribuiscono a re Porsenna il merito di averla fondata. Benché si trovino nei dintorni tracce di civiltà etrusca, non fa la sua apparizione nella storia prima dell'anno 715 d.G.C.

Infatti é proprio in un documento del 715 che appare col nome di Castello Policiano.

E' contrastata in quel tempo tra Siena e Arezzo, appartenendo a quella diocesi e a questo comitato; sotto il Barbarossa é sede di un conte tedesco, ma é già comune autonomo, alleato ora a Firenze ora a Siena.

Contro Siena che vuole rendersi padrona del contado, si appoggia a Firenze e vede riconosciuta la sua indipendenza (1208).

E' conquistata nel 1232 dai Senesi che ne abbattano le

torri e le mura, ma nel 1235 devono promettere di ricostruirle. Dopo la battaglia dell'Arbia capitola dinanzi a quelli (1260) e di nuovo é ribelle e protetta da Carlo d'Angiò (1267).

Si sottomette ancora a Siena nel 1294. E' tiranneggiata nella seconda metà del secolo XIV dalla famiglia Del Pecora, mercanti ambiziosi. La discordia e il tradimento di uno della stessa famiglia liberò nel 1352 Montepulciano dai tiranni di casa per gettarla in quella dei nemici di fuori - Firenze, Perugia e Siena si trovarono ben presto con le armi alla mano sotto le sue mura. I tristi avvenimenti seguitarono. Niccolò Del Pecora, dopo vari anni di esilio, tornò con armati nel 1359 e fu accolto a Montepulciano dove fece la pace col fratello e rivale Iacopo Del Pecora, al solo scopo di tiranneggiare insieme con lui.

Questo accadeva mentre agli occhi della plebe la città riacquistava, per intervento di Perugia stessa, la già da gran tempo perduta libertà di comune. Ma dell'atroce inganno accortisi, cinque anni dopo, quando l'uno dei fratelli tiranni dovette rifugiarsi a Perugia la stessa plebe insorse anche contro l'altro, lo derubò e lo massacrò invocando la protezione di Siena.

Morti i capi rivali rimasero i partiti che continuarono a tenere agitata per molto tempo la città, nonostante i frequenti patti rinnovati con Siena e la pace firmata nel 1387 con lodo della Signoria di Firenze.

Nel Maggio 1388 i Montepulciani si ribellarono nuo-

vamente a Siena e dissero di porsi sotto l'accomandigia di Firenze e questa mandò 30 lance in Val di Chiana. Fu allora che Milano venne a minacciare da Siena tutta la Toscana e fu allora che Firenze, Pisa e Lucca unite si disposero a difendersi.

Con varie finte e atti diplomatici i fiorentini cercarono di mantenere gli impegni presi con Siena riguardo a Montepulciano, ma venne il giorno che approfittando del momento in cui gli armigeri del duca di Milano invitati dai Senesi provocatori, percorrevano razziando il territorio del comune loro, i Fiorentini corsero a Montepulciano a prenderne possesso accolti lietamente dal popolo.

Nel 1404 Siena consegnava il congedo al luogotenente del duca di Milano troppo pericoloso per la Toscana ora che era signore di Pisa, Siena, Perugia e tornava all'antica reggimento popolare firmando con Firenze un trattato nel quale fu convenuto che Lucignano, già appartenente a Firenze restasse a Siena e Montepulciano, già di Siena, fosse per l'avvenire di Firenze.

Non senza certe brighe e non senza soffrire le rappresaglie delle compagnie di ventura, e le minacce di Niccolò Piccinino e di Alfonso d'Aragona, rimase per 90 anni fedele a Firenze, ma nel marzo 1495 insorse improvvisamente al grido "libertà e lupa" e si dette a Siena.

Firenze mandò le armi contro di essa. Le schiere si incontrarono prima del ponte a Valiano, poi a Gracciano, indi sotto le mura stesse di Montepulciano donde gli assalitori fu-

rono ribattuti. Firenze si trovava di fronte contemporaneamente, il duca di Milano, Piero Medici dichiarato ribelle, il conte Orsini di Pitigliano, Siena, Pisa, Lucca, Venezia e quando seppe che ~~l'esercito~~ l'esercito dei Senesi e Montepulcianesi scendeva a dare l'assalto al ponte fortificato del passo di Valiano accettò i duri patti per i quali Siena e per essa Pandolfo Petrucci poté diroccare il fortilizio di Valiano e costruire nuove difese tra quel passo e Montepulciano. Prorogato e scaduto il termine della tregua, Niccolò Macchiavelli partì alla volta di Siena per disdire il trattato, mentre i soldati fiorentini entravano nel contado nemico e preparò l'accordo di un altro trattato che per la durata di venticinque anni assicurava a Firenze il possesso di Montepulciano e al Petrucci il possesso di Siena.

