

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

Riferimenti

Descrizione della proprietà:

Il complesso immobiliare denominato “Poggio alle Croci” è costituito da un insieme di Padiglioni, edificati negli anni '20-'30 e negli anni '70 adibiti ad ospedale psichiatrico. Tali edifici sono immersi in una area collinare parzialmente boscata, a ridosso della città. Le costruzioni facenti parte del complesso immobiliare sono le seguenti:

Padiglione Maragliano: Formato da un unico corpo di fabbrica e due piani fuori terra, con portici esterni che si estendono sui due lati minori del fabbricato, possiede i seguenti elementi dimensionali:

VOLUME FABBRICATO	mc. 6.430,00
SUPERFICIE LORDA	mq. 1.240,00
ALTEZZA	mt. 11,00

Padiglione Ferri: Formato da un unico corpo di fabbrica e due piani fuori terra ed un locale seminterrato, presenta le seguenti caratteristiche quantitative:

VOLUME FABBRICATO	mc. 35.214,00
SUPERFICIE LORDA	mq. 6.080,00
ALTEZZA	mt. 12,50

Padiglione Charcot: Formato da un unico corpo di fabbrica, per metà su tre piani e metà a due piani fuori terra, presenta le seguenti dimensioni:

VOLUME FABBRICATO	mc. 31.629,00
SUPERFICIE LORDA	mq. 5.295,00
ALTEZZA	mt. 18,00

Padiglione Sarteschi Neurologico: Realizzato integrando la struttura del “vecchio” Sarteschi, con un nuovo edificio, realizzato negli anni '70. L'immobile è costituito da due piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

VOLUME FABBRICATO	mc. 11.215,00
SUPERFICIE UTILE	mq. 2.546,00



ALTEZZA	mt.	9,20
---------	-----	------

Officine dei Giudiziari: Costruite dai ricoverati, per le loro attività lavorative, si trovano a valle del padiglione Charcot in una area occupata anche da un campo sportivo. La struttura edilizia è costituita da un capannone di un solo piano fuori terra di circa 575 mq. Attualmente suddiviso in quattro unità immobiliari

Area di pertinenza: L'area del complesso immobiliare oggetto di Piano Attuativo denominata "Poggio alle Croci" è accessibile dalla strada comunale di San Girolamo, si estende per circa 101.596 mq ed al suo interno è presente una viabilità carrabile che permette di raggiungere tutti i padiglioni e raccordarsi con la viabilità comunale. L'area è fittamente vegetata con alberi ad alto e medio fusto.

Riferimenti Catastali:

Il complesso immobiliare è inserito nel foglio 117 del comune di Volterra ed è composto sia da terreni che da edifici, così di seguito catastalmente meglio identificati:

CATASTO TERRENI;

Mappali: 9, 29, 145, 146, 152, 166, 167, 174 (porzione);

CATASTO FABBRICATI:

Padiglione Charcot, mappali 148 e 154 (graffati) Categoria B/2 classe 2, Consistenza 31629 m³ sup. catastale 5251;

Padiglione Maragliano, mappale 156, categoria B/2 classe 2, Consistenza 7122 m³ sup. catastale 1283;

Padiglione Ferri, mappale 164, categoria B/2 classe 2, Consistenza 34129 m³ superficie catastale 5.968;

Padiglione Sarteschi, mappale 179 subalterno 1 graffato alla 265 subalterno 1, categoria B/2 classe 2, Consistenza 15620 m³;

Officine "dei giudiziari", risulta diviso in quattro unità immobiliari come di seguito;

mappale 162 sub. 1 Cat. C/3,

mappale 162 sub. 2 Cat. C/3,

mappale 162 sub. 3 Cat. C/2,

mappale 162 sub. 4 Cat. C/2,

Riferimenti Urbanistici:

L'area di intervento è individuata dal nuovo Piano Strutturale nell'U.T.O.E. "Volterra", schema direttore 5 (L'affaccio a Sud) descritta nelle Norme Tecniche dall'art. 105 ed indicata nella cartografia C5.5 di piano strutturale come area di trasformazione; la cartografia di Regolamento Urbanistico vigente individua l'area come Area di Trasformazione SD5 AT PA10, e le norme tecniche indicano la modalità di trasformazione tramite lo strumento del Piano Attuativo.



Inquadramento

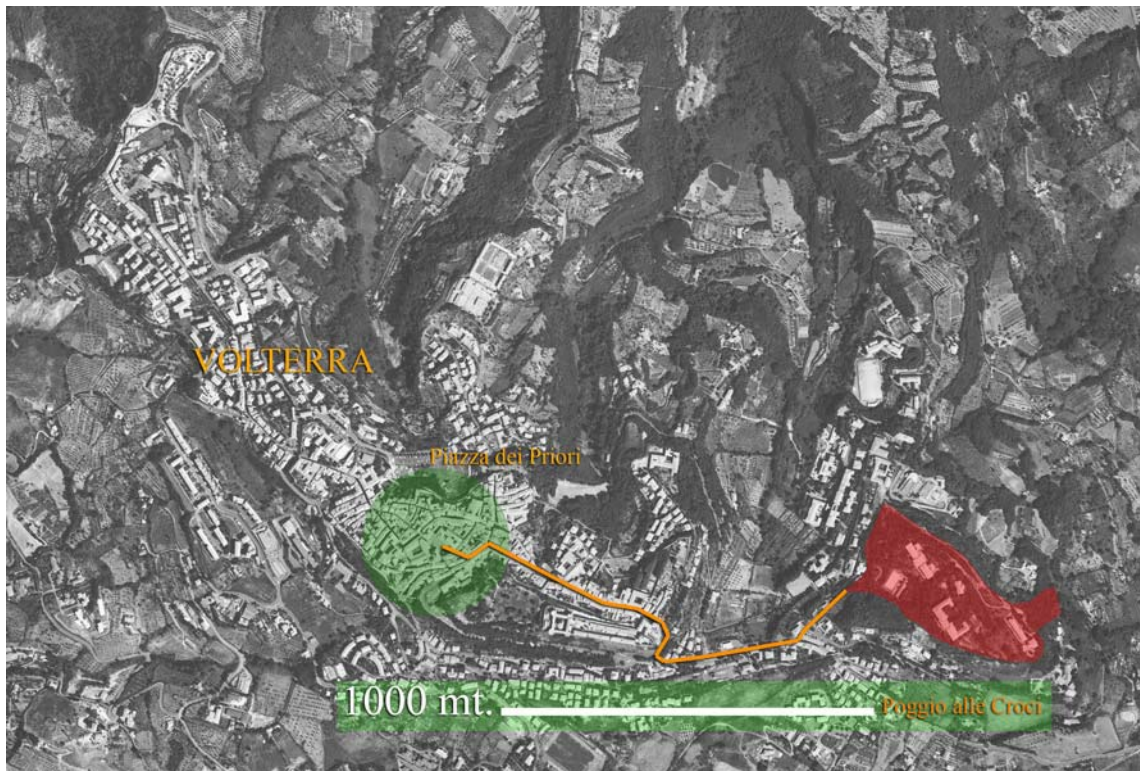
L'area di intervento di Poggio alle Croci fa parte di un territorio molto articolato dal punto di vista altimetrico e ricco di infinite valenze culturali e paesaggistiche; questo è dominato da una città d'arte unica al mondo, testimonianza vivente di tremila anni di storia, Volterra.

Austera e solitaria sul rilievo che divide le valli dell'Era da quelle del Cecina, si erge sul suggestivo scenario delle balze, lo spettacolare baratro creato dalla frana dei terreni argillosi che la circondano.

Le mura etrusche e la città medievale, le testimonianze romane e i palazzi rinascimentali: Volterra è tutto questo.

Una risorsa infinita tutta da scoprire, partendo dai luoghi turistici più conosciuti fino agli angoli più nascosti, noti solo agli abitanti del luogo.

La città di Volterra gode di una vantaggiosa posizione panoramica perché, situata a poco più di 40 Km dal mare e arroccata su un alto colle, domina un vasto territorio caratterizzato da un ricchissimo patrimonio di risorse ambientali. I dintorni di Volterra offrono al visitatore una multiforme varietà di ambienti, frutto dell'interazione tra i caratteri naturali del territorio e le varie attività umane che vi si sono succedute nel corso dei secoli.



Il rapporto con il centro storico



Le zone più elevate risultano coperte di boschi cedui misti di quercia, rovere e cerro; nei luoghi umidi e lungo il corso dei torrenti è diffuso il pioppo mentre il cipresso caratterizza tutta la zona collinare.

Volterra è una città dal caratteristico aspetto medievale, racchiusa quasi completamente entro la cerchia delle mura duecentesche.

L'odierno circuito medievale delle mura racchiudeva, fino a pochi anni fa, quasi tutta la città che non ha avuto nei secoli una forte espansione urbanistica rimanendo, pertanto, quasi uguale a se stessa con i suoi quattro borghi medievali, raccordati alla città da strade in salita. Sono i borghi di Sant' Alessandro, sulla via delle Saline guardante la Val di Cecina, di San Lazzaro, sulla via per Firenze e Siena, di Santo Stefano e di San Giusto.



L'anfiteatro romano. Epoca augustea



La Porta all'Arco. Epoca etrusca



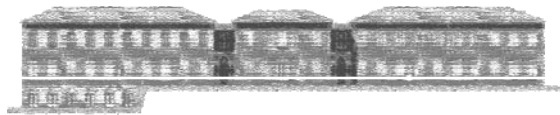
L'ascesa al centro dalla fonte di Doccia



La Porta di Docciola



La Piazza dei Priori



Casa Torre Toscano



Una stradina del centro storico



Veduta della vallata verso il mare



Le colline circostanti Volterra

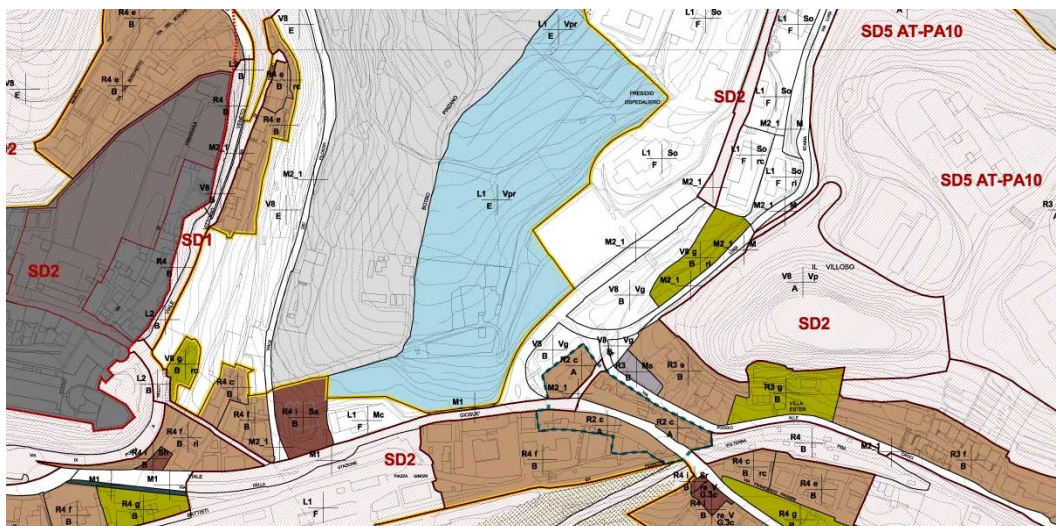


Introduzione al Progetto

Il sito di Poggio alle Croci fa parte della più ampia area ospedaliera posta a sud-est della città e ad essa collegata principalmente dalla strada Statale 68 dalla quale si accede alla via Luigi Scabia (strada di accesso all'area d'intervento) tramite uno stretto passaggio nell'abitato di Borgo San Lazzaro nei pressi di "Badot".

Il vigente Regolamento Urbanistico prevede per alleggerire questa inserzione che già ad oggi risulta inappropriata, sia un nuovo raccordo in area ospedaliera sia l'allargamento della sede stradale di via L. Scabia in alcuni punti che presentano maggiori criticità.

A livello pedonale l'area è raggiungibile dal centro storico passando dalla Porta Selci e discendendo la lunga scalinata che conduce alla S.S. 68 la quale essendo sprovvista di marciapiede nel tratto fino all'intersezione con via L. Scabia non consente un agevole passeggio in sicurezza.



Estratto di Regolamento Urbanistico



Vista dell'incrocio tra la S.S. 68 e l'ingresso dell'ospedale



Alcuni degli aspetti più importanti che caratterizzano l'area di Poggio alle Croci sono legati innanzitutto alla sua posizione, che si presenta elevata e aperta nel paesaggio volterrano ma, contemporaneamente, a ridosso del centro storico murato della città; alla diffusa vegetazione che la distingue, su un terreno collinare dotato di una stabilità geologica complessivamente buona; ma soprattutto al ruolo e all'influenza che l'insediamento dell'attività ospedaliera ha esercitato nei confronti dello sviluppo economico e sociale di Volterra. Tali aspetti fanno assumere all'area di Poggio alle Croci una forte identità sia dal punto di vista ambientale che culturale e motivano l'esigenza di individuare le condizioni di fattibilità per un intervento di recupero del dimesso complesso ospedaliero e la ricerca di una opportuna riorganizzazione urbanistica dell'intero colle qualificandola secondo le esigenze contemporanee.

Cenni storici

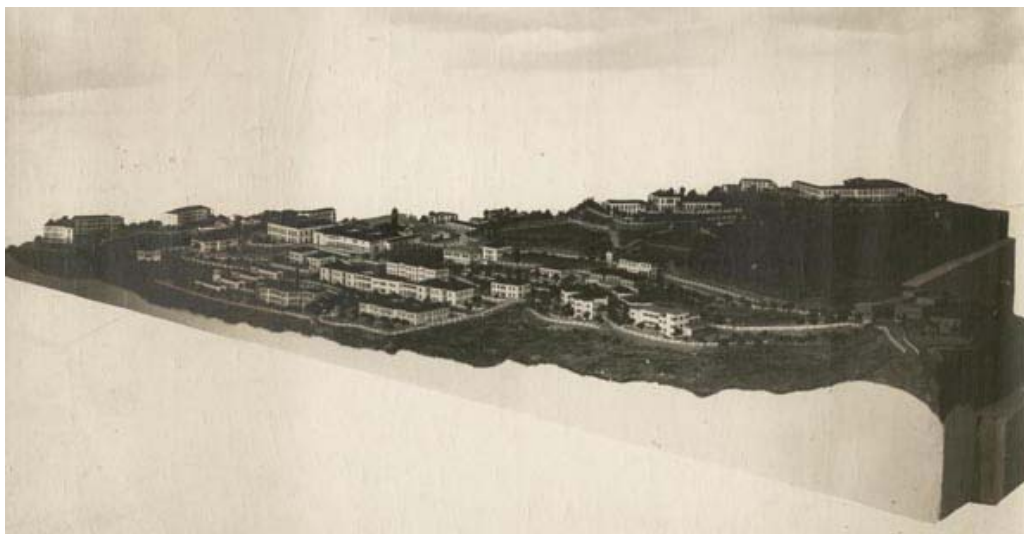
La presenza a Volterra di una struttura sanitaria per il ricovero di degenti afflitti da malattie mentali, assume un carattere ufficiale alla fine dell'800 presso l'Ospizio del Convento francescano di S. Girolamo, nella zona limitrofa a Poggio alle Croci, consolidando una vocazione che ha visto nel corso degli ultimi sette secoli l'area sempre destinata al ricovero dei malati e dei diseredati. Nel corso dei decenni successivi prende corpo un vero e proprio complesso ospedaliero, in grado di ospitare ammalati provenienti da varie parti d'Italia la cui amministrazione avrà il suo punto più illuminato con la gestione del prof. Luigi Scabia insediatosi nel 1900 con una direzione continuata fino al 1934. Come testimoniano i documenti conservati presso la biblioteca della U.S.L. di Volterra, attraverso l'espansione edilizia del frenocomio di S. Girolamo, nella sede psichiatrica volterrana risultano ricoverati nel 1934 fino a 3700 ammalati. Proprio la necessità di ottenere nuovi spazi, sia aperti che costruiti, ha motivato alla fine della prima guerra mondiale l'acquisto, da parte del frenocomio di S. Girolamo, dell'area di Poggio alle Croci, dove vengono costruiti, nella zona più dominante del colle, i tre Padiglioni più importanti (lo "Charcot" nel 1927-1929, rialzato sulle due ali laterali nel 1940, il "Ferri" nel 1931 e il "Maragliano" nel 1933). Inoltre, per attuare la cosiddetta "Ergoterapia", propugnata dal prof. Scabia, ovvero una terapia di cura basata sull'impiego dei malati in attività lavorative vengono realizzati una serie di ulteriori manufatti ed opifici, come le "Officine Giudiziarie" e la "Fornace di laterizi", che permettono di occupare i degenti in lavori edili, agricoli, di officina, ecc.

