

COMUNE DI VOLTERRA

POGGIO ALLE CROCI



PIANO ATTUATIVO RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO E DELL'AREA DELL'EX OSPEDALE PSICHIATRICO

PSC Schema direttore 5 (l'affaccio sud)

richiedente

Soc. POGGIO alle CROCI s.r.l.

Via Monte Tambura, n.26 - Viareggio, Lucca

progettazione urbanistica - architettonica
e coordinamento

LUIGI PIEROTTI ARCHITETTO

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme PISA; tel e fax 050/48382

MASSIMO DEL SEPIA ARCHITETTO ■

Via Maccatella 34, 56124 PISA; tel 050/541830, fax 050/3136791

ANDREA FRUZZETTI GEOMETRA

Via Maccatella 34, 56124 PISA; tel 050/541830, fax 050/3136791

consulenti

Roberto Bonaretti Agronomo

Via San Michele degli Scalzi 146, 56124 PISA; tel-fax 050/970033

ambiente

Antonio Liberato Geologo

Via Cairoli 30, 57123 LIVORNO; tel 0586/885199, fax 0586/211777

geologia



Barsanti, Sani & Associati

Via Bulamonti 29, 55100 LUCCA; tel 0583/467427, fax 0583/91090

Dott.Ing. Andrea Profeti

Via A. Gramsci 49, 56024 PONTE A EGOLA (PI); tel-fax 0571/497075

valutazione integrata

Studio di Ingegneria delle Strutture

di **Andrea Cecconi, Sandro Pustorino, Fabrizio Ristori & Associati**

Via Borra 35, 57123 LIVORNO; tel 0586/834339 - 838709, fax 0586/834010

strutture



INGEO Engineering s.r.l.

Via Malasoma 18, 32767 Z.I. Ospedaletto PISA; tel 050/982684, fax 050/982752

impianti

INGEO Engineering Srl

ALEPH s.r.l. Ingegneria dei Trasporti e Pianificazione Territoriale

Via Pierluigi da Palestrina 28/R, 50144 FIRENZE; tel 055/359734

mobilità

restauro e progettazione

Sandro Bonannini Architetto

urbanizzazione

Claudio Olivieri Perito edile

collaboratori

DATA

2011
DICEMBRE

PIANO DI UTILIZZO DEL BENE

ALLEGATO

N

PIANO ATTUATIVO
Poggio alle Croci
(Area di trasformazione SD AT PA10)
RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO E DELL'AREA DELL'EX OSPEDALE
PSICHIATRICO
Piano di Utilizzo del Bene

La riqualificazione di Poggio alle Croci implica il restauro di tutta la struttura che oggi appare deteriorata e in decadimento da un punto di vista strutturale e socio-economico; il complesso verrà utilizzato come una struttura privata residenziale e in opzione anche come alloggio turistico secondo il regolamento tecnico definito per applicare il piano di attuazione ed anche secondo il documento AT PA10 del regolamento urbanistico in vigore. L'area sarà dotata di strutture e servizi come ristoranti, centro benessere, centro culturale, centro sportivo e una club house con piscina. Poggio alle Croci rappresenta un luogo importante per Volterra. La società PAC cederà una parte dell'area al pubblico per il soddisfacimento delle esigenze in termini di standard urbanistici e tale area verrà adibita a parco pubblico per il comune di Volterra, con un parcheggio e un'area gioco per bambini.

Lo sviluppo di Poggio alle Croci significa anche che il pubblico avrà nuove strutture di cui potrà usufruire nell'area residenziale privata: i suoi ristoranti e il centro benessere saranno aperti anche al pubblico di Volterra. L'apertura di questo sito offrirà nuove opportunità di lavoro anche alla comunità locale, aprendo così le porte a ciò che è stato, per centinaia di anni, un luogo di isolamento sulle due cime della collina. Ciò crea una sfida che ha richiesto la sinergia e lo scambio di idee tra i tre attori principali:

- il settore privato
- il team della progettazione
- la pubblica amministrazione.