Da allora il castello seguì le sorti di Firenze e cadde con essa. I tentativi fatti dai senesi nel 1529 per occuparlo non ebbero risultato favorevole.

Nel 1561 fu eretta in diocesi ed ebbe per alcun tempo proprio governo e moneta, sotto Cristina di Lorena vedova di Ferdinando I (1609-1636).

A Montepulciano ebbero i natali tra altri illustri, S. Agnese domenicana (morta nel 1317) il Poliziano, papa Marcello II, il Bellarmino. Ben poco vi rimane di architettura medievale: qualche casa della cinta muraria del 1200 e del 1300 (fortificata e bastionata poi da Antonio Sangallo il Giovane o

più facilmente da Giovanni Francesco, nipote di Giuliano, la fortezza, al vertice del paese, quasi interamente di recente ricostruita, qualche raro palazzotto gotico, tra cui mirabile quello neri-Orselli a mattoni con le bifore e il sesto acuto che sovrasta l'arco a sbarra.

Nei pressi della fortezza la chiesa di S.Maria dei Servi ci parla ancora di Medio evo, come la casa di A.Poliziano, e la porta di Cagnano. In una piazzetta appartata la degen-tesca Chiesa di S.Margherita in Sasso (oggi di S.Francesco) con-serve nell'angolo della facciata i resti del pulpito di S.Bernardino.

Al gotico ci richiama la costruzione solitaria di S. Agnese fuori porta al prato e vicina al passeggio pubblico di Poggiofanti, dal purissimo trecentesco portale.

Il palazzo comunale, sebbene del 1400, deriva dal palazzo della Signoria di Firenze, con la torre, il bugnato in basso, il coronamento delle arcate col ballatoio e i merli. Appartengono ad Antonio da Sangallo il Vecchio: il palazzo Con-tucci già del Monte, il palazzo Paolini (erroneamente detto Del Pecora), il palazzo Cervini che potrebbe ascriversi anche ad Antonio da Sangallo il Giovane, il pozzo dei Grifi e dei Leoni, che ha sovrapposizioni settecentesche.

Si possono con maggiore probabilità dire del Vignola: il palazzo Tarugi, imponente con il loggiato solido a colonne in basse e l'altana e tetto, le Logge del Grano (per altri disegna-

te dallo Scalza), il portale del palazzo Gagnoni-Grugni e il progetto di S.Maria delle Grazie. Semplice e nudo in confronto ai precedenti é il palazzo Ricci di Baldassarre Peruzzi che segue (secondo l'usanza senese) con le linee architettoniche la linea del colle e la curva della strada.

La Cattedrale creduta dell'Ammannati é opera dell'Orvietano Ippolito Scalza e fu costruita tra il 1532 e il 1617.

Ricorda all'esterno (la facciata non fu eseguita) il S.Lorenzo di Firenze. L'interno ha sull'altare maggiore il magnifico trittico a fondo oro dell'Assunta di Taddeo di Bartolo (1401) e sparsi per la Chiesa gradini, statue, cornici, un tempo facenti parte del grande mausoleo che Michelozzo scolpì per Bartolomeo Aragazzi: il sarcofago con monsignor Aragazzi giacente unisce squisitamente sensibilità mistica, profondità di espressione, armonia e compostezza classica.

La Chiesa di S.Agostino rifatta nel 1400 associa nella facciata di Michelozzo le forme del Rinascimento al tardo Gotico fiorentino ed é mirabile per la decorazione architettonica specie del portale. L'interno ha nei suoi altari un S.Bernardino guasto di ritocchi di Giovanni di Paolo, una crocifissione di Lorenzo di Credi e un crocifisso del Pollaiuolo.

Più famoso d'ogni altra costruzione di Montepulciano é il S. Biagio di A. da Sangallo il Vecchio che lo iniziò nel 1518; a croce greca sormontata da cupola, é sobrio é armonioso,

curato in tutti i particolari decorato all'interno a fasce, a rosoni che figurano e risaltano per varie tonalità di grigio e chiaroscuri. Snella ed agile, vero gioiello di grazia ed eleganza, la canonica di S. Biagio aperta al terreno con un loggiato a pilastri, al primo piano con arcate ristrette su colonnette ioniche.