Nel 1959 fu trasferito all'Ospedale psichiatrico nel padiglione Ferri Oreste Fernando Nannetti, N.O.F., autore del graffito che ricopriva tutta la parte inferiore del muro interno del cortile; ad oggi, di questa esperienza, rimangono alcune tracce in un contesto però di completo degrado ed abbandono.

L'ultimo Padiglione edificato, il "Sarteschi", viene costruito a metà degli anni '70 per dare incremento al settore della riabilitazione neurologica, ma negli anni successivi, l'attività psichiatrica svolta nell'articolata struttura ospedaliera viene via via ridotta, fino ad essere del tutto abbandonata con la chiusura delle sedi manicomiali (L. 180).



La collina del Poggio durante i lavori negli anni venti



Il plastico di progetto



La collina costruita – vista da Volterra

Progetto: M.Del Seppia, L.Pierotti, A.Fruzzetti



Il padiglione Charcot prima di essere rialzato di un piano visto dalle Officine



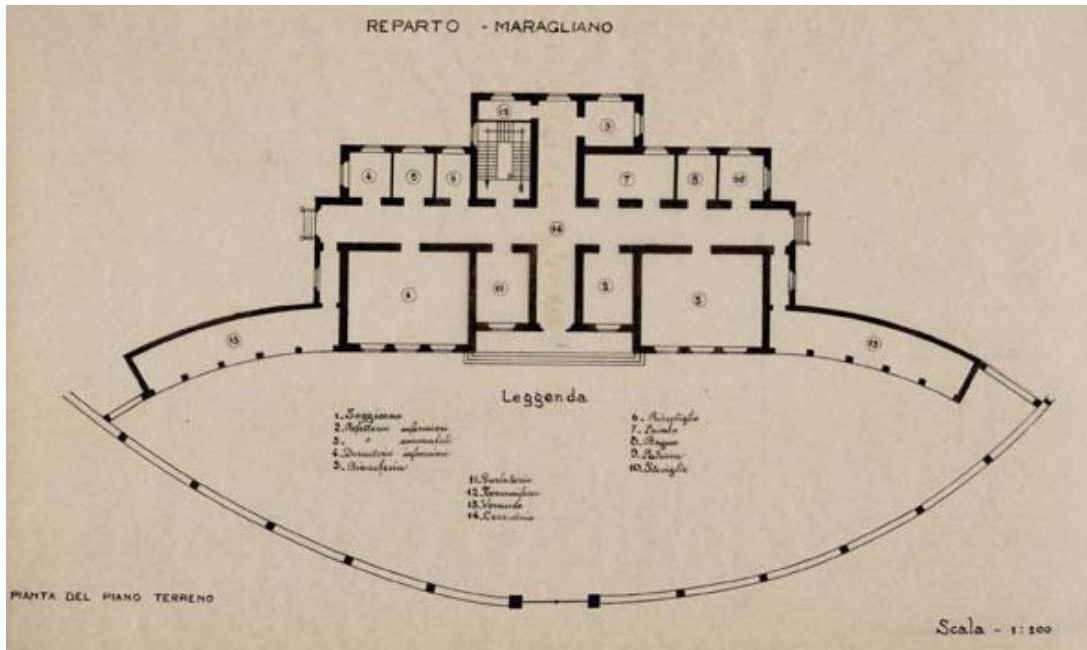
Il padiglione Ferri



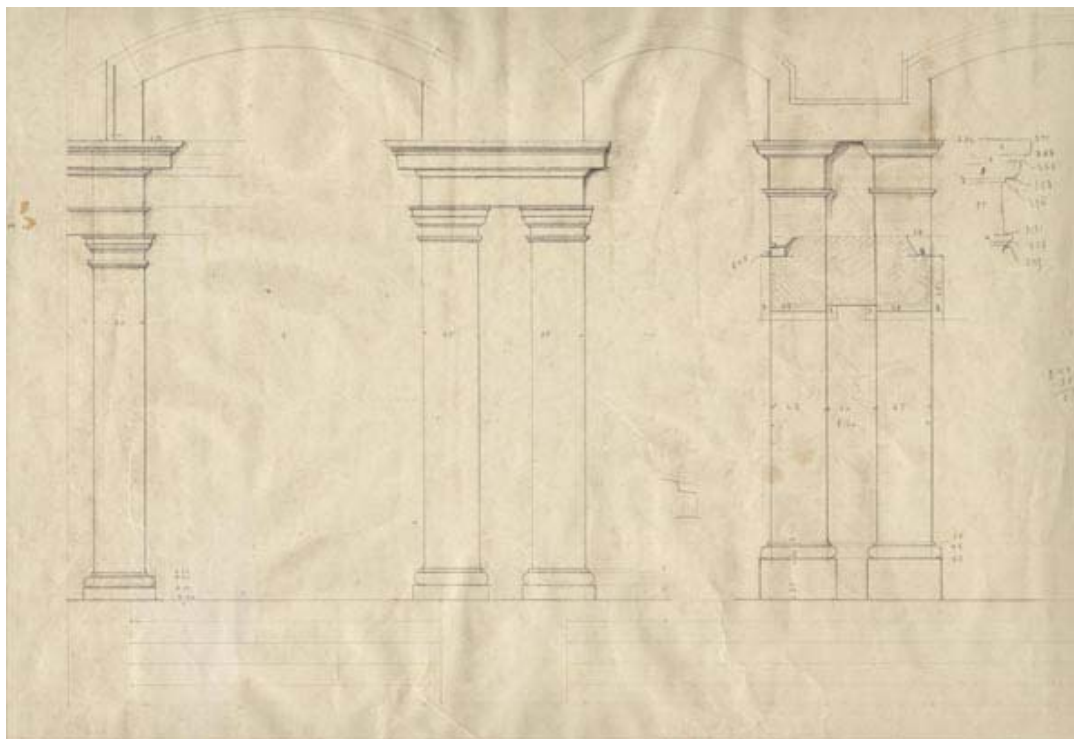
Il padiglione Ferri oggi. Porzione del graffito N.O.F. 4



Il padiglione Ferri oggi. Porzioni del graffito N.O.F. 4



Il padiglione Maragliano. Pianta



Il padiglione Ferri. Disegni di dettaglio



L'analisi del Luogo.

L'area di Poggio alle Croci ha al suo interno una viabilità che considera centrale l'ex padiglione Maragliano; gli edifici si snodano su diversi livelli collegati tra loro da scalinate e da percorsi pedonali e carrabili.

Arrivando da Volterra, salendo verso il Poggio, il primo edificio che incontriamo è quello dell'ex Officina dei Giudiziari, realizzato in muratura di mattoni a vista con tetto a capanna, munito ora di un piccolo impianto per il pattinaggio all'aperto; proseguendo la salita, la strada conduce all'ex padiglione Charcot, di fianco al quale si trova una scalinata che conduce ad un pianoro, baricentrico all'intero complesso, che distribuisce all'ex padiglione Maragliano ed all'ex padiglione Ferri; da lì, proseguendo la strada in discesa, arriviamo all'ex padiglione Sarteschi che appare dai tre precedenti, staccato ed in disparte, per poi rientrare nella strada di uso pubblico che lambisce l'intero complesso sul versante Nord-Est.

I tre ex padiglioni ospedalieri Maragliano, Charcot e Ferri presentano caratteristiche architettoniche e tipologiche di impronta eclettica caratteristica dei primi due, tre decenni del novecento di alcune correnti culturali nostalgiche del passato che re-interpretavano alcuni periodi storici come il medio evo piuttosto che altri periodi storici talvolta anche mischiando le loro caratteristiche arrivando comunque spesso ad un linguaggio grazioso e ben proporzionato ma completamente privo di autenticità anche se originale per fantasia.

L'ex padiglione Sarteschi è il risultato di un ampliamento di una struttura primo novecento avvenuto negli anni settanta costituita da un ossatura in cemento armato ed orizzontamenti presumibilmente in latero-cemento.

L'intero complesso si trova su più livelli sorretti da poderosi muri a retta in pietra, (quello che delimita l'area dell'ex padiglione Maragliano fu realizzato nel 1933) collegati tra loro da percorsi e scalinate anch'esse in pietra; l'insieme, tuttavia, appare oggi scollegato e frammentario, privo di reciprocità con l'area Sarteschi.

Le strutture degli edifici presentano altezze intermedie molto elevate, da noi stimate intorno ai 550 cm, con orizzontamenti costituiti da una struttura a pannelli parzialmente gettati in opera, sorretti da murature che appaiono oggi in cattive condizioni; le coperture, invece, presentano gravi danni provocati dall'abbandono ed in molti casi sono dirute.

Il paesaggio si presenta immerso in un contesto ricco di vegetazione, ora anche raggiunto dal bosco naturale, dalle immense potenzialità paesistiche e panoramiche, infatti oltre al pregio intrinseco va notato il forte legame con il centro intuibile da alcuni scorci panoramici che consentano di vedere la fortezza medicea e le mura medioevali.

Ad oggi tutta l'area è in un forte stato di degrado sia urbanistico, in quanto insufficiente di opere di urbanizzazione, che fisico dovuto all'abbandono totale delle strutture e delle aree sia socio-economico in quanto è un'area che non svolge più un ruolo produttivo nella società creando peraltro un mancato sfruttamento di una risorsa strategica per la città che altrimenti potrebbe essere arricchita sotto molti aspetti, da quelli urbanistico-culturali a quelli prettamente sociali tradotti in nuova occupazione per molte famiglie.



Stato Attuale. Inquadramento territoriale

SUPERFICI E VOLUMI

	Attuale	
	Superficie (mq)	Volume (mc)
<i>Ferri</i>	6.080	35.000
<i>Charcot</i>	5.295	31.650
<i>Maragliano</i>	1.240	6.430
<i>Sateschi</i>	2.546	11.215
<i>Officine</i>	575	1.700

Stato Attuale. Tabella delle quantità degli edifici esistenti.



Il poggio visto dall'aereo, lato ovest



Il poggio con in primo piano l'ex padiglione Charcot



Il poggio con in primo piano i tre ex padiglioni



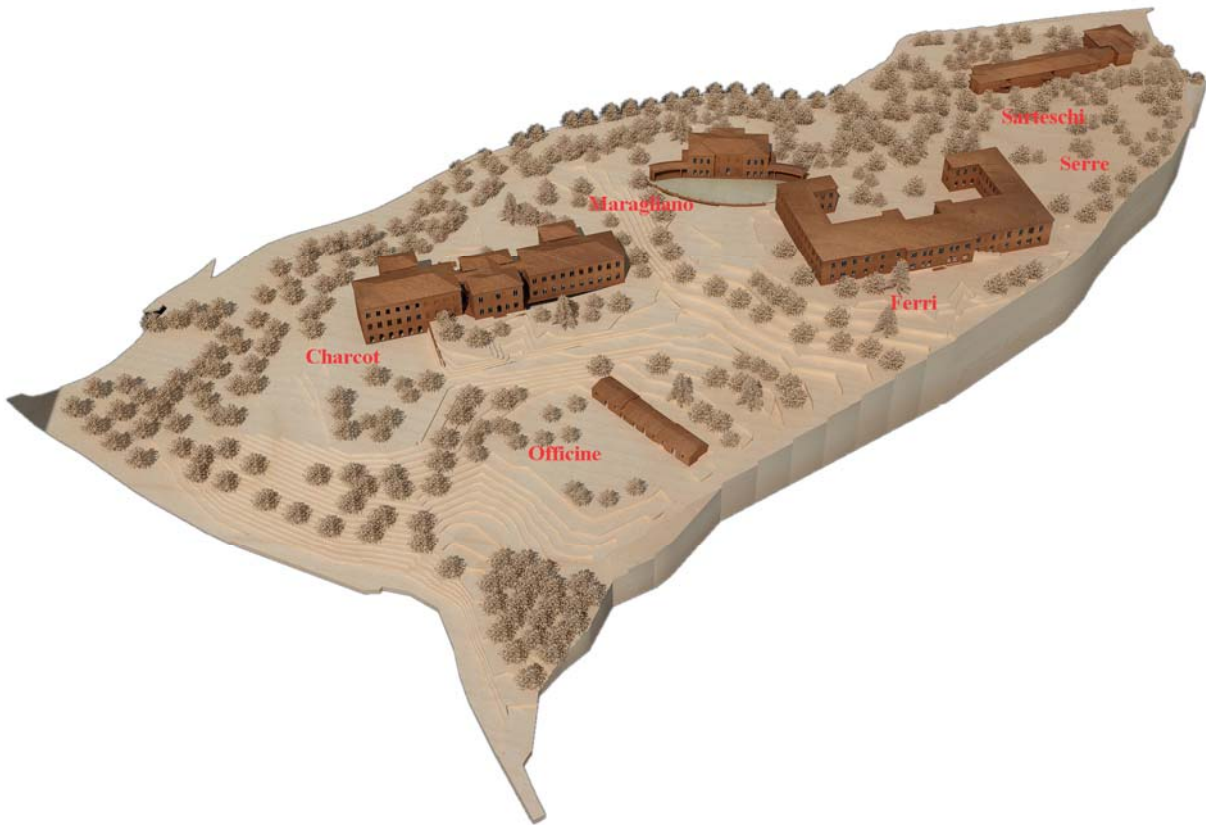
Il poggio con in scorcio in basso a destra l'ex padiglione Sarteschi



Il poggio visto da Sud



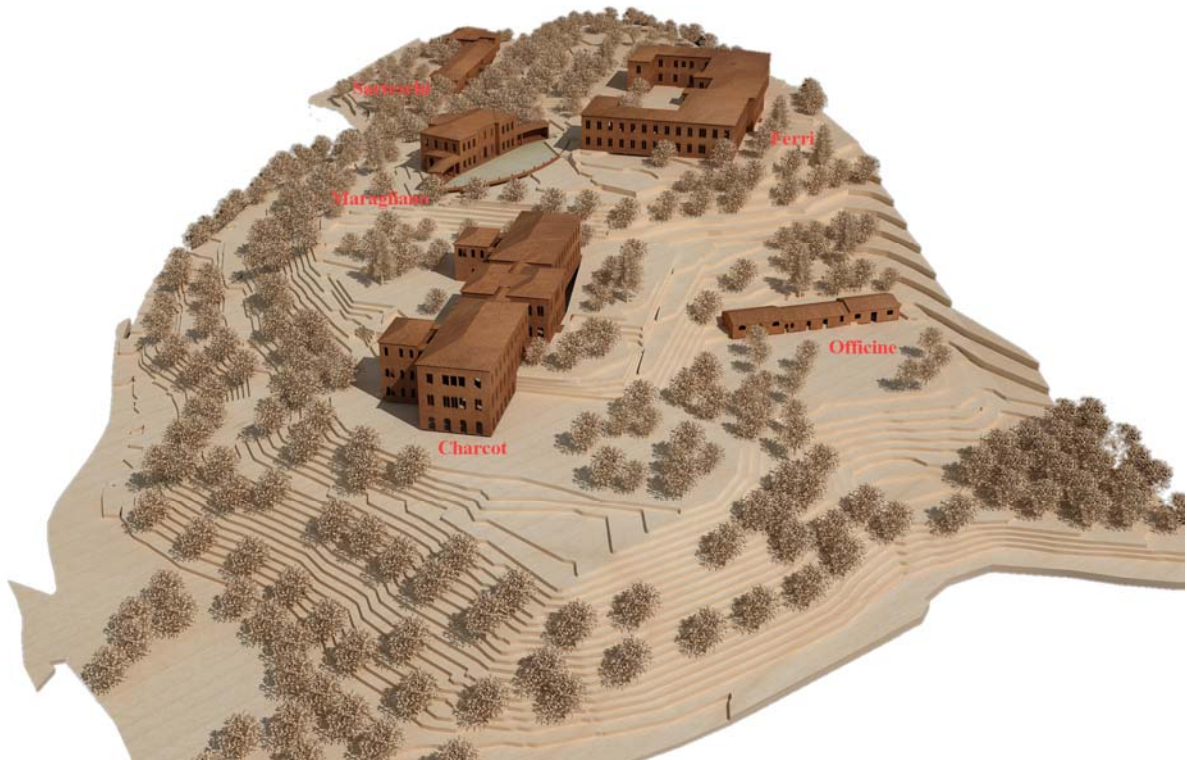
Il poggio visto da Volterra ai piedi delle mura con in primo piano l'ospedale alle pendici del poggio



