

PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO SD2

Relazione Generale



progetto:
arch. Antonio Mugnai
arch. Roberta Ciccarelli

collaboratori:
arch. Francesco Rocchi
arch. Sara Pattaro

Premessa

Lo schema direttore SD02- I luoghi della cultura, normato dall'art. 62 del Piano Strutturale, si articola nella città storica lungo uno dei due tracciati più antichi di collegamento tra Porta a Selci e S. Giusto e nella città moderna verso l'ex Stazione ferroviaria, fino al complesso del Chiarugi, attraversando l'area ospedaliera. L'obiettivo previsto dal Piano Strutturale è quello di costituire nella città e nel territorio le infrastrutture necessarie per la formazione di un sistema culturale complesso - un sistema integrato di servizi e attività organizzati secondo logiche di "filiera e di rete" - come qualificazione dell'offerta turistico-culturale, direttamente correlata alla fruizione del patrimonio storico-archeologico-ambientale.

Il Piano Complesso di Intervento da corpo allo Schema Direttore SD02 - I luoghi della cultura attraverso un progetto che copre una vasta estensione di territorio e che include parti di centro abitato e spazi aperti situati ai margini di esso.

Allo scopo di consentire una migliore gestione degli interventi, sia dal punto di vista temporale che di fattibilità economica, il Piano Complesso di Intervento è stato suddiviso in quattro diversi stralci: Docciola, Stazione, Cittadella della cultura, Chiarugi.

Docciola - primo stralcio



Uno degli obiettivi generali del Piano Complesso di Intervento è quello di migliorare il sistema di scambio mobilità meccanizzata – mobilità pedonale per l'accessibilità al centro antico attraverso la realizzazione di due attestamenti principali, di cui uno situato nell'area di Docciola.

Attualmente in quest'area si trova un parcheggio sterrato (fig.1) che ha una capienza di circa 300 posti auto e dal quale si può accedere al centro antico varcando la Porta di Docciola (fig.2) e risalendo le scalinate pedonali (fig.3).

Sono state studiate due differenti ipotesi di collocazione del nuovo parcheggio, che si prevede comunque debba essere realizzato in struttura per aumentare la capienza attuale fino a circa 450 posti auto.

1



2



3



La prima ipotesi prevedeva di realizzare il parcheggio interrato sotto l'attuale area a parcheggio in terra battuta, la seconda ipotesi invece, quella poi scelta, prevede di realizzare il parcheggio in struttura integrato al terreno in pendenza che risale verso le mura. (fig.5-6). Tale ipotesi è risultato presentare maggiori vantaggi rispetto alla prima soluzione (come esposto nel dettaglio nella relazione di Valutazione Ambientale Strategica intermedia) anche e soprattutto in considerazione delle caratteristiche poco idonee del primo sito.

Il Piano Complesso prevede pertanto la realizzazione del nuovo parcheggio interrato riferito alla seconda ipotesi e di altri interventi ad esso correlati in un disegno organico di riqualificazione urbanistica dell'intera area di Docciola.

Il Piano individua quattro distinti interventi.

Il primo intervento prevede la realizzazione di un autorimessa interrata per autovetture di massimo di tre livelli e di un impianto di risalita meccanizzata per l'accesso al centro antico con sbarco su via Porta Marcoli. La parte di terreno in pendenza che risale verso le mura della città è coperta da vegetazione spontanea ed è in larga misura inaccessibile. Si ritiene che l'intervento di realizzazione di un nuovo parcheggio debba essere, in ogni caso, strettamente connesso ad una generale azione di pulizia di tutta la vegetazione spontanea che in questa parte di territorio aggredisce le aree circostanti le mura e le mura stesse, impedendone la percezione visiva, che si ritiene abbia significativo valore storico-paesaggistico. (fig.4-5)

Il secondo intervento prevede la riqualificazione e sistemazione dell'attuale area adibita a parcheggio a raso in area eventi e feste. Tale intervento prevede anche una opzione che consenta di rendere il piazzale maggiormente integrato alle mura storiche in seguito allo spostamento dell'attuale strada ed alla realizzazione di una