Al museo civico si trovano raccolte varie terracotte robbiane alcune delle quali di Andrea, ed un grande altare di luca; tavole di Spinello Aretino, di Girolamo di ~~Benevento~~^{Benvenuto} (il Presepio), una S. Famiglia del Sodoma, una Crocifissione del Berna, un S. Francesco di Margaritone; dipinti della maniera del Lippi, del Pinturicchio, del Cigoli, del Bronzino e di tanti altri non secondarii. Nella Chiesa di S. Lucia si trova una Madonna di Luca Signorelli.

2) VIE DI COMUNICAZIONE -

Il territorio é attraversato da numerose e importanti strade, tre delle quali molto importanti sono la Statale S. Quirico - Pienza - Montepulciano - Chianciano - Chiusi; la Siena - Perugia e la Lauretana che collega la Siena-Chiusi con la S.S.

Inoltre una fitta rete di strade provinciali, comunali e intercomunali collega tra loro i vari centri abitati. Attualmente la strada S. Quirico - Chiusi assorbe un forte movimen-

to a carattere termale-turistico per il collegamento con Chianciano-Terme.

3) POPOLAZIONE -

La distribuzione della popolazione del territorio comunale, appare dallo specchietto allegato in base ai dati del censimento del 1951.

Si vede che nei centri di Montepulciano, Acquaviva, Gracciano, Stazione di Montepulciano, Abbazia e Valiano, vive circa il 37% su 17.365 residenti nell'intero comprensorio comunale, mentre il rimanente 63% vive nei piccoli nuclei e case sparse. Da tali percentuali si avverte che l'attività della popolazione é prevalentemente a carattere agricolo.

4) ABITAZIONI -

Per l'intero territorio del Comune l'indice di affollamento é di circa 1,08 da considerarsi buono rispetto ai valori nazionali. Da notare che il censimento del 1952, usando particolari sistemi di rilevamento, ha tolto all'indice di affollamento un reale valore.

- Abitazioni n. 3690 di complessive n. 16424 stanze occupate per n. 17.865 abitanti.

5) RISORSE -

L'attività principale del Comune é l'agricoltura. Vi sono pure piccole attività industriali quali : produzione enologico, falegnameria e varie, ma quasi tutte a carattere quasi artigianale. Tra le attività, stagionale, in continuo aumento é il turismo, data la particolare ubicazione della città di Montepulciano.

Il museo e le importanti opere d'arte cittadine sono un vero richiamo culturale e turistico, perciò la città potrà, nel futuro, organizzarsi nel settore alberghiero.

- Vedasi allegata tabella della

COMPOSIZIONE PROFESSIONALE

1. Addetta all'Agricoltura	n. 6534
2. Addetta all'Industria	" 1015
3. Addetta ad altre attività (impiegati, artigiani ecc.)	" 1372
4. Improduttiva	" 5379
5. Popolazione inferiore ai 10 anni	" 3226

Totale	n. 17526
--------	----------

=====

IL PIANO REGOLATORE -

Esaminando la situazione dei centri abitati risultava:

- A) Sistemazione delle nuove zone di sviluppo, in funzione d'interessi particolari e dell'adatta natura del terreno.
- B) Saturazione di zone già in fase di sviluppo, facilmente individuabili, a causa dell'attuale incremento edilizio.
- C) Determinazione di aree a carattere pubblico per futuri impianti collettivi (ove questi erano mancanti o insufficienti)
- D) Importanti rettifiche stradali nei casi di pericolosi attraversamenti dei centri abitati ubicati lungo strade di grande comunicazione.

Tracciamenti di nuovi raccordi e strade di alleggerimento del traffico.

Perciò prendendo in esame singolarmente il capoluogo ed i centri abitati delle frazioni si può specificare quanto appresso :

MONTEPULCIANO centro monumentale e culturale (altitudine m.605 s.l.m.)

Nel Piano Regolatore é da notare che nel vecchio abitato non sono stati effettuati notevoli interventi, ma solo previsioni di limitato risanamento in zone igienicamente non rispondenti e di limitato pregio artistico.

A nord della città é stata precisata una zona di saturazione e contemporaneamente (fuori vincolo tutela bellezze naturali) una fascia di futuro sviluppo edilizio a carattere semintensivo.

Altra zona di sviluppo, sempre a carattere semintensivo é stata prevista a sud della città sulla direttrice di Chianciano - Pienza, e sempre fuori del vincolo delle bellezze naturali.