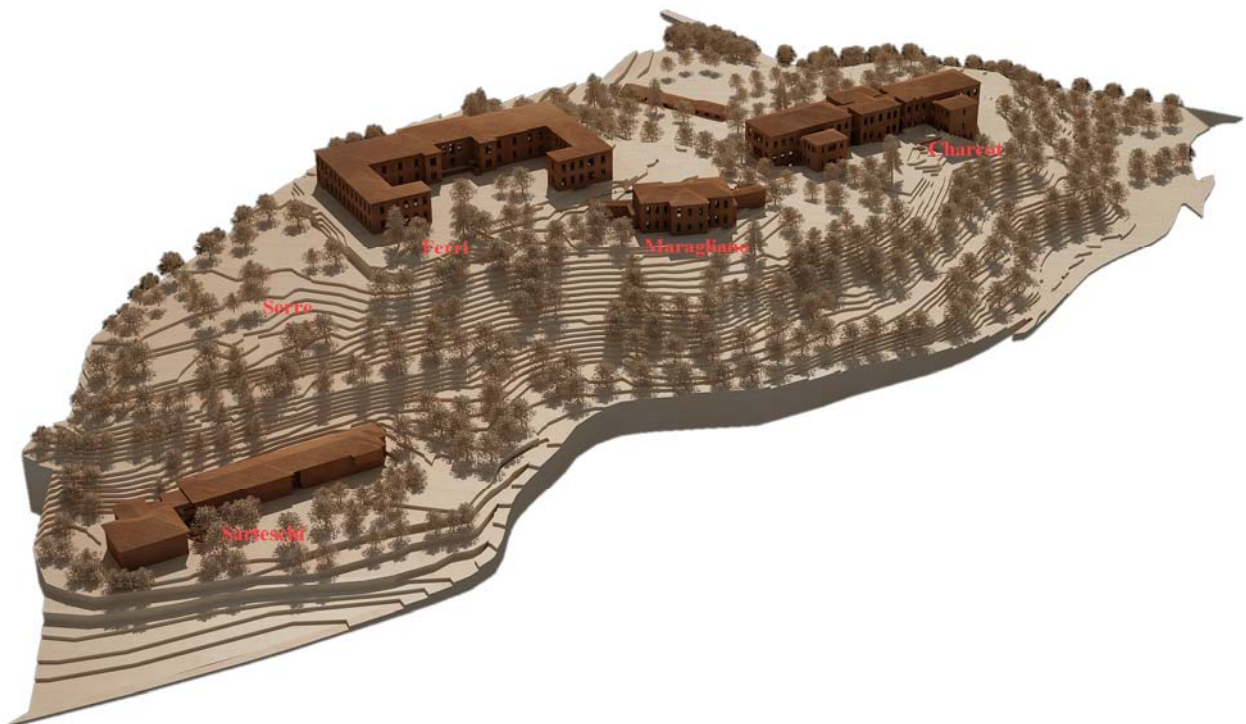
Stato Attuale. Modello tridimensionale visto da Ovest



Stato Attuale. Modello tridimensionale visto da Nord-Est



Stato Attuale. Modello tridimensionale visto da Nord



Stato Attuale. Modello tridimensionale visto da Sud-Est



Il padiglione Maragliano nella corte di ingresso



Il padiglione Maragliano, il braccio di sinistra



La scalinata che conduce al padiglione Charcot da Nord-Ovest



Il padiglione Charcot



Il padiglione Ferri, la corte interna



Il padiglione Ferri



L'area delle Officine



Vista dell'edificio delle Officine verso il Poggio



Strada di accesso carrabile



Percorso pedonale verso il padiglione Ferri



L'idea di Progetto.

Un Nuovo Modello.

L'idea forte di questo progetto si basa sulla volontà di aggiungere l'area di Poggio alle Croci al sistema urbano di Volterra città, ampliandone di fatto le potenzialità e creando così anche nuove possibilità occupazionali e dotazioni per la cultura ed il tempo libero, generando un flusso osmotico virtuoso che va dal Poggio alle Croci verso il centro di Volterra legandolo indissolubilmente alla città.

Questa idea, nel progetto di trasformazione, si poggia su 3 COLONNE:

1. **L'AREA È PENSATA COME PERFETTAMENTE INTEGRATA NELLA COMUNITÀ VOLTERRANA** e non come isola autonoma o quartiere autonomo.

Nel progetto, dopo aver studiato attentamente i flussi economici e le loro ricadute sul tessuto cittadino, volutamente, non sono previsti servizi essenziali tali da far in modo che chi abiterà o soggiornerà a Poggio alle Croci (a pieno regime circa 500 persone stimate) dovrà andare nel centro di Volterra e nel borgo di San Lazzaro per qualsiasi necessità; infatti nel progetto sono previsti solamente due ristoranti, un centro benessere, un centro culturale ed un piccolo edificio dedicato a ludoteca/sport center.

Si avrà quindi, naturalmente un notevole indotto economico dato dai posti di lavoro necessari per il mantenimento dell'area e degli edifici, dai posti di lavoro per il personale di servizio alle attività specialistiche di progetto e dall'incremento di lavoro per le attività commerciali presenti nel centro di Volterra dovuto alle 500 persone di Poggio alle Croci che avranno bisogno dei servizi offerti dalla città.



L'area urbana di Volterra diventa più ampia

Progetto: M.Del Seppia, L.Pierotti, A.Fruzzetti



2. LA CONSERVAZIONE DELLA MEMORIA.

Fin da subito abbiamo ritenuto elemento imprescindibile di questo progetto un atteggiamento di forte rispetto rivolto in particolare alla conservazione della memoria di questo luogo e della carica emotiva che emana.

In questo senso abbiamo ideato una strategia che verte su quattro punti fondamentali:

Il recupero dei tre padiglioni storici esistenti, dei percorsi e dei sistemi di paesaggio.

La creazione di un Percorso dedicato alla memoria all'interno di un nuovo Parco Pubblico che avrà come punto di arrivo il Museo della Memoria che sarà ceduto al comune di Volterra;

La realizzazione del Museo della Memoria, inserito in area pubblica, in adiacenza al Centro Culturale, ruoterà intorno all'idea di centro di documentazione per la conservazione della memoria della storia di Poggio alle Croci e sarà il caposaldo del nuovo Parco Urbano.

Il recupero, restauro e musealizzazione del graffito N.O.F. 4 (che ad oggi verte in stato di quasi totale disgregazione) e che sarà inserito all'interno del Museo della Memoria;

La realizzazione di un Nuovo Centro Culturale, struttura privata inserita in area privata di parziale fruizione pubblica;

3. UN PROGETTO DI PAESAGGIO. UN PROGETTO DI TRASFORMAZIONE SOSTENIBILE

Sia il recupero delle aree dei tre edifici esistenti, sia le aree della nuova edificazione dovranno avere come filo conduttore l'integrazione in un sistema che valorizzi e riprogetti ove necessario, il paesaggio esistente, coerentemente alle sue caratteristiche fisiche, come l'andamento orografico del terreno e le piantumazioni di pregio esistenti; a tale proposito il sistema della mobilità interna sarà esclusivamente pedonale grazie alla realizzazione di due parcheggi interrati che consentiranno la conservazione del paesaggio che altrimenti sarebbe fortemente compromesso dall'adeguamento delle stradine esistenti e dal traffico veicolare.



Il progetto di recupero prevede il miglioramento del sistema del verde integrato con il costruito



Due tipi di percorsi interni all'area; uno con filare d' alberi, l'altro immerso nel bosco

Una trasformazione fortemente improntata a ridurre i consumi lavorando sugli involucri murari, pensando al riciclo dell'acqua meteorica per ovviare alla sua scarsità nell'area, ed a un impiantistica intelligente che proponga una strategia di produzione di energia rinnovabile compatibile alla conservazione del paesaggio ed alle caratteristiche degli edifici storici.



Il progetto individua tre grandi aree strategiche:
l'area del recupero,
l'area della nuova edificazione
l'area del Parco Urbano. Il Parco della Memoria



Stato di Progetto. In blu l'area del recupero, in rosso la nuova edificazione ed in verde le aree a Parco.

L'anima di questo luogo ha due facce, dove la prima è legata agli edifici ed al motivo per cui sono stati realizzati, la seconda, invece, quella più intrinseca, è legata al luogo con la sua storia ed i suoi eccezionali aspetti paesaggistici.

Già dalle prime fasi progettuali, il pensiero è sempre stato rivolto alla creazione di un nuovo spaccato urbano ricco di tutte quelle funzioni che rendono un insieme di volumi edilizi un qualcosa di organico, un'insieme di spazi armonicamente organizzati con il giusto equilibrio e le giuste proporzioni tra i pieni ed i vuoti, tessuto da una trama di percorsi e piazze. Ciò che ci ha guidato nella stesura di questo progetto è il risultato di una attenta analisi dello stato dei luoghi volta ad un recupero sostenibile ma anche discreto nell'aggiungere una nuova immagine a tutto il complesso di Poggio alle Croci.



La nostra idea urbanistica di recupero è quella di un intervento che guardi decisamente alle esigenze ed alle vocazioni turistiche sia del luogo che del comprensorio ma anche, pur delicatamente, ad un recupero di alcuni spazi che possano essere fruiti anche dal pubblico magari in particolari occasioni come ad esempio serate musicali estive o con percorsi organizzati guidati all'interno dell'area per far apprezzare sia l'aspetto architettonico che paesaggistico.

Il recupero di Poggio alle Croci passerà quindi da una strada coerente con il recupero filologico degli edifici esistenti e la loro storia ma affiancata da un atteggiamento volto a conferire a tutto l'intervento una sensazione di benessere, comfort e contemporaneità.

Una volta varcato il cancello principale posto all'inizio della sinuosa strada che sale verso la collina troviamo l'area delle ex officine dove gli ospiti potranno essere accolti nella reception del borgo e dove una volta registrati potranno accedere ai propri alloggi; le percorrenze saranno di tipo carrabile, carrabile di servizio e di emergenza e pedonali. Un ospite che alloggerà a Charcot, per esempio, lascerà l'automobile nell'ampio parcheggio interrato a due piani sotto l'area della reception e si muoverà a piedi o con cart elettrici; se invece alloggerà nei pressi dell'area Sarteschi prenderà l'auto e uscendo dal borgo rientrerà al secondo ingresso dove anche lì ci sarà un parcheggio interrato a due livelli, è previsto inoltre un ampio parcheggio interrato sotto il nuovo Centro Culturale.

Questa scelta di avere due aree per la sosta degli autoveicoli ed uno esclusivamente dedicato al Centro Culturale, consentirà di ottenere una movimentazione pedonale o con cart mentre le macchine saranno servite dalle strade perimetrali ottenendo quindi la quasi totalità della percorrenza pedonale .

La vocazione del borgo sarà prevalentemente residenziale con l'aggiunta di servizi quali ristoranti, caffetterie, un centro benessere, un centro culturale e una palestra per l'attività fisica e ludoteca, il tutto immerso nel verde e collegato da un parco interamente pedonale. E' prevista, inoltre, comunque la possibilità per i tre padiglioni storici di essere anche adibiti ad uso turistico.

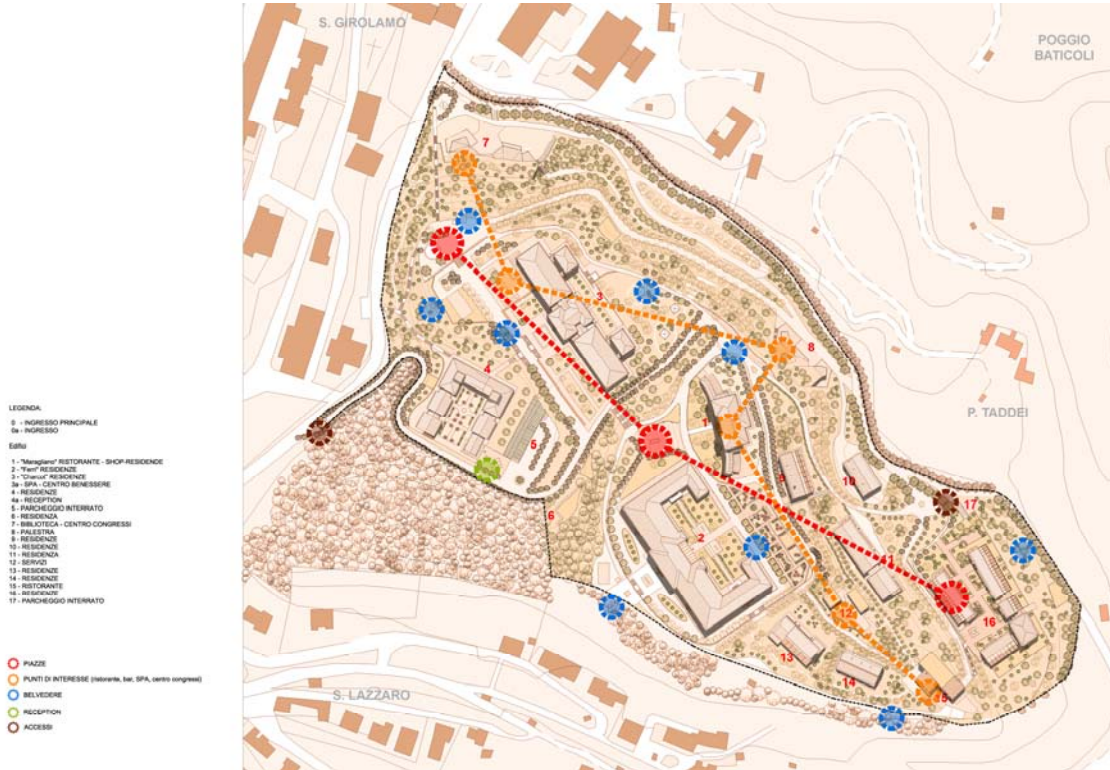
A corredo degli edifici in luoghi strategici mimetizzati nel verde verranno realizzati degli edifici parzialmente interrati destinati agli impianti, questo allo scopo di minimizzare l'impatto di questi sugli edifici e sul contesto ambientale.

L'intervento sarà completato da un'area pubblica costituita da un parco e da un parcheggio, ubicati ed accessibili lungo la strada est, e da via L. Scabia; il parco sarà arricchito da una struttura dedicata a spazio espositivo, il Museo della Memoria.

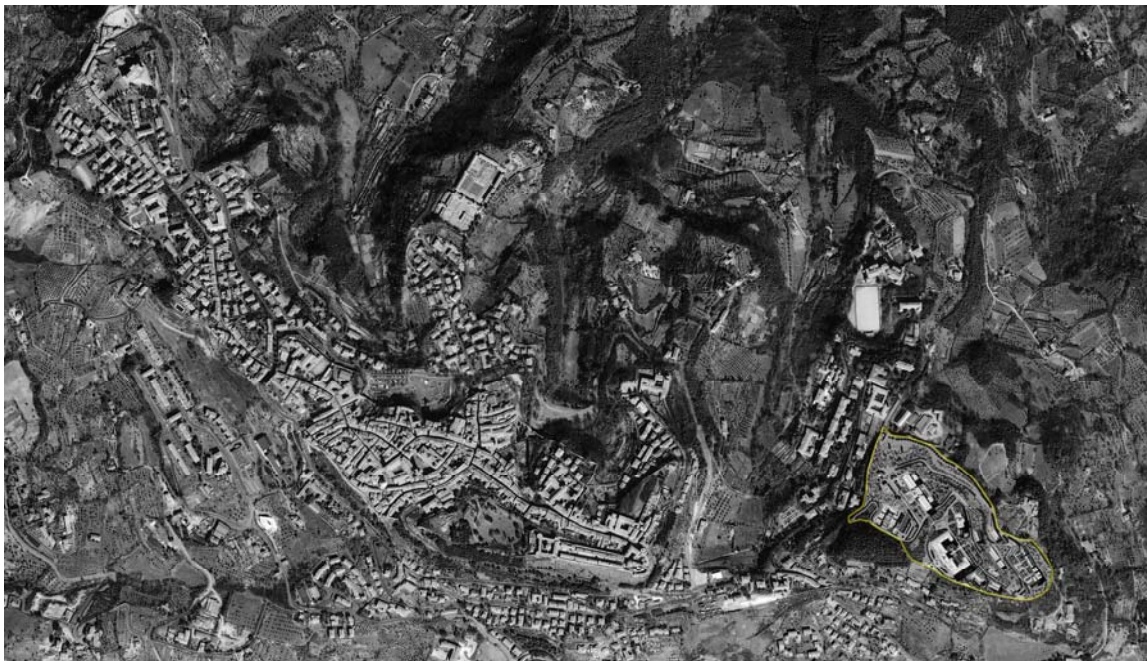
Nell'ambito dell'intero intervento di recupero urbano di questa area verranno realizzati nuovi edifici con diverse tipologie ma che avranno come filo conduttore l'idea di affiancare alla tradizione locale dell'uso di materiali come pietra e mattone quella di ottenere comunque un aspetto di contemporaneità.