4



5



6



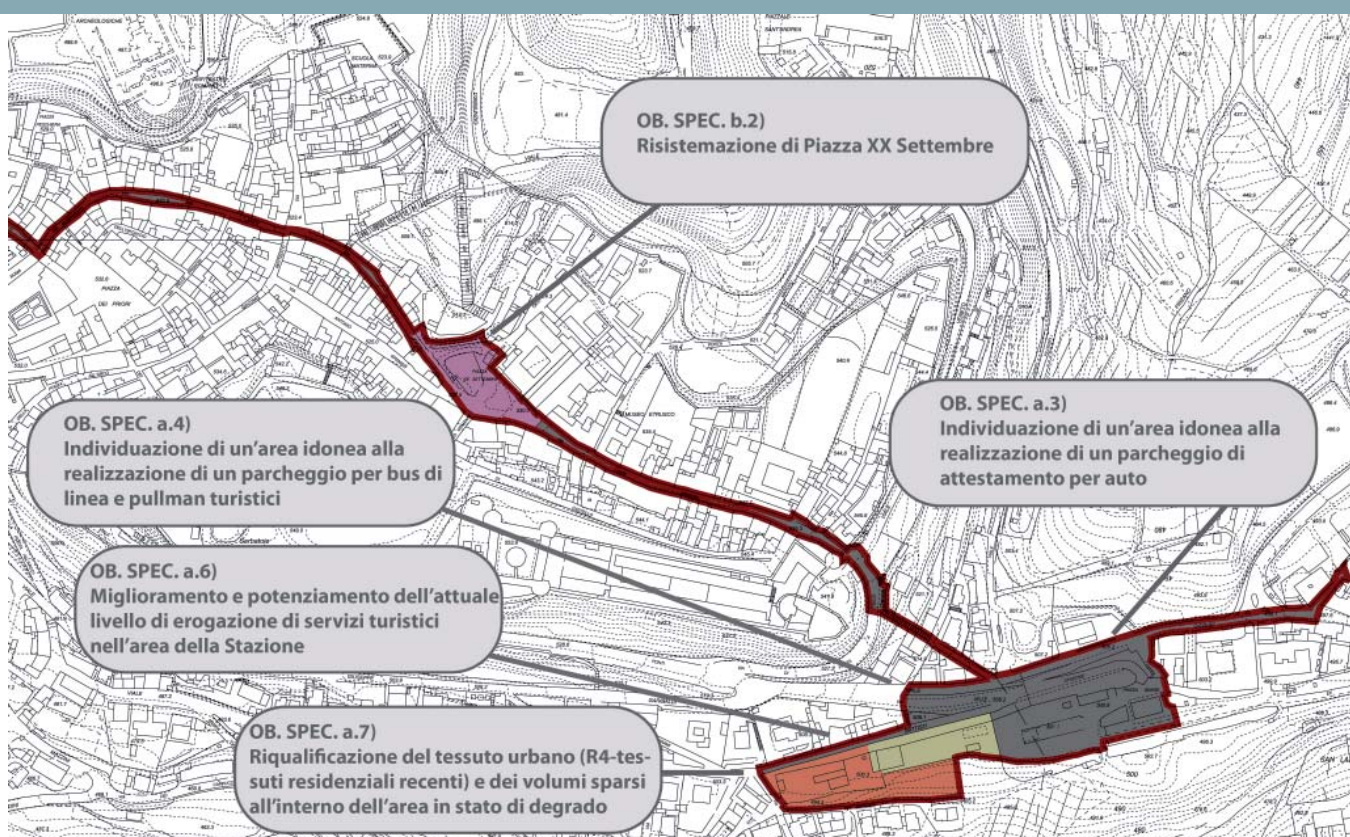
nuova bretella stradale al di là del nuovo piazzale.

Il terzo intervento prevede la realizzazione di un sentiero lungo la direttrice del Botro di Docciola allo scopo di migliorare la percorribilità pedonale. Tra i vari percorsi vi è anche quello di collegamento con il territorio aperto verso le mura etrusche, lungo la direttrice del Botro di Docciola, che passa per la fonte, la Porta ed il parcheggio di Docciola (fig.6) per il quale andrà previsto il collegamento tra la quota altimetrica del Botro di Docciola e quella dall'attuale area parcheggio a Docciola.

Il quarto intervento prevede la realizzazione di un parcheggio interrato ad uso residenti nell'area tra via Porta Marcoli e le mura e spazio polivalente in collegamento con il museo Guarnacci. Questo progetto è inserito nella programmazione già effettuata dall'Amministrazione Comunale relativamente all'intervento di ampliamento del Museo Guarnacci. Questo lotto (IV) prevede la realizzazione di una struttura interrata a tre piani così articolata:

- una piazza pubblica in copertura;
- al primo piano interrato locali ad uso polivalente del museo;
- il secondo ed il terzo piano interrati a parcheggio per i residenti con accesso carrabile da via Porta Marcoli.

Stazione - secondo stralcio



Uno degli obiettivi generali del Piano Complesso di Intervento è quello di migliorare il sistema di scambio mobilità meccanizzata – mobilità pedonale per l'accessibilità al centro antico attraverso la realizzazione di due attestamenti principali, di cui un secondo oltre a quello già visto di Docciola è situato nell'area della Stazione.