Inoltre ad est, in zona particolarmente ubicata, é stata prevista una lumitata area a carattere estensivo e basso, affinché edifici signorili e di limitata altezza possano inserirsi senza pregiudicare l'ambiente.- Sempre a levante é stata amplitata l'attuale zona sportiva.

A ponente della città é stata prevista una nuova strada che, partendo dalla località ponti secchi, scende a valle fino a toccare la Chiesa di S. Biagio, e quindi ricongiungersi alla strada S. Quirico-Pienza-Montepulciano-Chianciano-Chiusi; con tale previsione la città sarà dotata di un vasto completo e panoramico anello di circonvallazione.-

Sempre per ragioni di transito e turistiche, é stata prevista un'ampia strada carrozzabile, approfittando di un tratto pianeggiante che partendo da porta delle Farine può raggiungere la vecchia via del cimitero e quindi proseguire fino alla piazza del Duomo e del Municipio.

ACQUAVIVA - Centro agricolo (altitudine ml.300 s.l.m.)

Pure in questo centro sono state precisate le zone di saturazione e di futuro sviluppo semintensivo. E' stata inoltre prevista, a nord del centro, una vasta zona sportiva. L'Intervento più notevole é stato certamente lo spostamento a nord della

strada di grande comunicazione Siena - Perugia, evitando in tal modo il pericoloso attraversamento dell'intero centro abitato, - tale soluzione permetterà un facile scorrimento dell'intenso traffico che in continuazione sopporta la detta arteria.

STAZIONE DI MONTEPULCIANO - Centro agricolo e industriale
(altitudine ml. 257 s.l.m.)

Anche in questo centro, importante dal lato agricolo e commerciale, essendo l'unico scalo ferroviario del vasto Comune, sono state definite le zone di saturazione e di sviluppo semintensivo lungo naturali direttrici.

Cose di notevole importanza sono da considerare :

- 1°) Ampliamento del foro boario e mercato zootecnico.
- 2°) La zona del nuovo cimitero, essendone tale centro sprovvisto, in una periferica ed igienica area a sud dell'abitato. Tale nuovo cimitero occuperà una superficie di oltre 5000 mq., e servirà oltre che per il centro abitato della stazione di Montepulciano, anche per la frazione di Nottola.
- 3°) La nuova zona per le attrezzature sportive, facilmente accessibile.
- 4°) La nuova zona industriale, la quale potrà comodamente ospitare futuri programmi d'industrializzazione agricola di un vasto settore della Val di Chiana.

GRACCIANO - Centro agricolo (altitudine ml. 290 s.l.m.)

Gli inconvenienti di detto centro constano nella pre-

./.

cisazione di zone semintensive per il futuro sviluppo edilizio, localizzazione della zona sportiva a nord-ovest, ampliamento della strada che conduce al cimitero ed infine la deviazione del traffico, a sud dell'abitato, della strada di grande comunicazione Siena - Perugia, evitando così un faticoso e pericoloso attraversamento di quest'ultimo.

ABBADIA DI MONTEPULCIANO - Centro agricolo (altitudine ml. 252 s.l.m.)

Pure in tal centro sono state precisate, con particolare cura, le zone di saturazione e di futuro sviluppo semintensivo, ed in modo da trasformare la lunga borgata, organizzatasi lungo la strada Lauretana, in un ben definito ed organizzato aggregato urbano. Inoltre a nord-ovest é stata prevista la futura zona sportiva. Anche per tale centro é stata prevista la deviazione a sud della strada di grande comunicazione Siena-Perugia per evitare il tangenziale, coperto e difficile attraversamento

VALIANO - Centro agricolo (altitudine ml. 325 s.l.m.)

Anche in detto centro sono state definite le zone di saturazione e di sviluppo semintensivo.

A sud del centro in zona pianeggiante ed opportuna é stata prevista l'area delle future attrezzature sportive, e nello stesso tempo un facile e diretto collegamento pedonale tra queste ed il centro abitato.