L'introduzione di grandi aperture vetrate negli edifici per dialogare con il paesaggio e percepirne le sue grandi valenze il ricorso a materiali e tecnologie innovative per non cadere in modelli imitativi che finirebbero per svilire la realtà vera del contesto volterrano e della città di Volterra.

Riferirsi alla storia ed inserirsi correttamente nel paesaggio ma al tempo vivere il nostro tempo con tipologie edilizie che possano guardare anche al futuro.



Tra meta-progetto e progetto.



Il progetto di Poggio alle Croci nello scenario di Volterra.

Progetto: M.Del Seppia, L.Pierotti, A.Fruzzetti



Il Progetto del Paesaggio

Tutta la progettazione del recupero dell'area di Poggio alle Croci ha come perno fondamentale una profonda analisi del sistema del verde esistente con le sue caratteristiche intrinseche e delle sue potenzialità da un punto di vista panoramico oltre che ambientale e storico culturale.

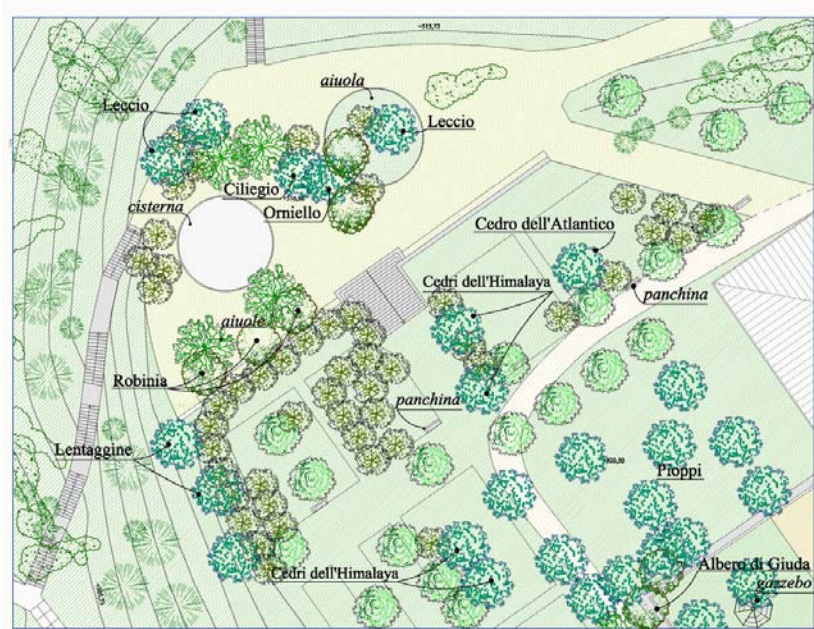
Lo studio del paesaggio si è basato su un'analisi storica partendo da una documentazione fotografica che ritraeva l'area prima dell'insediamento, durante il cantiere e a compimento dell'opera, ritrovando poi negli archivi documenti di progetto che manifestavano alcune intenzioni parzialmente realizzate e confrontandole infine con lo stato attuale abbiamo potuto ricostruire un percorso progettuale talvolta spontaneo che comunque ha portato nel tempo alla costruzione di una porzione di paesaggio che ad oggi pare ricca di grandi potenzialità espressive.

L'analisi dello stato attuale è partita dal rilievo celerimetrico dell'intera area che ha portato alla costruzione di modelli digitali tridimensionali tali da ricostruire l'andamento del terreno e dello sviluppo dei suoi percorsi che sono stati catalogati e differenziati per valenza, materiale e stato di degrado.

E' stato poi effettuato il rilievo del sistema arboreo ed arbustivo nella sua quasi totalità censendone e catalogandone l'ubicazione, le dimensioni e lo stato di conservazione.



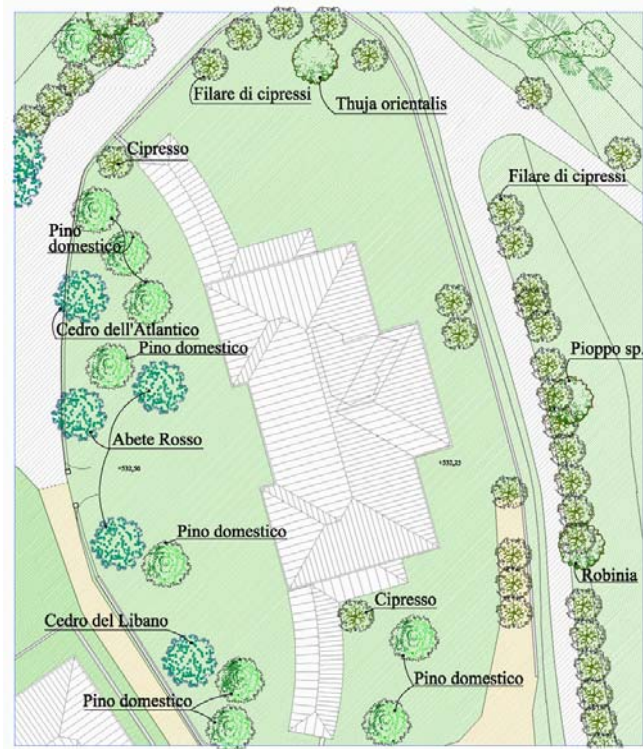
Stato Attuale. Planimetria generale



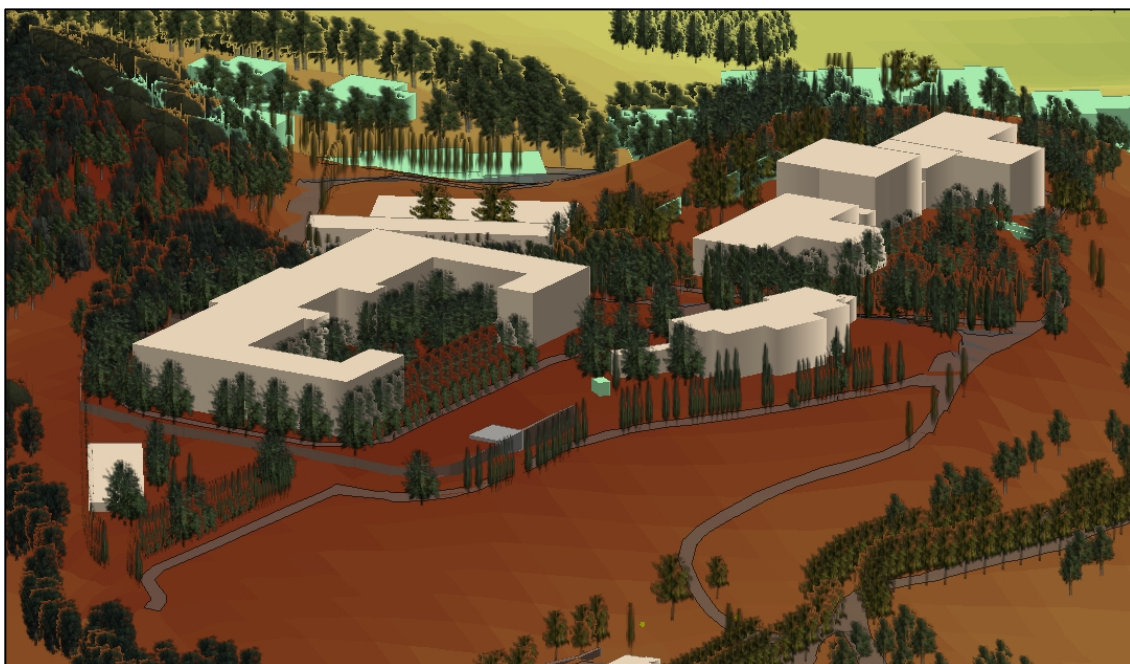
Stato Attuale. Area limitrofa a Charcot



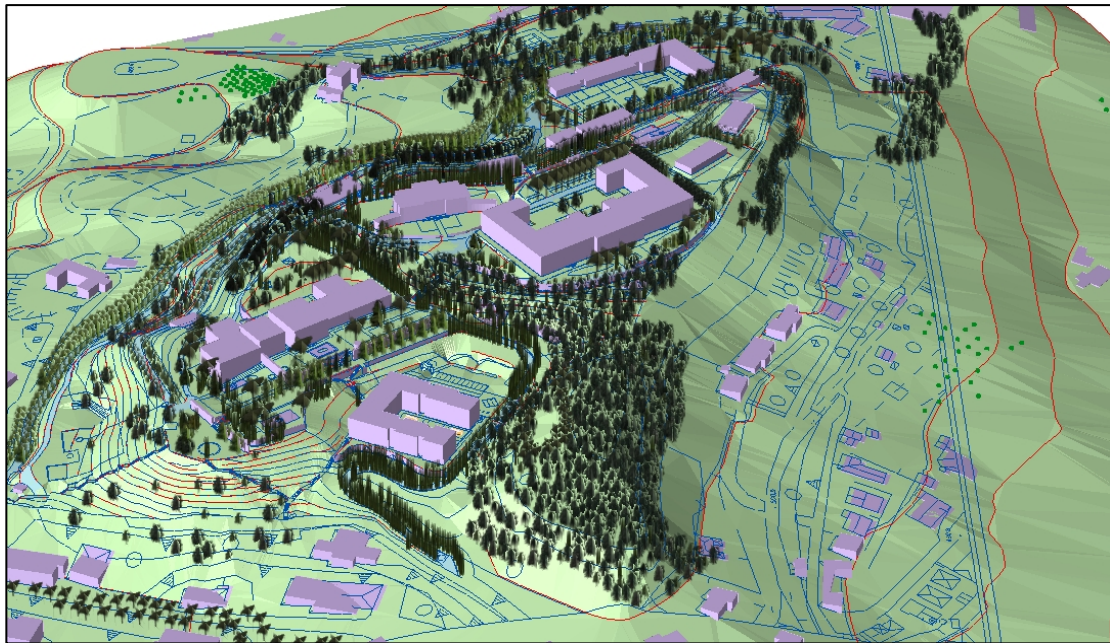
Stato Attuale. Ex padiglione Ferri; il cortile



Stato Attuale. L'area dell'ex padiglione Maragliano



Stato Attuale. Modello tridimensionale digitale della distribuzione delle essenze arboree e arbustive



Stato di Progetto. Modello tridimensionale digitale della distribuzione delle essenze arboree e arbustive

Poi è stato verificato il sistema del verde in relazione agli edifici ed alle loro aree pertinenziali comprendendone anche l'arredo come spiazzi, panchine, scalinate, muri a retta, comprendendo così la complessità dell'area e le potenzialità in chiave progettuale. Oggi l'area pare come un parco abbandonato all'interno del quale dimorano cinque edifici di cui i più imponenti sembrano come vecchi signori adagiati su una panchina al riparo del sole, all'ombra di grandi alberi. Le essenze principali sono costituite da pini disposti talvolta a filare, cipressi anch'essi spesso utilizzati come quinte e bordure di tigli presenti a doppio filare nella zona di Sarteschi e lecci di cui alcuni esemplari spiccano per monumentalità. Avendo censito quasi ogni albero abbiamo potuto rilevare anche altre essenze come le roverelle, il ligustro, l'abete ed anche i cedri dell'Imalaia e del Libano, infatti, l'area essendo stata interamente riprogettata con l'insediamento dell'ospedale psichiatrico non è di derivazione spontanea ma si registrano molte essenze alloctone ed esotiche (vedi l'analisi delle componenti agronomiche, botaniche e indagine paesaggistica nell'allegato F degli elaborati di progetto).

Nella progettazione del paesaggio, come evidenziato dalle tavole di analisi e di progetto specifiche sul verde, abbiamo cercato di riqualificare ciò che era in stato di degrado prevedendone interventi di mantenimento ed interventi di reintegro per completare i filari come quelli di cipressi che con le loro linee si integrano nel paesaggio costruito fondendosi in un insieme armonico. Le nuove costruzioni vanno, per lo più, ad inserirsi in aree poco alberate consentendo una strategia di piantumazione in aggiunta a quella esistente. Altre aree parzialmente boscate, come quella lungo il parco, saranno parzialmente lasciate a prato nei settori privi di alberi con punteggiature e sottolineature con essenze colorate su sfondi sempre verdi (per le indicazioni di dettaglio si rimanda all'approfondimento elaborato sia nelle tavole sia nella relazione paesaggistica). I nuovi percorsi e le nuove piazze e piazzette saranno realizzati con materiali tali da ottenere un perfetto inserimento nel contesto paesaggistico.



Mobilità

L'accesso all'area sarà garantito da un potenziamento della viabilità a margine dell'area di Poggio alle Croci (intervento esterno a quelli previsti dal presente progetto di piano attuativo così come previsto dal Regolamento Urbanistico), ovvero potenziando la sezione stradale di via Luigi Scabia nel tratto che presenta forti criticità e con l'inserimento nei pressi dell'ospedale di una nuova bretella atta a superare la criticità dell'inserimento tra la via Luigi Scabia e la strada statale 68.

L'accesso principale all'area di progetto sarà quello esistente, ovvero posizionato lungo la via L. Scabia . Questo progetto individua nuovi percorsi carrabili e/o pedonali di collegamento tra le varie zone interne (UMI), al fine di permettere l'accessibilità e la fruizione dell'area.

Il P.A. individua nella Tav. 27 le seguenti tipologie di mobilità:

- strada carrabile esistente
- strade di accesso principale esistente
- strade di collegamento
- strade di servizio
- percorsi pedonali
- collegamenti verticali

Escluso la strada carrabile esistente, le strade di accesso principale e le strade di collegamento formano un sistema di viabilità interna pedonale e percorribile con mezzi meccanici atti alla manutenzione e gestione generale del complesso e dai mezzi di soccorso (ambulanze e VV.FF.). Verranno poi realizzati collegamenti verticali di varie tipologie quali scale, rampe, impianti con elevazione meccanica e/o tipo funicolari, al fine di superare agevolmente i dislivelli dovuti alla morfologia del terreno. Tutti gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione relativi alle infrastrutture della mobilità di ogni livello funzionale e di ogni connotazione urbanistica saranno pensati secondo criteri di massima attenzione all'inserimento paesaggistico e dovranno avere caratteristiche omogenee. Si prevede che, i nuovi percorsi carrabili e/o pedonali interni all'Area oggetto di P.A. possano essere pavimentati con particolari materiali di basso impatto ambientale al fine di un corretto inserimento paesaggistico.



Stato di Progetto . Il cuore dell'intero intervento; la piazza .



La Piazza

Il Centro verrà dotato di un sistema di percorsi, spazi di sosta e piazzette tra cui la Piazza principale che risulta un obiettivo strategico per la riuscita del nuovo tessuto urbano quale elemento di connessione dei vari percorsi e servizi.