Attualmente l'area, specialmente sul lato destro dell'edificio dell'ex Stazione, è occupata in maniera disordinata da automobili ed autobus di linea. (fig.1)

Nell'area in oggetto vi sono inoltre una serie di edifici dismessi o sotto utilizzati, in primis l'edificio dell'ex Stazione (fig.2), che nell'ottica di un potenziamento dell'area, se ne prevede la riconversione ad uso turistico ricettivo, commerciale e servizi.

Nell'ambito di un'operazione generale di riqualificazione di tutta l'area dell'ex Sta-

1



2



3



zione viene previsto anche un intervento di edilizia residenziale di completamento nella zona R4 che si trova sull'estremo lato destro.

Il Piano Complesso prevede pertanto un intervento di riqualificazione urbanistica dell'area dell'ex stazione ferroviaria attraverso la riconversione funzionale dell'edificio ex-stazione, la realizzazione di un nuovo terminal autobus e parcheggio interrato per auto, la riqualificazione dell'area per la manutenzione autobus ed una nuova area residenziale. Prevede inoltre anche alcuni interventi diffusi di riqualificazione urbana che coinvolgono la Piazza XX Settembre e la Piazza degli Aveli. Infine prevede la realizzazione di un parcheggio a raso in località Montebradoni in prossimità della Badia.

Complessivamente si tratta di sette distinti interventi.

Il primo intervento prevede oltre alla riconversione funzionale dell'edificio dell'ex stazione anche la sistemazione della relativa area di pertinenza. L'intervento dovrà qualificarsi come risanamento conservativo che preveda il mantenimento degli attuali prospetti e l'intera conformazione dei prospetti inclusi gli elementi decorativi e la cartellonistica originaria. Dovrà inoltre essere riprogettato e reso funzionale il sistema di smaltimento delle acque meteoriche nell'area di pertinenza dell'edificio.

Il secondo intervento prevede la realizzazione di un parcheggio interrato su due livelli per autovetture e di un nuovo terminal autobus turistici, in parte coperto. Il progetto prevede la demolizione di alcuni edifici esistenti ed il recupero attraverso un intervento di risanamento conservativo dell'edificio in muratura esistente con la riconversione dello stesso a funzioni legate all'accoglienza, informazione e promozione turistica. Il nuovo terminal per autobus turistici coperto dovrà prevedere la sosta contemporanea di almeno 6 autobus con adeguati spazi di manovra dei

4



5



6



mezzi e percorsi pedonali di accesso ed isole "salvagente". Si prevede che la copertura del terminal sia sistemata ad area pavimentata attrezzata quale belvedere sul fronte Sud di Volterra verso Saline. L'intervento propone anche la realizzazione di un'autorimessa interrata di 2 piani per autovetture eventualmente da integrarsi con l'altra autorimessa interrata prevista dal terzo intervento. Tutto il progetto è mirato ad evitare l'interferenza del sistema di accesso ed uscita dal terminal degli autobus turistici con il traffico veicolare privato.

Il terzo intervento prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata di 2 piani per autovetture collegata funzionalmente a quella da realizzarsi nella seconda area di intervento ed il mantenimento dell'area per la manutenzione e il deposito autobus di linea con un intervento di riordino e riqualificazione o, in seconda opzione, la realizzazione di un parcheggio a raso per autovetture. Il Piano dispone inoltre che in via esclusivamente temporanea e provvisoria, possa essere consentita nell'area la realizzazione di un parcheggio fuori terra del tipo "fastpark" per il periodo di tempo necessario alla elaborazione del progetto relativo all'intera unità d'intervento.

Il quarto intervento prevede una nuova area di edificazione residenziale con tipologia a schiera per un numero pari a 7 unità di aggregazione, da attuarsi a completamento dell'insediamento già esistente. Le unità edilizie dovranno essere aggregate in un sistema che preveda l'addossamento al muro esistente dei primi due piani mentre ai piani superiori le unità avranno ulteriori due piani e saranno alternate da corti pavimentate poste a livello di via Cesare Battisti e con accesso da quest'ultima. Gli accessi agli appartamenti saranno ubicati lungo il nuovo muro previsto su via Cesare Battisti.

Il quinto intervento prevede la riqualificazione della piazza XX Settembre che comporti un incremento del livello di pedonalizzazione attraverso l'individuazione di nuove aree di sosta, il rifacimento della pavimentazione e dell'illuminazione

Il sesto intervento prevede la riqualificazione della piazza degli Avelli attraverso un intervento di sistemazione generale della pavimentazione e degli arredi urbani, di manutenzione della Fonte di San Felice e dell'area contermina compreso il ripristino della pavimentazione e di rifacimento e consolidamento della scalinata che conduce a Piazza degli Avelli.