L'area di Poggio alle Croci vista dall'alto

Prefazione

Nella storia del territorio del comune di Volterra l'area di Poggio alle Croci è sempre vissuta in maniera differenziata dalla cittadina di Volterra, e nel XX secolo è stata considerata come un luogo con scopi e funzioni ultraspecifici che hanno impedito per il posizionamento geografico un'integrazione al sistema urbano. Storicamente Poggio alle Croci è sempre stato un luogo fisicamente separato dal resto della città, creato per raccogliere tutto ciò che potrebbe rappresentare emarginazione e sofferenza, una zona di confine, lontana dalla vita pubblica.

La trasformazione in ospedale psichiatrico rendeva ancora più evidente la distanza tra Poggio alla Croci e la sua collina e la città con il suo centro storico. La separazione veniva aumentando nel distacco progressivo in un primo tempo per la specificità della sua destinazione ad ospedale psichiatrico e, dopo la chiusura dello stesso negli anni '80, per lo stato di abbandono in cui riversa la collina negli ultimi decenni. In realtà Poggio alle Croci era un luogo dove le persone si recavano per lavorare, ma in quanto ospedale psichiatrico l'ingresso era consentito solo a chi vi lavorava, come se fosse una cittadella indipendente. Inoltre, almeno negli ultimi decenni, l'area non è mai appartenuta al comune ma appartenne prima allo Stato e poi alla Regione, svolgendo un ruolo sovraregionale perché accoglieva pazienti provenienti da tutto il centro Italia. Con questo progetto di trasformazione urbana proponiamo un modello alternativo di vedere per la prima volta quest'area, trasformandola in una zona residenziale privata. PAC offrirà al pubblico un'area dove godere del verde della collina nel parco pubblico o dove poter accedere alle strutture del progetto, quali i ristoranti, il centro benessere e il centro culturale.

Un nuovo modello

Questo progetto congiunge Poggio Alle Croci al sistema urbano di Volterra, amplificando le sue potenzialità, creando nuove opportunità per il territorio circostante e generando così un flusso virtuoso e osmotico di servizi culturali e di svago da Volterra al PAC, e viceversa. Il progetto di trasformazione si basa su 3 punti principali:

1 - L'area è completamente privata, inserita al Catasto nel Comune di Volterra. E' evidente che come i residenti del PAC, si parla indicativamente di più di 500 persone, usufruiranno della cittadina di Volterra o del borgo di San Lazzaro, allo stesso modo i visitatori di Poggio alle Croci beneficeranno del nuovo progetto secondo il quale sono previsti due ristoranti, un centro benessere, un centro culturale, un centro sportivo ed è quindi evidente che l'intero territorio riceverà un rilevante indotto economico collegato alla creazione, al mantenimento e alla fruizione turistica del PAC con un incremento per le attività commerciali della città stessa di Volterra.

2 - MANTENERE VIVA LA MEMORIA

Dal primo momento che abbiamo cominciato a lavorare a questo progetto, abbiamo assunto un atteggiamento di profondo rispetto nei confronti di questo luogo e ci siamo preoccupati di conservarne la memoria e la carica emotiva. Per farlo, seguiamo una strategia che verte sui seguenti quattro punti:

- Recuperare i 3 padiglioni storici esistenti, valorizzati da un nuovo percorso all'interno dell'area che ne esalti il paesaggio circostante.
- Creare un nuovo percorso all'interno del nuovo parco pubblico, per mantenere vivo il ricordo, che avrà come punto di arrivo il Museo della Memoria il quale a sua volta sarà ceduto dal PAC al comune di Volterra e del quale il PAC stesso si riserverà la direzione e la gestione delle attività culturali in funzione di un coerente coordinamento con il resto della struttura;