Al progetto del Piano Regolatore Generale vengono
allegate le norme tecniche di attuazione per la determinazione
degli indici di fabbricabilità, delle altezze e di distanze
dai confini e strade.- Tali norme vengono schematizzate in un
quadro, dato che il Comune ha in programma la compilazione di
un nuovo Regolamento edilizio, in tal modo queste saranno suc-
cessivamente incluse in detto regolamento edilizio.-

Dott. Arch. Francesco Tiezzi
Firenze

f.to Francesco Tiezzi

DATI RIGUARDANTI LA DEMOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE

DAL 1900 AL 1956

<u>ANNO</u>	<u>NATI</u>	<u>MORTI</u>	<u>IMMIGRATI</u>	<u>EMIGRATI</u>	<u>POPOLAZIONE</u>	
1900	440	391	291	360	15772	- 20
1901	406	283	285	341	15839	+ 67
1902	432	338	196	218	15911	+ 72
1903	443	287	194	262	15999	+ 88
1904	435	297	188	227	16098	+ 99
1905	400	302	224	214	16206	+ 108
1906	466	330	226	335	16233	+ 27
1907	394	303	200	433	16091	- 142
1908	455	318	254	383	16099	+ 8
1909	427	320	236	415	16027	- 72
1910	550	279	417	387	16238	+ 301
1911	469	309	259	463	16284	- 44
1912	385	299	232	385	16217	- 67
1913	492	302	285	304	16388	+ 171
1914	512	341	247	342	16464	+ 76
1915	348	403	192	256	16345	- 119
1916	250	451	170	141	16173	- 172
1917	201	443	158	133	15956	- 217
1918	209	408	146	122	15781	- 175
1919	304	360	189	159	15765	- 16
1920	561	321	210	233	15982	+ 217
1921	570	301	250	298	16203	+ 221
1922	512	317	247	305	16340	+ 137
1923	489	338	273	289	16475	+ 135
1924	472	351	301	271	16626	+ 151
1925	402	374	348	299	16603	- 23
1926	411	382	263	281	16614	+ 11
1927	423	401	301	315	16622	+ 8
1928	446	387	202(285)	302	16664	+ 42

No.

1929	413	364	279	309	16683	+	19
1930	511	302	344	274	16962	+	279
1931	296	382	284	460	16700	-	262
1932	292	224	309	424	16653	-	47
1933	325	216	321	389	16694	+	41
1934	328	193	422	443	16808	+	114
1935	333	207	430	499	16865	+	57
1936	295	200	316	436	16840	-	25
1937	284	217	405	462	16850	+	10
1938	306	209	542	626	16864	+	14
1939	312	198	433	441	16970	+	106
1940	318	203	412	539	16958	-	12
1941	275	190	422	403	17063	+	105
1942	222	196	427	409	17107	+	44
1943	254	215	562	308	17400	+	293
1944	209	310	392	231	17460	+	60
1945	241	191	368	410	17468	+	8
1946	266	183	438	422	17567	+	99
1947	285	200	346	346	17652	+	85
1948	293	206	268	378	17629	-	23
1949	285	208	322	276	17752	+	223
1950	238	148	457	464	17835	+	83
1951	202	204	393	432	17794	-	41
1952	210	170	233	378	17365	-	105
1953	160	201	172	521	17739	-	390
1954	250	193	459	471	17444	+	45
1955	204	193	603	629	17429	-	15
1956	228	203	611	767	17298	-	131
al 30 aprile 1957							
	68	71	278	361	17212	-	86

./.

NO

POPOLAZIONE SCOLASTICA

=====

SCUOLE ELEMENTARI	N° 1281
SCUOLA MEDIA	" 215
SCUOLA AVVIAMENTO PROFESSIONALE	" 123
GINNASIO - LICEO	" 73
ISTITUTO TECNICO E MAGISTRALE	" 54

N° 1746

=====

INSEGNANTI

N° 132

=====

M O N T E P U L C I A N O

Altitudine m. 706/248 - Popolazione residente n° 17.365.-

	Altitudine	Popolazione residente
<u>ABBADIA</u>	<u>388</u>	2.630
	250	
Abbadia di Montepulciano	282	694
Ascianello	331	38
Fonte al Giunco	260	176
- Case sparse	-	1.722
<u>ACQUAVIVA</u>	<u>400</u>	7.071
	248	
Acquaviva	300	1.028
Gracciano	290	365
Montepulciano Stazione	257	555
Argiano	315	35
Cervognano	336	42
I Granai	253	38
La Dogana Rossa	251	33
Poggio alla Sala	329	35
Salcheto	260	101
San Savino	303	60
- Case sparse	-	4.779
<u>LAGO DI MONTEPULCIANO</u>	248	-
<u>Montepulciano</u>	<u>706</u>	6.207
	281	
Montepulciano	605	3.288
I Cappuccini	677	7
Sant'Albino	477	116
- Case sparse	-	2.796
<u>VALIANO</u>	<u>341</u>	1.457
	250	
Valiano	325	424
Fattoria delle Capezzine	327	50
Fattoria Palazzi	324	63
- Case Sparse	-	920

=====