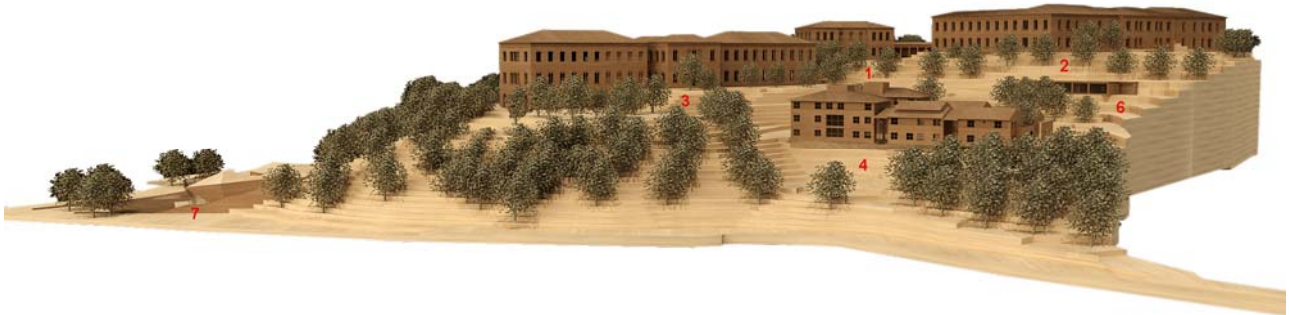
La Piazza principale deriverà dal recupero dello spazio esistente antistante all'ingresso dell'ex padiglione Maragliano . Questo spazio si trova in posizione baricentrica a tutto il complesso vicino all'ex padiglione Ferri ma anche all'ex padiglione Charcot raggiungibile da una bella scalinata.

E' questo il vero motivo guida di questo progetto, un sistema integrato di percorsi e piazze gerarchizzati per importanza e funzione che valorizzino i fabbricati esistenti e diano nuove prospettive per il godimento del paesaggio.

In questa piazza dovranno trovarsi elementi di seduta per la sosta e l'incontro ed un sistema di arredo ed illuminazione per la fruizione notturna anche per piccoli spettacoli all'aperto.



Stato di Progetto. La piazza centrale



Stato di Progetto. Plastico virtuale. In primo piano il nuovo edificato in area ex officine; sullo sfondo gli edifici storici

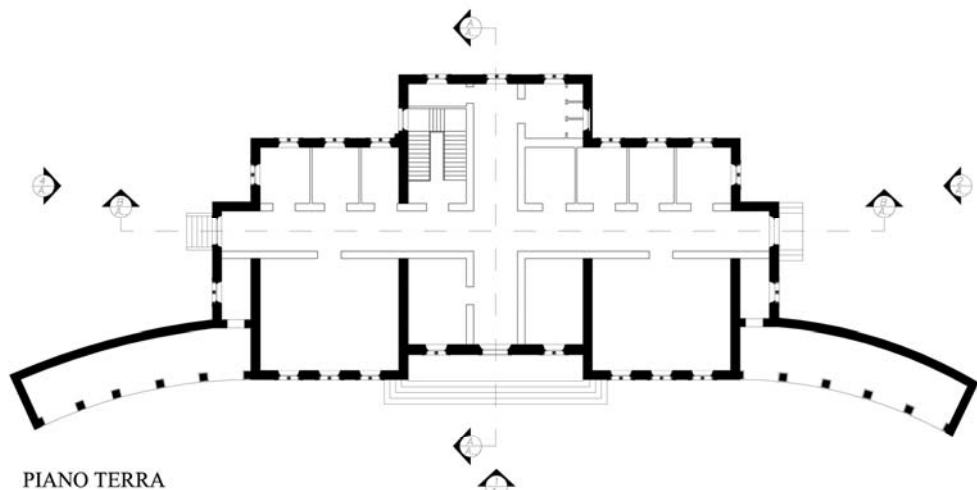


Stato di Progetto La porzione di area che comprende l'ex padiglione Charcot, le nuove Officine, l'ex padiglione Maragliano ed in scorcio l'ex padiglione Ferri

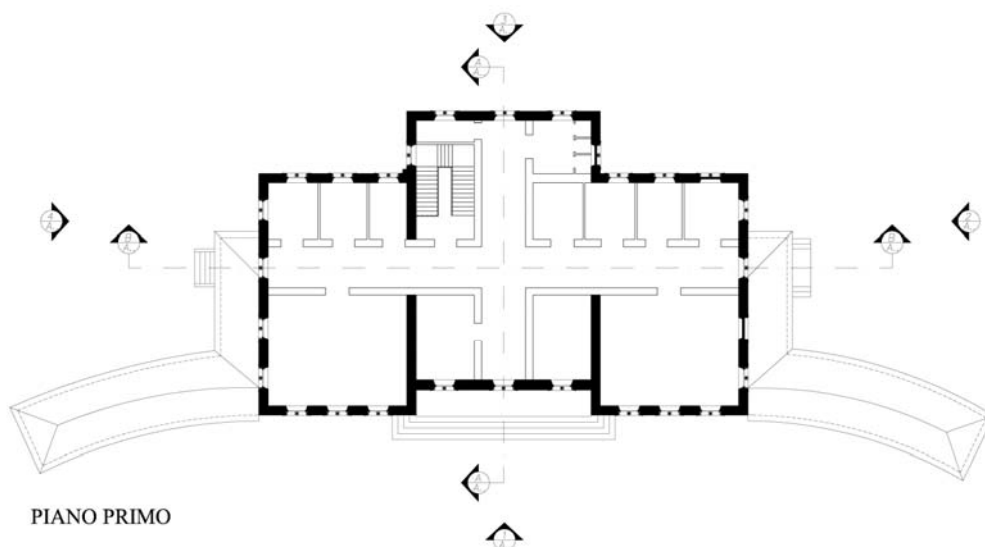


L'ex padiglione Maragliano.

Questo edificio avrà la funzione di punto di riferimento di tutto il complesso, paragonabile ad un palazzo Comunale di un Borgo urbano stratificato, in quanto è l'edificio che si affaccia sulla piazza più importante, qualificandola con la propria funzione in maniera significativa. L'edificio è dotato di una corte dalla forma arcata e delimitata, tramite una recinzione a pilastri e muretti, dallo spazio della futura piazza centrale; qui troveremo il ristorante articolato sul piano terra e sul piano soppalco, al piano primo saranno realizzati sei appartamenti con affacci panoramici; sulle ali laterali l'edificio è connotato da eleganti logge da dove si potranno vedere spettacoli all'aperto che potrebbero svolgersi nella corte di pertinenza durante tutta la stagione grazie alla realizzazione di opportune chiusure in vetro.



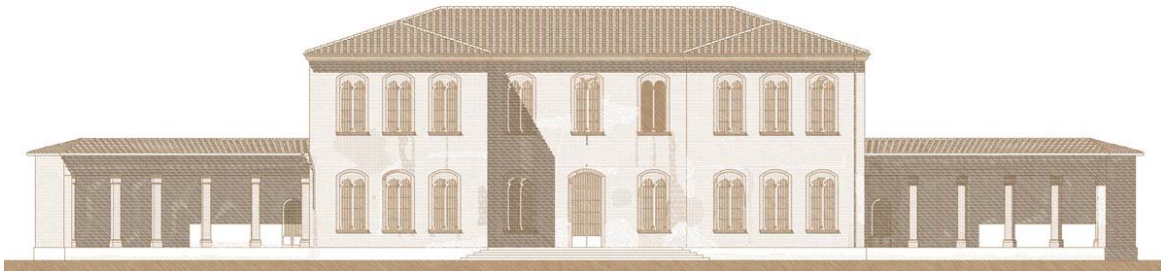
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Stato Attuale. L'ex padiglione Maragliano



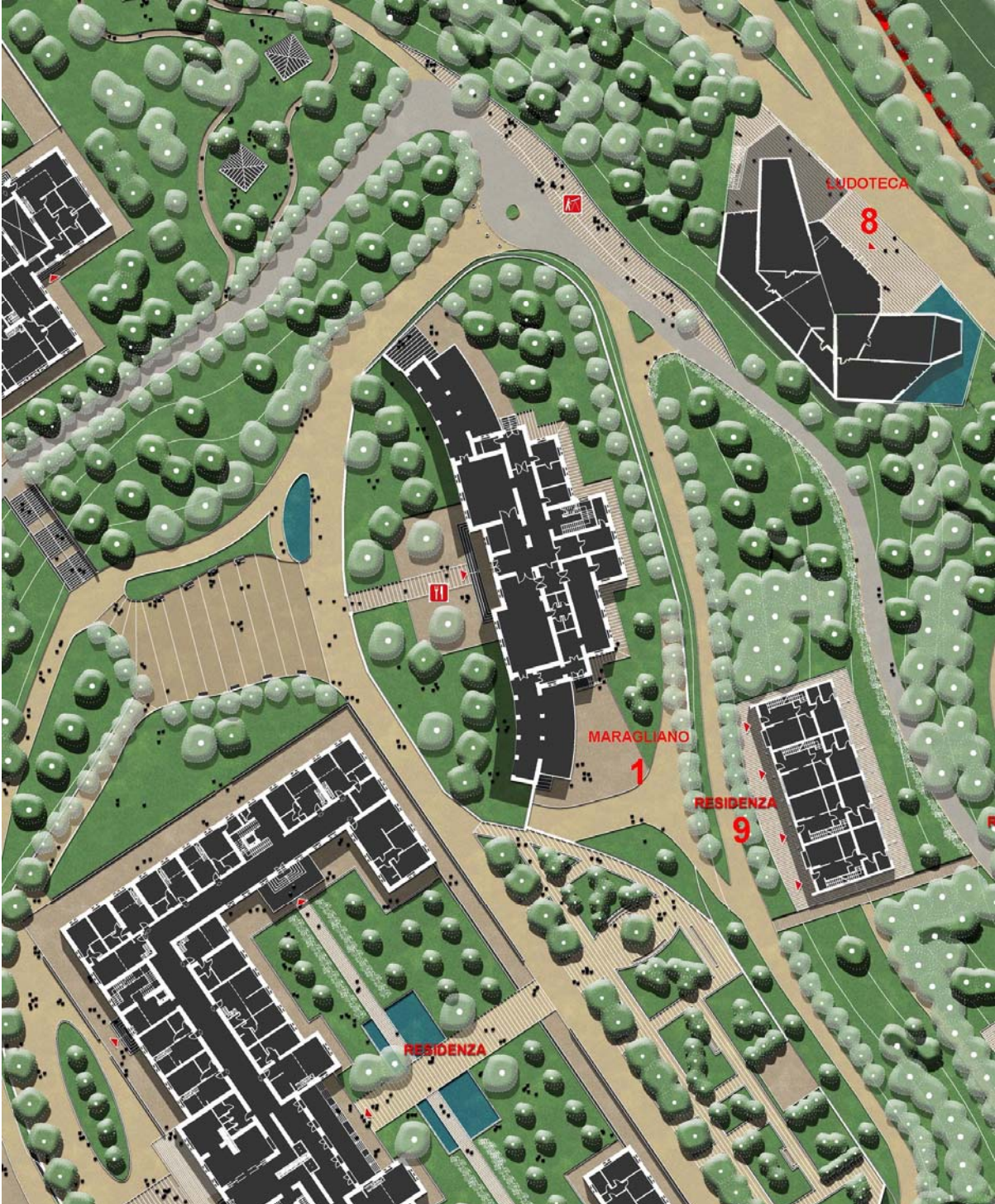
Stato Attuale. Prospetto lato Piazza

L'edificio al livello del piano terra avrà una caffetteria con office e con l'affascinante effetto portato dalle logge laterali, chiuse con eleganti vetrate strutturali apribili, pensate come due salotti affacciatesi sulla piazza principale del Borgo alle Croci ampliate sul lato posteriore con strutture leggere in ferro e vetro.

Nella sua area di pertinenza verranno ricostituiti i filari di cipressi sul lato nord dove verrà realizzato un giardino raggiungibile dalle ali ampliate in vetro, creando un utilizzo bifronte dell'edificio: uno più collettivo e l'altro più riservato e privato.



Stato di Progetto. Vista dell'edificio dalla nuova piazza



Stato di Progetto. Planimetria del piano terra



Stato di Progetto. Vista interna del ristorante



Stato di Progetto. Vista interna di una camera con vista sull'ex padiglione Ferri

Progetto: M.Del Seppia, L.Pierotti, A.Fruzzetti



L'ex padiglione Charcot.

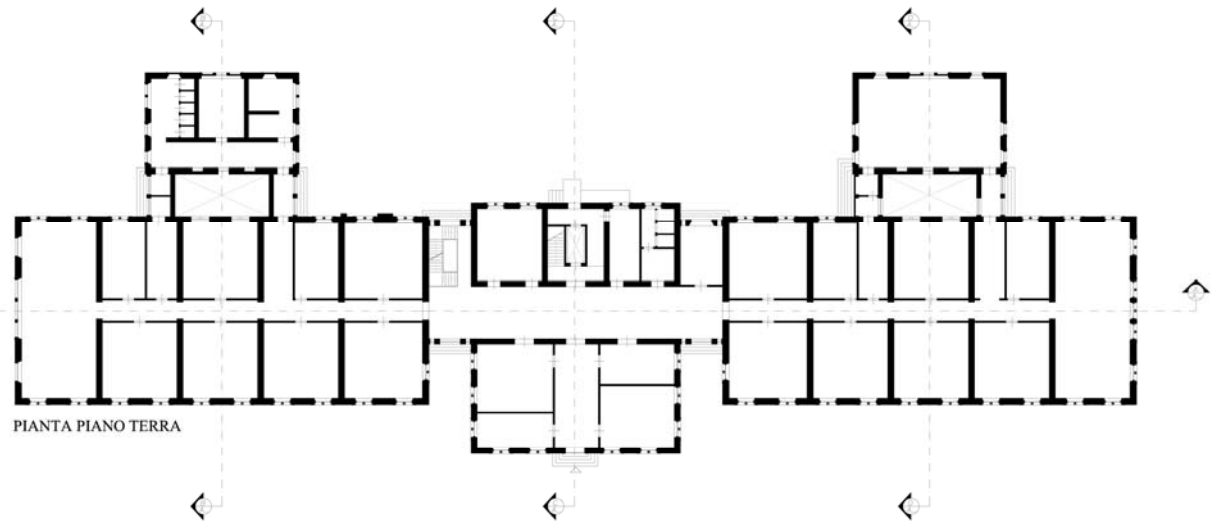
In questo edificio costituito in parte su tre livelli mentre per la maggior parte è disposto su due, gli spazi verranno recuperati ai fini residenziali dotando la struttura di ampi spazi a comune per eliminare l'effetto portato dalle lunghe vie di distribuzione interna.

Al livello seminterrato ma completamente fuori terra su tre lati, verrà realizzato un centro benessere SPA, dotato di servizi a corredo per la piscina all'aperto, di saune, salette tematiche, palestra ed una piccola caffetteria, verrà realizzata inoltre una serra solare di corredo alla piscina della SPA per aumentarne l'effetto estetico. L'edificio sarà accessibile, una volta superata la piazzetta d'accoglienza, da un percorso pedonale e da una scalinata esistente in pietra che condurrà all'ingresso, mentre sul lato opposto avremo una corte più riservata per i condomini. Saranno previste delle sistemazioni a parterre con arbusti e fiori colorati alternati ad aree lasciate a prato con la messa a dimora di alberature tali da creare un'alternanza ed un' percezione stagionale e quindi variabile dell'edificio.

L'imponenza monumentale alleggerita da giochi d'acqua e dai colori della vegetazione. A livello strutturale l'edificio sembra in condizioni tali da poterne prevedere il recupero anche se ad oggi il processo di degrado è in forte avanzamento avendo quasi del tutto compromesso copertura e solai. Sia al piano terra che al piano primo verranno realizzati dei sopralchi interni vista la notevole altezza presunta di piano, circa 550 cm, senza interferire con le finestrate esterne mantenendo quindi inalterata la percezione esterna dell'edificio. Nell'intervento è prevista inoltre la apertura delle lunette delle finestre poste al secondo piano al fine di avere una maggior purezza di segno architettonico e più illuminazione naturale all'interno dei vani .