- Realizzare un Museo della memoria, all'interno dell'area pubblica nei pressi del nuovo Centro Culturale, e sarà una sorta di centro di documentazione per preservare le memorie storiche di Poggio alle Croci diventando il caposaldo del nuovo Parco Urbano.
- Recuperare il graffito NOF4 ad oggi quasi completamente disgregato, di proprietà del PAC che lo donerà parzialmente alla Municipalità permettendone l'esposizione nel Museo della Memoria e conservandone il diritto di riproduzione (copyright). I graffiti saranno in parte donati al Comune di Volterra ed il museo sarà gestito dalla direzione del PAC per poterne agevolare la fruizione. L'altra parte del graffito, di proprietà del PAC, sarà conservata nella zona del Ferri (si deciderà se lasciarlo all'esterno e inserirlo nella hall).
- Realizzare un nuovo Centro Culturale, ossia una struttura privata interna all'area privata, accessibile dal parcheggio pubblico nelle giornate di apertura per le iniziative, e facente parte della zona dedicata al museo, che la direzione del PAC potrà dare in affitto ai cittadini se volessero usufruirne per qualche funzione particolare.

3 - UN PROGETTO DI PAESAGGIO. UN PROGETTO SOSTENIBILE PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Sia il recupero dei tre edifici, sia le aree individuate per le nuove costruzioni avranno come obiettivo principale l'integrazione coerente del paesaggio in un sistema in grado di valorizzarlo in accordo con le sue caratteristiche fisiche, quali l'andamento del suolo e le colture autoctone. Per questo motivo all'interno dell'area sarà consentito muoversi solo a piedi nel percorso pedonale stabilito e l'accesso sarà facilitato dalla realizzazione di alcuni parcheggi, di cui due privati interrati, che consentiranno di preservare il luogo dal traffico di automobili.

La trasformazione dell'area mira a ridurre i consumi, lavorando sugli involucri delle costruzioni, pensando al riciclo dell'acqua piovana per ovviare alla sua scarsità nell'area, e ad un'impiantistica intelligente che proponga una strategia di produzione di energia rinnovabile compatibile nel rispetto del paesaggio e della conservazione degli edifici storici.

Dettagli del progetto

Il progetto prevede tre grandi aree:

- **l'area del recupero**
- **l'area della nuova edificazione**
- **l'area del parco urbano, il parco della Memoria.**

Gli edifici storici già esistenti fanno parte della zona da recuperare a edificazione privata e sono inseriti nell'ampio spazio di eccezionale valore paesaggistico. Il ripristino degli edifici prevede un restauro attento dal punto di vista architettonico esterno per conservare il loro fascino immutato. La nuova edificazione è prevista nelle aree storicamente edificate, in quelli parzialmente costruite, in quelle prive di vegetazione significativa concentrando le nuove volumetrie e lasciando il più possibile le aree verdi intatte. Queste aree che verranno demolite sono quelle delle ex officine, delle serre e dell'ex Padiglione Sarteschi.

Nuove strutture saranno integrate nel paesaggio creando un passaggio graduale dal verde alle zone edificate. La cessione di una fetta del territorio per la creazione del parco urbano prevede la realizzazione di un parco pubblico accanto al parcheggio in esso contenuto, come richiesto dagli standard urbanistici. L'area pubblica sarà arricchita con un'area per il gioco bambini vicino al museo della Memoria.

Il progetto del nuovo parco vuole recuperare anche le scale storiche che partono dall'antica fontana, del XV secolo, detta del Velloso, la cui proprietà resta del PAC, in direzione della zona sopra San Girolamo. La scelta del posizionamento del parco pubblico si basa su fattori storici e culturali, infatti il parco si trova accanto al convento di San Girolamo (XV secolo) di fronte al quale sarà realizzato il nuovo centro culturale, come stabilito dai progettisti e dal loro committente nell'idea di offrire uno spazio socialmente fruibile a ridosso dell'area privata. Il nuovo Centro Culturale è di proprietà del PAC, il complesso privato sarà interamente gestito e diretto dalla società stessa la quale affitterà lo spazio del nuovo centro culturale su richiesta. Il centro è adatto per mostre d'arte, concerti e vi saranno inclusi un bookshop e una caffetteria.