Stato di Progetto. L'ex padiglione Charcot



Stato Attuale. L'ex padiglione Charcot , pianta



Stato Attuale. L'ex padiglione Charcot , prospetto ovest



Stato Attuale. L'ex padiglione Charcot , prospetto est



Stato di Progetto. Planimetria del piano terra



Stato di Progetto. Prospettiva aerea con vista nor-ovest nella versione diurna e serale



Stato di Progetto. Concetto per la piscina interna della SPA



Stato di Progetto. Vista interna della zona giorno di un appartamento



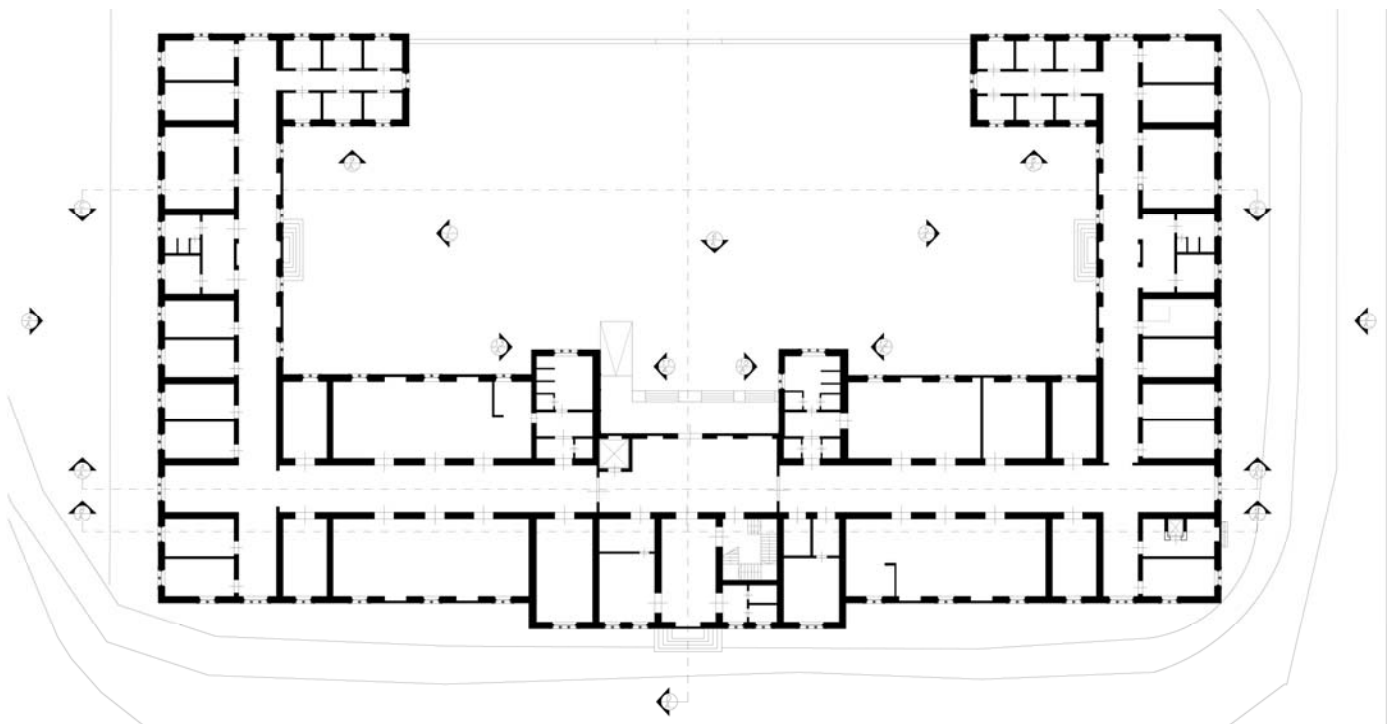
L'ex padiglione Ferri.

L'accesso all'edificio avverrà, una volta superata la piazza principale del Borgo, dalla corte monumentale tramite un nuovo volume vetrato ad un piano realizzato tra gli avancorpi prospicienti l'ingresso. Questo allo scopo di interrompere l'eccessiva serialità dell'edificio e di dare un effetto di deciso, anche se discreto, rinnovamento alle strutture. Saranno pensati altri due ingressi tali da garantire una minore spersonalizzazione viste le imponenti dimensioni del fabbricato. Questo edificio verrà recuperato interamente ai fini residenziali ma né sarà previsto anche un possibile utilizzo in termini ricettivi; sarà poi realizzata una piscina condominiale esterna con vista panoramica nei pressi dell'ingresso ovest per dare maggior pregio alla struttura.

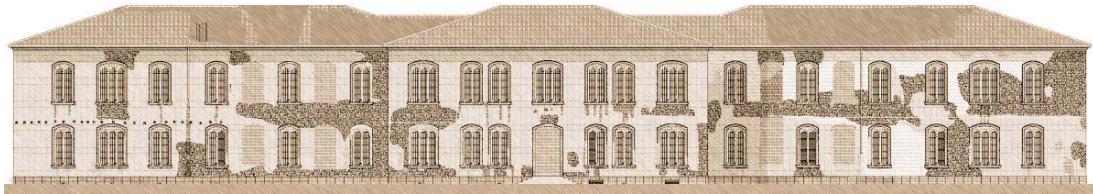
Sia al piano terra che al piano primo verranno realizzati dei soppalchi interni vista la notevole altezza di piano, circa 550 cm, senza interferire con le finestrate esterne mantenendo quindi inalterata la percezione esterna dell'edificio; verranno eliminate le pensiline di ingresso in cemento armato che attualmente si trovano nell'ingresso dal cortile e che snaturalizzano la porzione di prospetto interessata.

Viste le condizioni di estremo degrado dell'edificio è previsto il completo rifacimento della copertura di cui verrà lasciato l'intradosso a vista.

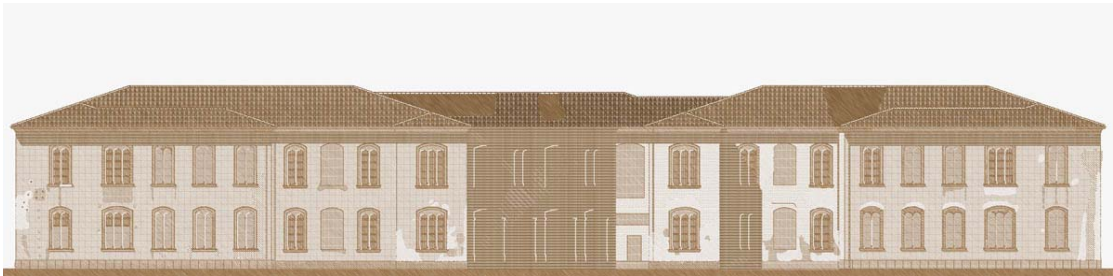
Anche il solaio intermedio ed il controsoffitto sono in condizioni tali da non poter prevedere un recupero ma l'intero rifacimento ad eccezione del controsoffitto che non verrà realizzato per lasciare la copertura a vista.



Stato Attuale. L'ex padiglione Ferri, piano terra



Stato Attuale. L'ex padiglione Ferri, prospetto ovest



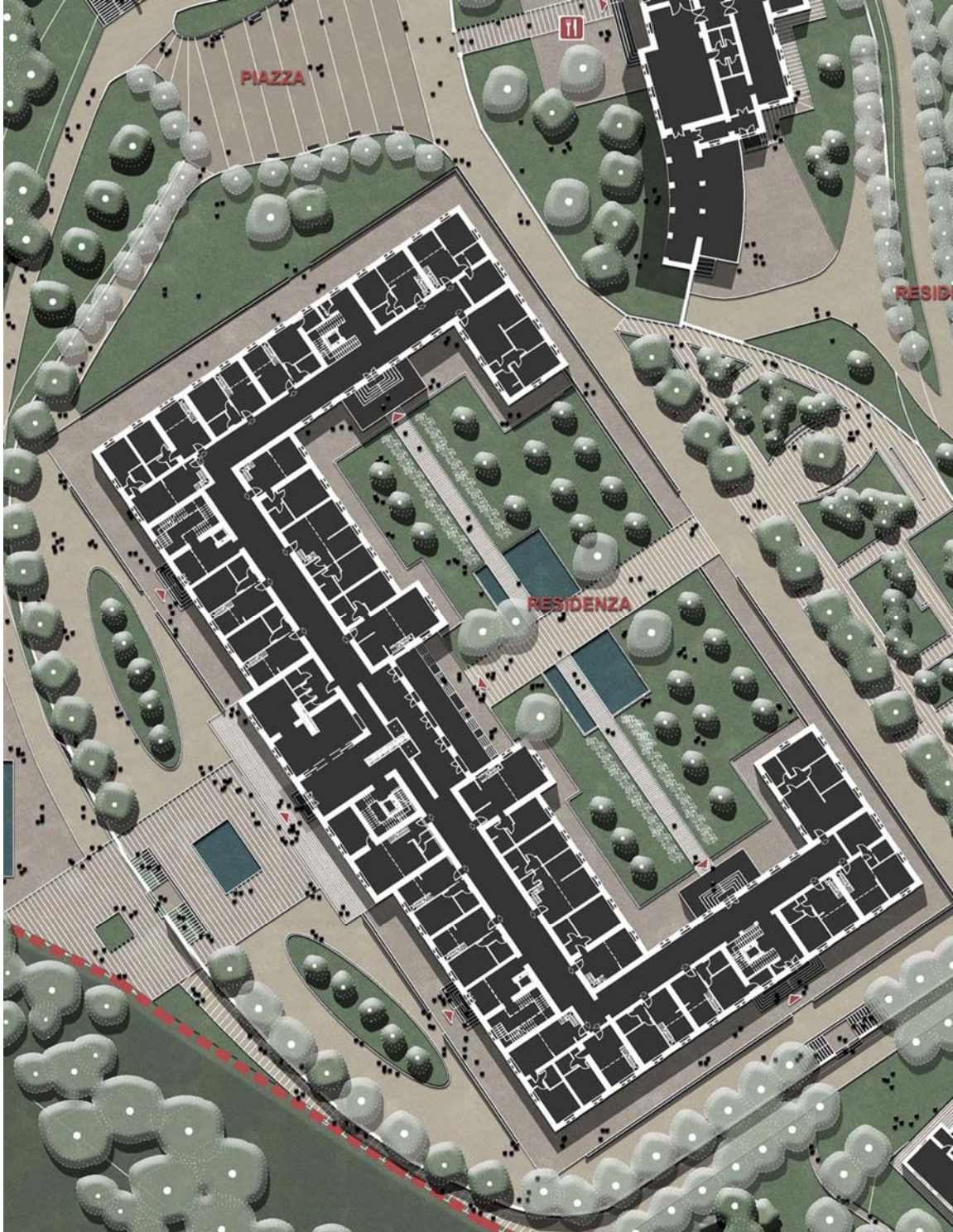
Stato Attuale. L'ex padiglione Ferri, prospetto est



Stato Attuale. L'ex padiglione Ferri, prospetto sud



Stato Attuale. L'ex padiglione Ferri, prospetto nord



Stato di Progetto. Planimetria del piano terra



Stato di Progetto. Prospettiva della corte interna



Stato di Progetto. Prospettiva dell'atrio d'ingresso



Il Parco interno

Lungo la strada di uso pubblico, sul margine nord-est, ricavato da un'area parzialmente boscata, viene pensato uno spazio da adibirsi a parco privato attrezzato con percorsi vita che avrà la sua testata a nord determinata dal Belvedere della Musica e dal centro culturale nella parte a quota inferiore. Nell'area a parco privato saranno presenti anche piccole aree sistemate con panchine e spazi per la sosta e la meditazione.



Stato di Progetto. Planimetria del piano terra con a destra il Museo della Memoria accanto al teatrino all'aperto
Progetto: M.Del Seppia, L.Pierotti, A.Fruzzetti



Questo parco avrà due testate, una situata in prossimità della chiesa di San Girolamo all'estremità ovest costituita da un nuovo Centro Culturale dotato di Congress room, spazi per esposizioni temporanee con biblioteca e bar, e l'altra situata sotto l'ex padiglione Maragliano costituita da un edificio polivalente a destinazione sportivo-ludoteca.

Il parco privato è arricchito, inoltre, da una area posta sotto l'edificio Maragliano dove verrà realizzata una struttura a destinazione sportiva/ludoteca; questi due edifici saranno parzialmente interrati con prospetti vetrati che si affacceranno sugli spazi verdi adiacenti.

Tutto il parco verrà rivisto dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico con diverse sistemazioni a verde per il cui studio rimandiamo alla relazione botanico-paesaggistica.

Lo spazio dedicato agli spettacoli all'aperto, posto sulla punta nord-ovest dell'area di intervento ed immerso nel bosco con vista sulla fortezza medicea, avrà una valenza mista in quanto farà parte a pieno titolo del Borgo ma avrà una potenzialità anche da sfruttare anche per manifestazioni pubbliche in quanto in questo spazio potranno essere organizzati eventi come serate musicali estive o rappresentazioni teatrali o altro ancora come piccole conferenze, presentazioni ed incontri culturali collegata tramite la lunga scalinata e la funicolare direttamente al nuovo Centro Culturale, che sarà appositamente dotato di parcheggio interrato accessibile da una rampa posta in fregio alla strada di uso pubblico posta lungo il confine est.

Lo spazio della musica sarà accessibile, inoltre, dal Borgo tramite il percorso di accesso dall'ex padiglione Charcot e da un percorso pedonale che parte dalla futura area a destinazione residenziale e dal percorso vita realizzato nel nuovo parco posto lungo la strada di uso pubblico nonché dalle scalinate esistenti di cui questo progetto ne prevede il totale restauro, nei pressi di San Girolamo e della Fonte del Velloso.

Verrà, come già accennato sopra, realizzata un'opera di collegamento verticale con la tipologia della funicolare per collegare agevolmente lo spazio della musica al Centro Culturale che si trova ad una quota altimetrica notevolmente inferiore.

Sicuramente meno esteso ma egualmente importante ai fini strategici per l'ottenimento del giusto mix funzionale che deve offrire il progetto generale di recupero dell'area di Poggio alle Croci, è "l'area della piscina e del ristorante"; i due edifici che lo arricchiscono sono, uno dedicato a club house con piscina quindi spazio dedicato al relax ed al godimento del paesaggio, l'altro dedicato alla ristorazione costruito su più livelli ed armonizzato nel paesaggio con terrazze che si adagiano sull'andamento naturale del terreno per goderne a pieno le pregevoli caratteristiche.

Questa area è di notevole importanza, infatti si trova in posizione baricentrica tra l'ex padiglione Ferri e gran parte delle nuove realizzazioni residenziali evitando così l'effetto del mono uso dell'area, creando invece una variazione delle funzioni per offrire un continuo interesse anche se diverso da zona a zona.



Stato di Progetto. Il nuovo Centro Culturale; vista diurna e notturna verso la sala convegni



Stato di Progetto. Il nuovo edificio destinato ad attività sportiva/ludoteca



Stato di Progetto. Il nuovo edificio per attività sportiva/ludoteca risulta parzialmente interrato



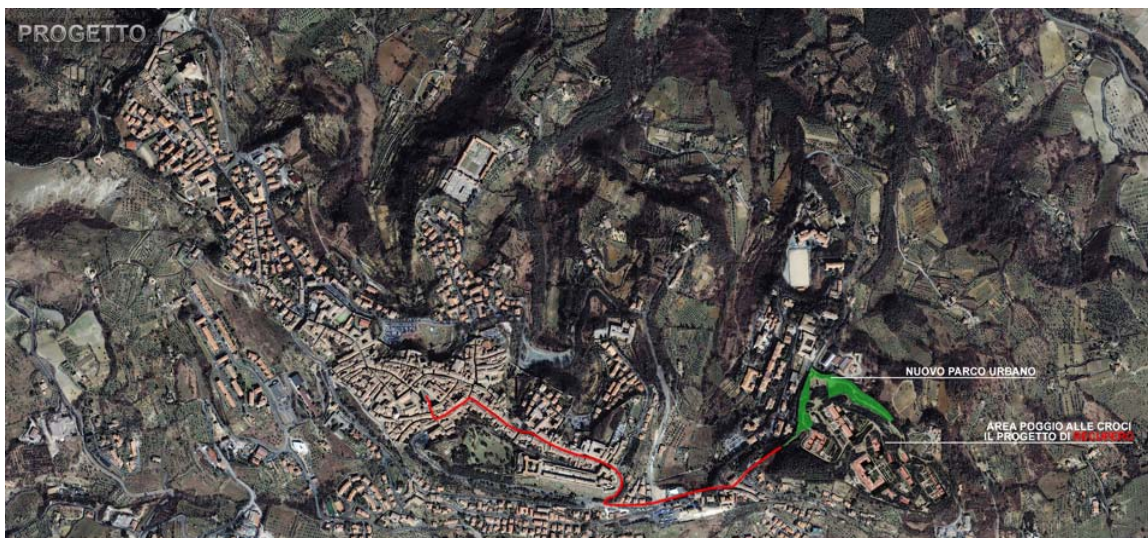
Aree Pubbliche

Il progetto di Piano Attuativo, allineandosi alle indicazioni fornite dalla scheda di Regolamento Urbanistico la AT PA10, prevede la realizzazione di due aree pubbliche facenti parte del **Nuovo Parco Urbano**, di cui una destinata a parcheggio e l'altra a verde con percorsi, spazi di sosta ed un edificio dedicato a Museo della Memoria. Per il dimensionamento delle aree pubbliche abbiamo tenuto conto delle prescrizioni indicate nella scheda di Regolamento Urbanistico la AT PA10 .