Nel Parco della Memoria il Percorso Belvedere avrà un ruolo fondamentale. Camminando lungo questo percorso, chiamato "Percorso Belvedere", le persone potranno apprezzare il paesaggio per gli aspetti storico-architettonico e naturalistici del luogo. Il tragitto si svilupperà nel verde, si incontreranno scalinate e spazi attrezzati dove sarà possibile sostare e riposarsi mentre si ammira il paesaggio circostante; il Percorso Belvedere continuerà attraverso tutta l'area di verde pubblico, vicino al parcheggio, fino alla Fontana del Velloso per creare un unico "spazio-luogo", che si sviluppa completamente immerso nello spazio pubblico.

La creazione di questo parco viene dalla convinzione che il ricordo del luogo vive nel suo paesaggio e nel rispetto dell'ambiente che ha ospitato un preciso momento storico che si fa memoria comune in quanto memoria del sito che rinasce con gli occhi di chi lo legge.

Questi imponenti edifici vivono una nuova vita con il complesso residenziale (turistico) che offre ristoranti, centro benessere. Da ora Poggio alle Croci vivrà una nuova vita col PAC ricordando il proprio passato e trovando tante vie ed interessanti percorsi per valorizzarlo. Noi pensiamo che per mantenere coerentemente il valore di questo luogo, abbiamo bisogno di questo: creeremo un nuovo posto, **un parco della memoria e del rispetto** in onore alla gente che ha sofferto, sperato e lavorato in questo luogo, un posto dove hai la possibilità di pensare e ricordare anni che rappresentano un passato importante per Volterra e per i suoi cittadini e per l'Italia e per tutti i malati di mente del mondo intero; un luogo che potesse offrire la possibilità di fare un passo indietro nella storia attraverso la rilettura del luogo dal punto di vista architettonico, naturalistico e documentale.

Un aspetto che sarà sviluppato pensando a uno spazio che sia un punto di documentazione e ricerca con la creazione del **Museo della memoria**, un museo pubblico gestito come appendice del PAC.



Il nuovo sistema urbano

La nuova struttura del **Centro Culturale** vuole apparire come un edificio organico sulla collina, e in questa particolare posizione favorevole accanto al Parco della Memoria e nella verde collina di Poggio alle Croci di fronte al complesso di San Girolamo. Il Centro Culturale avrà una funzione polivalente, un ponte sospeso tra le arti visive e musicali, con vari eventi che nasceranno dal coordinamento delle attività 'in itinere'. Il Centro Culturale avrà il suo nucleo nella direzione del PAC, e così Poggio alle Croci potrà offrire un nuovo modo di vivere la residenzialità in questo spazio dalle innumerevoli potenzialità.



Stato di Progetto. Planimetria Generale dell'area Poggio alle Croci

Modalità per la fruizione pubblica

a) L'accessibilità nell'area di PAC è regolata dalla normativa vigente sulle aree o strutture con un valore storico - ambientale e paesaggistico - culturale. Sulla base di tale normativa (art. 104 decreto legislativo - 2004/01/22, n.

42), le modalità di fruizione da parte del pubblico delle proprietà private devono essere stabilite tra il proprietario e il soprintendente. Secondo le modalità standard, approvata dalla soprintendenza, si tratterà di visite guidate da prenotare con appuntamento.

b) E' prevista la cessione di un'area da destinarsi a parco verde attrezzato e in parcheggi che rimarrà sotto la gestione di PAC per quanto ne concerne la manutenzione secondo la normativa e i relativi accordi intercorsi.

c) Nella area pubblica sarà realizzato il Museo della Memoria, una struttura pubblica immersa nel parco, insieme ad un'area per il gioco bambini attrezzata accanto al parcheggio pubblico.

d) Un nuovo Centro Culturale sarà costruito nell'area privata, vicino al parco pubblico e a ridosso del museo, e sarà usufruibile dagli esterni nel rispetto di tutte le modalità che saranno stabilite dalla società PAC.

e) Le attività commerciali del PAC, come i ristoranti e il centro benessere, la caffetteria e il bookshop, saranno aperti al pubblico nelle modalità previste dalla direzione di PAC.

f) In accordo e sotto la direzione del PAC, le organizzazioni e le associazioni, o semplici privati cittadini potranno affittare il Centro Culturale per organizzare eventi, riunioni, esposizioni d'arte, convegni, congressi o per altre funzioni. Per tutti questi eventi, le condizioni saranno gestite e dirette dal PAC.

Un percorso storico, culturale e paesaggistico

Il progetto di un percorso storico-paesaggistico che attraversa il sito, in parte (Percorso Belvedere) aperto al pubblico, e in parte (Percorso Culturale) visitabile, secondo regolamento su prenotazione con accompagnamento delle guide del personale PAC, preserverà la possibilità di studiare questo luogo.

Durante queste visite si effettuerà un percorso lungo la zona panoramica e intorno agli edifici storici. Nel progetto di recupero il Nuovo Percorso Belvedere e il parcheggio per il pubblico sono stati ideati in modo che possano essere utilizzati indipendentemente dalla struttura privata, e il camminamento del percorso partirà dal parcheggio pubblico e proseguirà secondo le seguenti tappe:

1 - Una volta all'interno del parcheggio pubblico, le persone potranno camminare lungo la strada che coincide col confine della proprietà, il percorso Belvedere inizia dal parcheggio pubblico e prosegue fino al museo, qui ci sarà un punto di raccolta per la registrazione dei visitatori dopodiché, con le guide, si riprenderà il percorso che permetterà di passeggiare sempre immersi nel verde, ammirando da lontano la posizione degli ex padiglioni storici.

2 - Se si scende la scalinata accanto al nuovo edificio del Museo della Memoria, si supera, tenendolo sulla sinistra il lato della zona del Centro Culturale e si prosegue lungo il Percorso Belvedere.

3 - Attraverso la bella scalinata o tramite l'ascensore si potrà risalire un dislivello e si arriverà in uno spazio da cui si può godere la vista panoramica della Fortezza Medicea di Volterra.

4 - Da qui è possibile raggiungere, sempre con l'accompagnamento delle guide, il padiglione Charcot che sarà adibito a residenza e dal quale sarà possibile visitare la hall nel foyer a piano terra.

5 - In seguito sarà possibile scendere una scalinata immersa nel verde e procedere verso la piazza, qui si potrà visitare l'atrio a piano terra del padiglione Maragliano, che ospitando un ristorante ridurrà l'ingresso in orari precisi al fine di non creare confusione durante la ricettività.

6 - Una volta fuori dall'edificio, sarà possibile procedere verso il padiglione Ferri che a sua volta è una residenza completamente privata di cui sarà visitabile il giardino esterno e l'atrio centrale a piano terra dove sarà conservata l'altra metà del graffito.

7 - Dal padiglione Ferri si ritorna indietro verso la piazza, di fronte al padiglione Maragliano e procedendo verso est fino alla zona dello spazio aperto del Percorso Culturale.

8 - A questa altezza la guida ricondurrà verso la zona pubblica i visitatori offrendo le tre alternative di discesa possibili: attraverso la scalinata, potendo deviare lungo la passeggiata che corre accanto alla Fontana e costeggia la strada, o con l'ascensore e tornando quindi verso il punto di raccolta.

9 - Alla fine i visitatori potranno tornare al parcheggio pubblico.

Conclusioni

Poggio Alle Croci è una residenza privata che aprirà le sue porte al pubblico, come descritto nei precedenti paragrafi in memoria della sua storia e in base ai regolamenti del PAC studiati per una fruizione ottimale di un sito di tale valore inestimabile. Lo sviluppo dell'area Poggio alle Croci fornirà nuovi posti di lavoro per tutto il territorio circostante, maggiori entrate per il comune di Volterra che beneficerà di un nuovo parco pubblico e di un Museo della Memoria, e vedrà incrementare l'offerta intorno alle nuove strutture, quali il Centro Culturale, e negli altri spazi di svago quali il centro benessere, i ristoranti.