Il parco avrà la funzione di ricucitura tra la città di Volterra e l'area di Poggio alle Croci ed avrà un importante ruolo socio-culturale.

Riteniamo che questo ruolo, rappresenti il vero collegamento tra Volterra e l'area di Poggio alle Croci che storicamente è sempre stata esclusa dalla città, in quanto la sua particolare perimetrazione la sempre resa un'isola lontana dalla vita cittadina.

I presupposti di questa localizzazione del parco sono prettamente storico-culturali, infatti il parco è adiacente al quattrocentesco convento di San Girolamo di fronte al quale verrà realizzato, per volontà dei progettisti e del loro committente il nuovo Centro Culturale. Il nuovo Parco diventerà così anche **un parco per l'ospedale** che si trova immediatamente sotto la via Scabia, infatti dall'area ospedaliera sarà possibile raggiungere il parco tramite le scale esistenti ripristinando anche, così, un percorso esistente restituendogli nuova vita ed assegnandoli una nuova funzione di connessione tra la città (infatti l'ospedale è parte integrante della città) e l'area di Poggio alle Croci. Il nuovo centro culturale, pur facendo parte del complesso privato di Poggio alle Croci, potrà essere affittato per eventi da altri soggetti esterni, attraverso la società incaricata della gestione del complesso di Poggio alle Croci. Tale centro potrà essere utilizzato per esposizioni d'arte, piccoli concerti all'aperto ed al chiuso e sarà dotato di una caffetteria bookshop.



Il nuovo sistema urbano



Nel nuovo Parco Urbano sarà elemento fondamentale **IL PERCORSO DELLA MEMORIA**. Questo percorso avrà anche la funzione di **Percorso Belvedere** atto a valorizzare gli aspetti architettonici, storici e paesaggistici del sito; questo percorso si svilupperà nel verde e si articolerà lungo i percorsi segnati dalle scalinate storiche, avrà degli spazi di sosta attrezzati (il tutto meglio descritto nel progetto di urbanizzazione) da dove si potranno vedere sia il paesaggio circostante sia i tre padiglioni storici; una parte del percorso belvedere, si svilupperà lungo il verde pubblico, in adiacenza al parcheggio pubblico, per poi ricollegarsi all'altro ramo del percorso sopra la fonte del Villosa per andare a creare un unico "filo conduttore" sviluppato interamente in area pubblica.

Creeremo un **Parco della Memoria e del Rispetto** per le persone che qui vi hanno sofferto, sperato ed anche lavorato per generazioni, un luogo dove sarà possibile riflettere e ricordare tutto ciò che è stato un passato significativo per la città di Volterra e per i suoi cittadini (e non solo), un luogo che partendo dal recupero di ogni suo aspetto storico-architettonico-paesaggistico-ambientale offra a coloro che ne saranno interessati l'occasione di ripercorrere la storia di questo posto anche attraverso il punto di documentazione che verrà allestito all'interno del **Museo della Memoria** nel quale verrà allestita una sezione permanente, un museo dedicato alla storia di Poggio alle Croci, dove sarà allestita una sezione dedicata al Graffito ed altre dedicate all'esposizione di documenti, fotografie e quanto previsto dal progetto di allestimento.



Stato di Progetto. Il nuovo Museo della Memoria in adiacenza al nuovo Centro Culturale; sulla sinistra il teatrino all'aperto



Stato di Progetto. Le aree pubbliche; il verde pubblico in verde e giallo con il museo in rosso, ed il parcheggio pubblico in azzurro

Il Nuovo Parco Urbano non sarà un luogo solo della rimembranza ma avrà anche una funzione nuova, una funzione per la vita e per il futuro, un'area anche dedicata al tempo libero, agli eventi e spettacoli.

Nel parco, infatti, adiacente al centro culturale è prevista un'ampia area pubblica dedicata agli eventi, un piccolo **Teatro all'aperto** incastonato nella collina.

Si viene così a configurare un parco che avrà una forte carica polivalente e ricca di funzioni:

LA STORIA, LA CULTURA, LO SPETTACOLO, IL PAESAGGIO



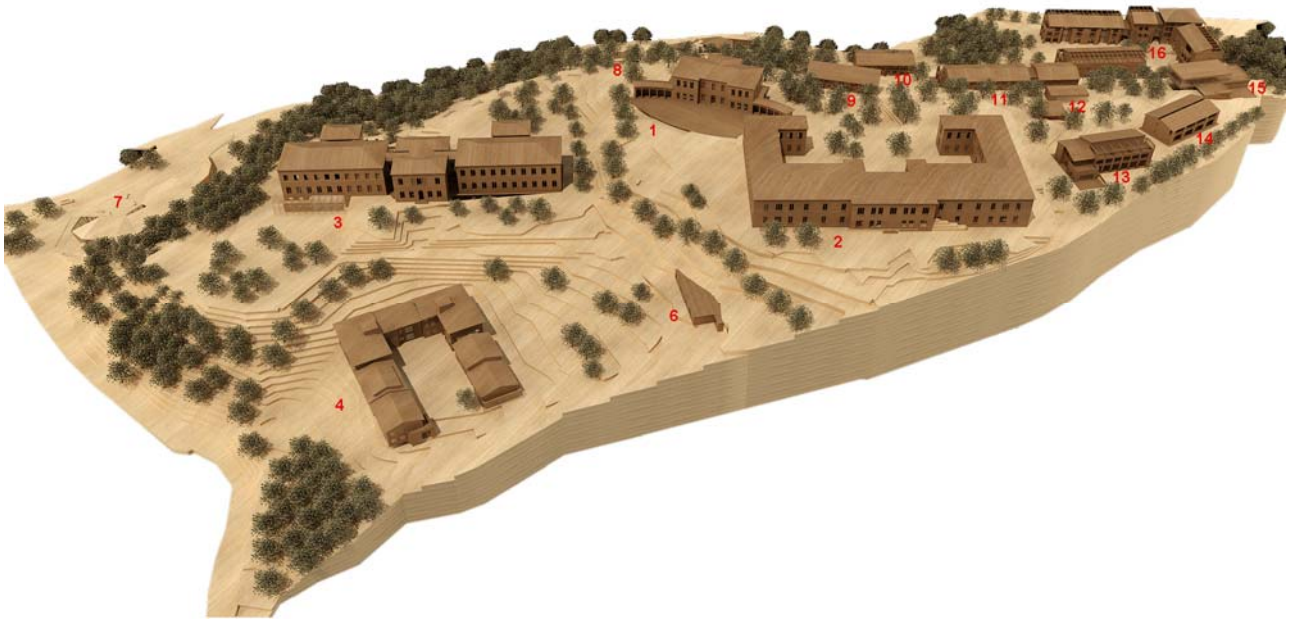
Le nuove realizzazioni.

I nuovi edifici a destinazione residenziale troveranno ubicazione in luogo delle ex Officine e dell'ex padiglione Sarteschi entrambi da demolire e nelle vicinanze dell'area delle serre.

Gli appartamenti saranno dotati di idonei parcheggi interrati i quali serviranno anche le esigenze del resto del borgo ed avranno nella sistemazione delle parti esterne particolare cura ed attenzione per valorizzare ogni valenza panoramica. Le unità abitative saranno tecnologicamente avanzate, dal taglio vario con soluzioni anche su più livelli. In particolare nell'area delle serre verranno realizzati appartamenti di maggior dimensione dotati di piscina interna privata e doppio volume sull'area giorno; per tutti i nuovi edifici saranno previste anche grandi aperture tali da permettere al paesaggio di entrare nelle abitazioni e tali da proiettarsi verso il paesaggio stesso dall'interno. Tutti gli edifici saranno collegati tra loro da percorsi di varia natura come quelli pedonali nel verde, sentieri ma anche percorsi carrabili con piccoli mezzi elettrici.



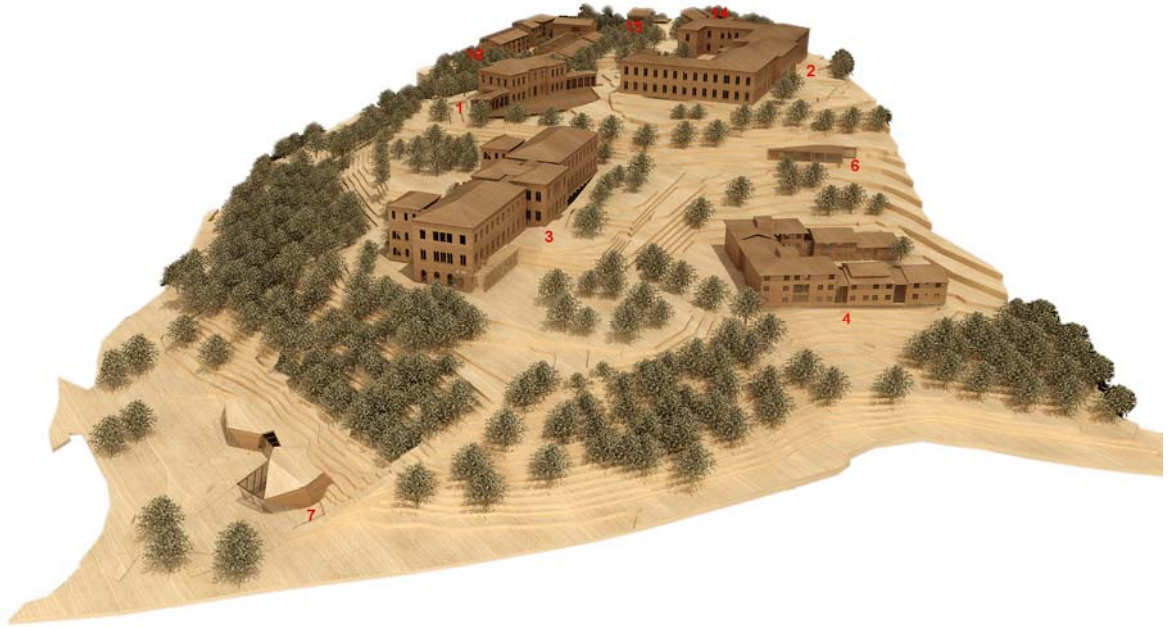
Stato di Progetto. Planivolumetrico



Stato di Progetto. Plastico virtuale dell'area d'intervento



Stato di Progetto. Plastico virtuale dell'area d'intervento visto da est



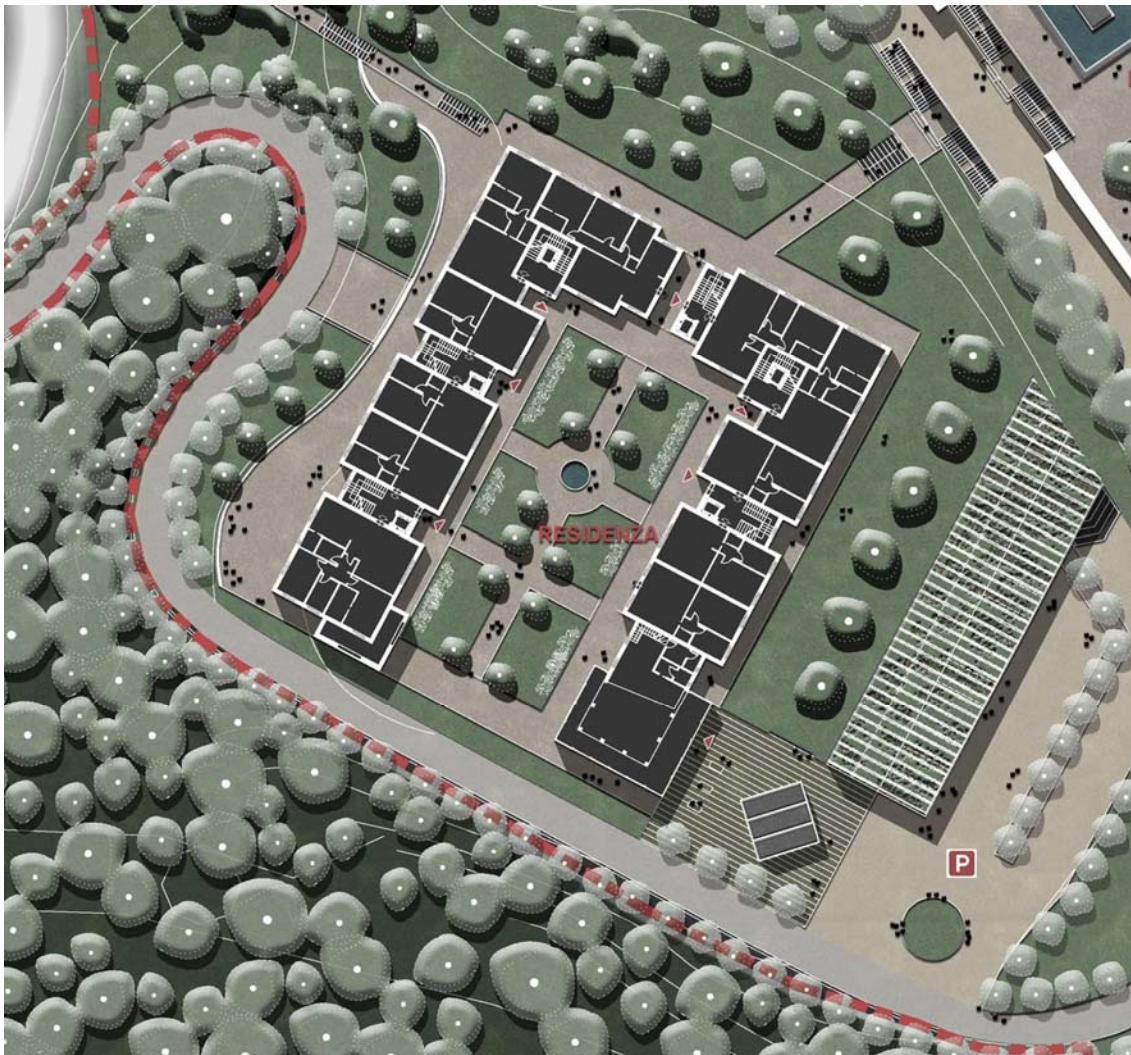
Stato di Progetto. Plastico virtuale dell'area d'intervento visto da nord



Stato di Progetto. L'area vista da sud ; in primo piano l'area delle serre e l'area ex sarteschi.



L'area delle ex Officine



Stato di Progetto. L'area delle ex officine.

L'area dell'edificio dell'ex Officina Giudiziaria verrà completamente riorganizzata e riqualificata con la demolizione dell'edificio e della pista di pattinaggio; verranno realizzati nuovi edifici, dotati di due piani di parcheggio interrati, ed in particolare uno che verrà posto all'ingresso del borgo, avrà la funzione di centro informazioni, prima accoglienza e registrazione per il successivo accesso al Borgo superiore che avverrà tramite percorsi pedonali panoramici o con piccoli mezzi elettrici; una volta salito l'ospite si troverà in una piazzetta prospiciente la grande scalinata adducente alla piazza superiore del complesso; l'area sarà dotata inoltre di un parcheggio di relazione all'aperto in parte coperto da pergolato. Tramite una nuova scalinata si potrà accedere al percorso che conduce all'area del Centro benessere e della piscina o agli spazi a



parco come lo spazio per la musica all'aperto. Verranno realizzati anche nuovi collegamenti verticali realizzati con strutture trasparenti per facilitare le percorrenze ed i collegamenti pedonali anche per persone disabili o per persone anziane con difficoltà motorie.



Stato di Progetto. L'area delle ex officine, in evidenza il rapporto con gli ex padiglioni Ferri e Charcot.

Progetto: M.Del Seppia, L.Pierotti, A.Fruzzetti



Nuovi edifici nell'area delle ex Officine. Vista di appartamento con piscina interna. Il living guarda Volterra



Nuovi edifici nell'area delle ex Officine. Vista interna di appartamento.