Chiaramente i tempi di realizzazione delle varie fasi del progetto saranno i seguenti: il trasferimento della proprietà del terreno da destinarsi a parco e parcheggio pubblici saranno formalizzati al momento dell'avvenuta conferma scritta del permesso di pianificazione completa del PAC; la creazione del parco destinato alla pubblica fruizione, della relativa area di parcheggio, dello spazio museale e dell'area giochi per bambini sarà, per ovvie ragioni, conseguente alla piena attuazione del progetto PAC.

Condizioni e accordi raggiunti dal PAC risulteranno chiaramente applicabili e trasferibili alle società che seguiranno i lavori, alle associazioni che collaboreranno con il PAC.

Un'occasione per riaccendere le energie del luogo dandogli una nuova vita, una nuova fiamma nell'area di Volterra.



(Questo lavoro è il risultato di un'attenta e profonda analisi dei luoghi e del lavoro di circa 30 professionisti tra collaboratori e consulenti in materia di storia, geologia, botanica, strutture, impiantistica e restauro i cui studi ed approfondimenti hanno portato alla redazione del documento di Valutazione Ambientale Strategica Integrata.)






L'area del Nuovo Parco Urbano. Il Percorso della memoria ed il sistema di relazioni tra l'ospedale, San Girolamo, Poggio alle Croci incernierate sul Nuovo Centro Culturale e sul Nuovo Museo della Memoria

- LEGENDA:
- LIMITE AREA DI INTERVENTO

 - 0 - INGRESSO PRINCIPALE
 - 0a - INGRESSO Edifici
 - 1 - "Maragliano" RISTORANTE - SHOP-RESIDENDE
 - 2 - "Fem" RESIDENZE
 - 3 - "Charcoal" RESIDENZE
 - 3a - SPA - CENTRO BENESSERE
 - 4 - RESIDENZE
 - 4a - RECESSION
 - 5 - PARCHEGGIO INTERRATO
 - 6 - RESIDENZA
 - 7 - BIBLIOTECA - CENTRO CONGRESSI
 - 8 - PALESTRA
 - 9 - RESIDENZE
 - 10 - RESIDENZE
 - 11 - RESIDENZA
 - 12 - SERVIZI
 - 13 - RESIDENZE
 - 14 - RESIDENZE
 - 15 - RISTORANTE
 - 16 - RESIDENZE
 - 17 - PARCHEGGIO INTERRATO
 - 18 - PARCHEGGIO INTERRATO
 - 19 - PARCHEGGIO PUBBLICO
 - 20 - PARCO PUBBLICO

 - ▲ INGRESSI

 -  BELVEDERE
 -  PERCORSO CULTURALE
 -  AREE VISITABILI



Il Percorso Culturale interno all'area di Poggio alle Croci

LEGENDA:

- LIMITE AREA DI INTERVENTO
- 0 - INGRESSO PRINCIPALE
- 0a - INGRESSO
- Edifici
- 1 - "Maragliano" RISTORANTE - SHOP-RESIDENZE
- 2 - "Fermi" RESIDENZE
- 3 - "Charcot" RESIDENZE
- 3a - SPA - CENTRO BENESSERE
- 4 - RESIDENZE
- 4a - RECEPTION
- 5 - PARCHEGGIO INTERRATO
- 6 - RESIDENZA
- 7 - BIBLIOTECA - CENTRO CONGRESSI
- 8 - PALESTRA
- 9 - RESIDENZE
- 10 - RESIDENZE
- 11 - RESIDENZA
- 12 - SERVIZI
- 13 - RESIDENZE
- 14 - RESIDENZE
- 15 - RISTORANTE
- 16 - RESIDENZE
- 17 - PARCHEGGIO INTERRATO
- 18 - PARCHEGGIO INTERRATO
- 19 - PARCHEGGIO PUBBLICO
- 20 - PARCO PUBBLICO

▲ INGRESSI

- Area Pubblica a Standard
- Percorso della fruibilità visiva
- Accesso al percorso



L'area Pubblica interna a Poggio alle Croci.