L'area Sarteschi e le Serre



Stato di Progetto. L'area ex Sarteschi.



L'area Sarteschi in luogo del vecchio edificio prevede la composizione di edifici collegati da elementi strutturali quali "ponti" e portici o terrazze con serre solari e pergole soprastanti.

Il sistema, collegato all'area delle "Serre" con percorsi e scalinate, prevede una planimetria con giardini privati e condominiali alternati da percorsi che confluiscono nella dorsale di distribuzione pedonale la quale fa centro sulla piazzetta arredata con vasca d'acqua e sedute per godere all'aperto del paesaggio pur essendo in un ambiente urbanizzato; il complesso verrà dotato inoltre di un parcheggio interrato su due livelli.

La progettazione dei singoli edifici è volta ad offrire una corretta esposizione per godere anche dall'interno del proprio appartamento del paesaggio circostante.

L'area delle serre si articola sulle curve di livello adagiandosi su due pianori a diversa quota separati da circa tre metri di dislivello.

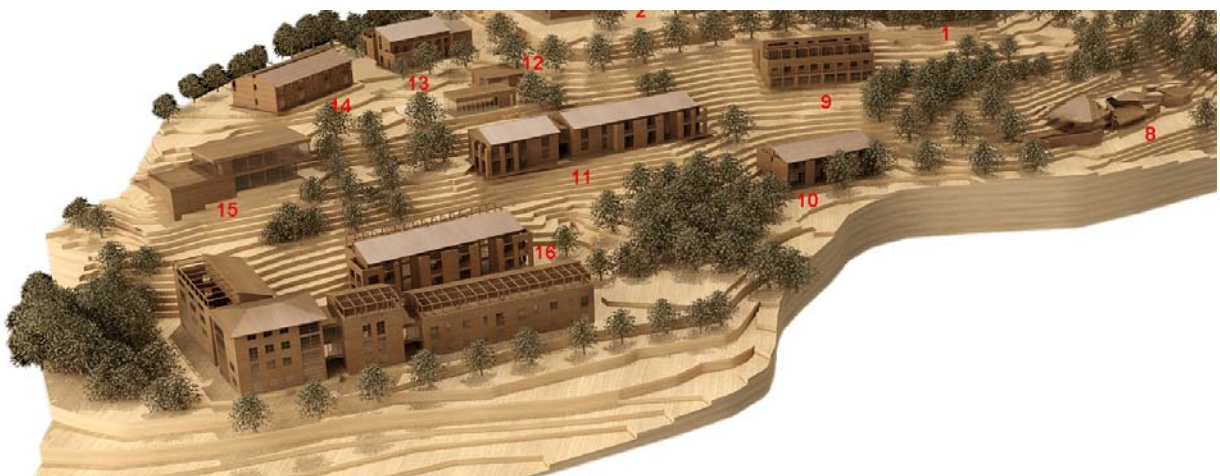
In posizione strategica, è stato progettato il ristorante panoramico con affacci a 360°, terrazze su più livelli sormontate da pergole da cui nelle belle giornate chiare sarà possibile vedere anche il mare e vicino un edificio dotato di spogliatoi e piscina; gli altri edifici ad appartamenti, alcuni a schiera su più livelli secondo la morfologia del terreno offriranno la più varia configurazione interna con la possibilità di avere appartamenti di taglio medio piccolo e grande .



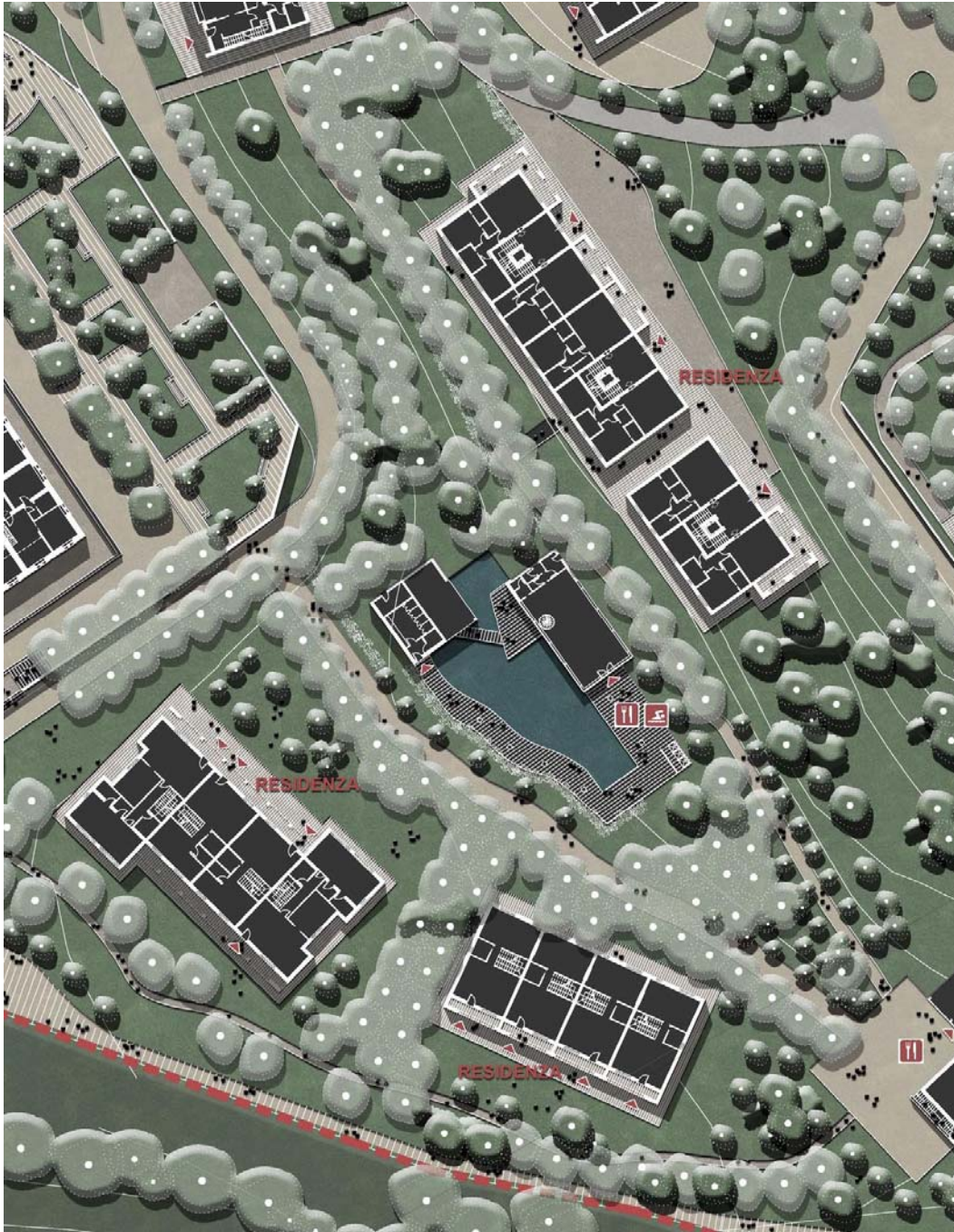
Stato di Progetto. Studio di interno per l'edificio nell'area Sarteschi con intonaco.



Stato di Progetto. Concept di un edificio con grandi vetrate, serra solare e terrazza panoramica.



Nuovi edifici; area di Sarteschi e delle serre con vista verso Maragliano e Ferri sullo sfondo



Stato di Progetto. L'area delle ex serre.



Concept dei nuovi edifici . L'area delle serre vista dall'area ex Sarteschi; sullo sfondo l'edificio ex Ferri



Stato di Progetto. Concept di un edificio ad uso quadrifamiliare.



Stato di Progetto. Concept di un edificio ad uso quadrifamiliare



Stato di Progetto. Concept di un edificio ad uso quadrifamiliare; interno



Impianti e forniture

Enel servizio elettrico:

Attualmente all'interno del complesso immobiliare non sono presenti impianti elettrici funzionanti, è stata rintracciata la vecchia linea aerea che aveva due accessi, una dalla cabina elettrica (ancora esistente) posta nei pressi del padiglione Sarteschi, l'altra arrivava da un edificio (anch'esso di proprietà dell'U.S.L.) ubicato lungo la strada comunale di San Girolamo. Le due linee servivano tutti i padiglioni mediante apposite ripartizioni.

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova linea interrata che dovrà arrivare a servire due nuove cabine elettriche di trasformazione che saranno poste all'interno della proprietà. Da tali cabine verranno serviti i locali tecnici e tutti gli edifici tramite la posa di nuova linea interrata.

Enel rete gas:

Attualmente all'interno del complesso immobiliare è presente una sola linea per la distribuzione del Gas-Metano, attualmente dismessa, che arriva alla centrale termica del padiglione Charcot e da lì si diparte fino a raggiungere il padiglione Sarteschi.

Il progetto prevedrà la realizzazione di una nuova tubazione a media pressione lungo la strada comunale di San Girolamo. I punti di allaccio, realizzati mediante apposito gruppo di riduzione, saranno due e permetteranno di portare il gas-metano alle centrali termiche di progetto.

Rete Telecom:

Attualmente l'unica linea rintracciabile è un cavo aereo che dal complesso ospedaliero porta la linea al padiglione Sarteschi.

Il progetto prevedrà, la realizzazione di una nuova linea interrata lungo la strada comunale di San Girolamo fino ad arrivare al confine con la nostra proprietà. Da lì si dipartirà una nuova tubazione realizzata con cavo Ø 125 e derivazioni Ø 50 a servizio di tutti gli edifici.

Acquedotto ASA:

Attualmente all'interno del complesso immobiliare i vecchi impianti per la fornitura di acqua potabile non risultano più funzionanti (ad eccezione del fabbricato denominato "officine dei giudiziari"). All'interno della proprietà, nelle vicinanze del padiglione "Ferri" è presente un deposito gestito dalla società ASA S.p.A della capacità di 400 mc. Tale deposito è attualmente utilizzato per la fornitura dell'ospedale e di altri fabbricati limitrofi. A seguito di colloquio con i responsabili della suddetta società è emersa la possibilità di prevedere un ampliamento del tale deposito, al fine di poter soddisfare parte del fabbisogno del complesso immobiliare.

Visto le caratteristiche del progetto, sarà prevista la realizzazione di nuovi depositi privati per lo stoccaggio dell'acqua potabile approvvigionabili mediante autobotti. Tali depositi provvederanno all'alimentazione di gran parte degli edifici, nonché delle piscine.



E' previsto inoltre il potenziamento della rete dell'acquedotto immediatamente esterna all'area d'intervento per adeguarla alle nuove esigenze non solo di Poggio alle Croci ma dell'intero insediamento urbano in prossimità dell'area ospedaliera.

Sarà inoltre previsto il riciclaggio dell'acqua derivante dall'uso domestico mediante depurazione, filtraggio e re-immissione nella rete privata.

Per l'irrigazione delle aree a verde saranno predisposti dei depositi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici.

Fognature:

E' stata rilevata la presenza di impianti fognari, costituiti da fosse settiche e tubazioni di smaltimento "a dispersione".

Il nostro progetto prevede l'allaccio al depuratore comunale sud i nuova edificazione mediante una linea di nuova realizzazione accogliendo così in maniera più significativa i reflui provenienti da tutta la zona interessata realizzare presumibilmente lungo la strada comunale.

All'interno della proprietà saranno realizzati pozzetti sifonati all'uscita dei bagni e delle cucine di ogni edificio, da questi dipartiranno delle tubazioni che saranno collegate alla linea principale che passa lungo le strade interne per poi raccordarsi alla linea principale di progetto da realizzarsi lungo la strada comunale di San Girolamo (meglio descritta negli elaborati grafici inerenti le opere di urbanizzazione primaria).

Dimensionamenti

Il Piano Attuativo è stato dimensionato nel rispetto della sua scheda di Regolamento Urbanistico inerente l'area di trasformazione SD5 AT PA10.

Il complesso immobiliare prevede la realizzazione di:

- un totale di 182 alloggi, inferiore ai 200 possibili tra recupero degli ex padiglioni e nuove realizzazioni
- due ristoranti, uno ricavato nel piano terra dell'ex padiglione Maragliano e uno di nuova costruzione
- un centro benessere SPA realizzato nel piano inferiore dell'ex padiglione Charcot
- un centro culturale di nuova realizzazione
- un edificio polivalente sportivo/ludoteca
- un piccolo museo
- una club house di nuova realizzazione con piscina
- tre parcheggi interrati, uno in superficie ed altri spazi di superficie per le auto per un totale di circa 16.000 mq
- due parchi attrezzati
- piazze, piscine ed altri spazi pertinenziali
- piccoli edifici ad un piano parzialmente interrati per uso tecnologico



La nuova Sul di progetto deriva dalla somma delle Sul dell'ex padiglione Sarteschi e delle ex Officine aumentate della misura di 8.000 mq per un totale di 11.000 mq

I posti auto che verranno realizzati deriveranno dai conteggi effettuati in base agli articoli 135 e 136 del Regolamento Urbanistico che secondo i quali la dotazione minima di posti auto risulta pari a 543 unità considerando le superfici di ogni singolo alloggio e le destinazioni d'uso ovvero :

- ex padiglione Ferri 94 posti
 - ex padiglione Charcot 89 posti
 - ex padiglione Maragliano 87 posti
 - complesso area ex Sarteschi 78 posti
 - complesso area ex Officine 60 posti
 - altri edifici 135 posti
- totale $94+89+87+78+60+135= 543$ posti auto

La dotazione di progetto di massima, considerando un posto auto 25 mq compreso gli spazi di manovra, risulta dal seguente calcolo:

$$16.000/25=640 \text{ posti auto}$$

$$640 > 543$$

S.U.L. Realizzabile = S.U.L. (Ferri+Charcot+Maragliano) + 11.000 mq = 23.615 mq

S.U.L. Progetto = 23.550 mq < 23.615 mq

N° Edificio	S.U.L. Tot. (mq)	S.U.L. Resid. (mq)	S.U.L. Altre destin. (mq)	Piani abitabili	Parcheggi interrati (mq)	N° Alloggi
1	1.240	500	740 (Rist.)	2	-	6
2	6.080	6.080	-	2	-	52
3	5.295	4.495	800 (Spa)	3	-	38
4	2.700	2.700	-	2/3	-	27
5	-	-	-	2 int.	4.500	-
6	225	225	-	1	-	1
7	-	-	-	1 int.	-	-
8	-	-	-	1 int.	-	-
9	680	680	-	2/3	-	4
10	530	530	-	2	-	4
11	1.000	1.000	-	2	-	12
12	195	-	195 (Club)	1	-	-
13	900	900	-	3	-	4
14	580	580	-	2	-	4
15	560	-	560 (Rist.)	2/3	-	-
16	3.565	3.565	-	3	-	30
17	-	-	-	2 int.	8.000	-
18	-	-	-	1 int.	1.500	-
Totale	23.550	21.255	2.295		14.000	182



Piano di Utilizzo del Bene

Per l'importanza che riveste il sito di Poggio alle Croci nel quadro generale di Volterra verrà prevista una fruizione regolamentata di alcune aree significative da parte del pubblico pur mantenendone l'esclusiva vocazione privata, oltre alle aree previste pubbliche per il soddisfacimento delle dotazioni pubbliche in termini di verde e parcheggi secondo la scheda del vigente Regolamento Urbanistico AT PA10 che ne determina le possibilità di trasformazione. Il progetto di un percorso culturale al suo interno aperto al pubblico garantirà la possibilità di studio ed il perdurare nel tempo della possibilità di godere delle aree del Poggio allo scopo di mantenere viva la memoria di questi luoghi e di considerare l'area come parte integrante di Volterra. Questo percorso si svilupperà lungo le aree panoramiche ed intorno agli edifici storici con accesso ai loro spazi di ingresso, al fine di percepire a pieno la storia di questo luogo e le sue valenze paesaggistiche. Nel progetto complessivo del recupero dell'area sono previste delle aree pubbliche destinate a verde ed a parcheggio arricchite dal Museo della Memoria, ubicato in adiacenza al Centro Cultural, e dal percorso belvedere. Dal parcheggio pubblico, posto lungo la strada di uso pubblico ubicata ad est, inizierà il percorso storico-paesaggistico che si svilupperà in maniera articolata e molto stimolante così come indicato nella figura sottostante e meglio descritto nell'allegato N.



Stato di Progetto. Schema planimetrico per il piano di utilizzo del bene