Il settimo intervento prevede la realizzazione di un parcheggio a raso per almeno 40 posti auto in località Montebadoni. Il progetto prevede che sia la strada di accesso che il parcheggio stesso siano essere realizzati in terra battuta con l'eventuale utilizzo di "terre stabilizzate". Dovrà inoltre essere previsto un percorso di collegamento con la strada interna all'insediamento di Montebadoni che renda possibile anche il superamento del dislivello esistente tra questa e il parcheggio.

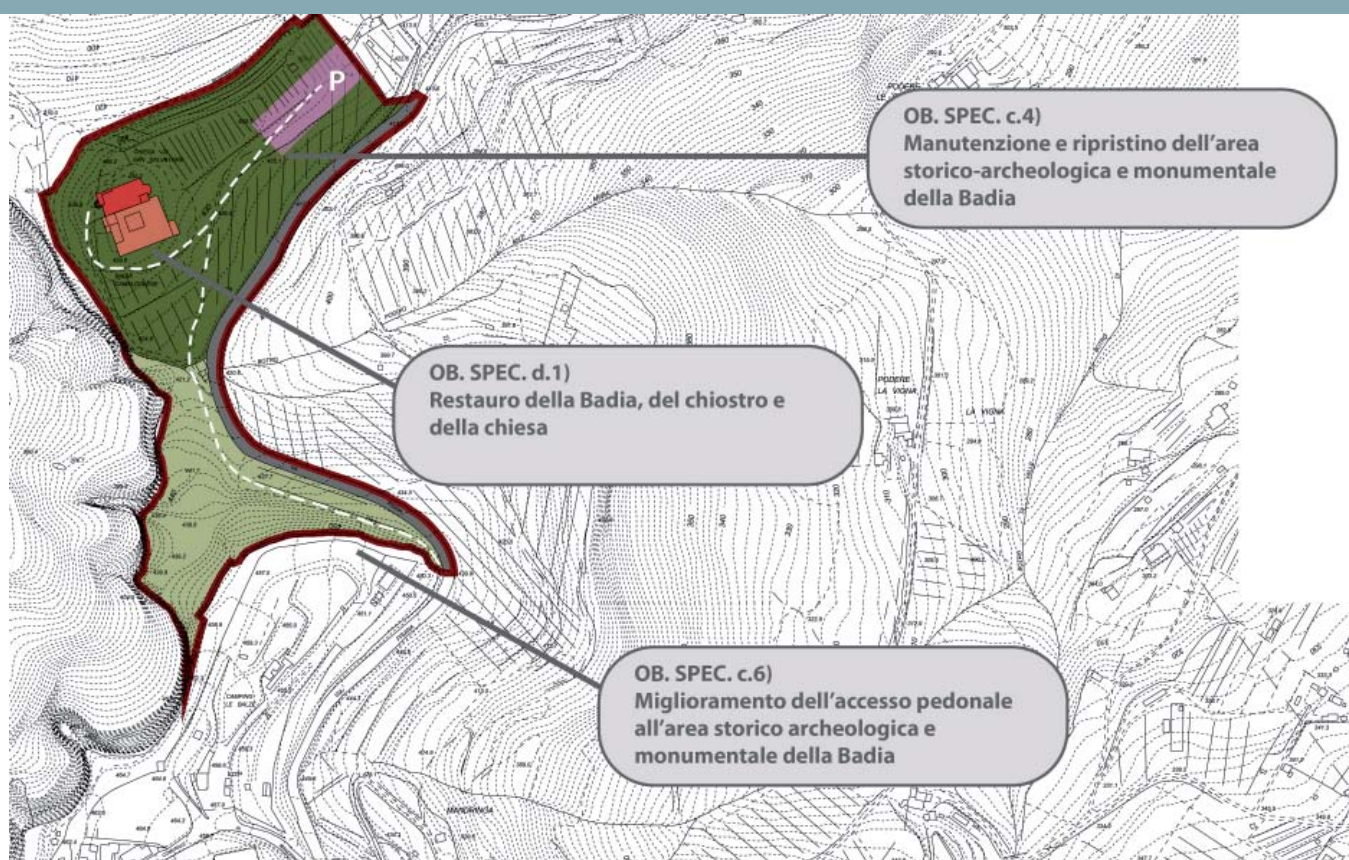
Questo stralcio, come già accennato, comprende anche il percorso principale di attraversamento del centro abitato dall'ex Stazione alla Badia. Lungo tutto il percorso sono previsti la verifica della pavimentazione, la verifica e l'eventuale ripristino della funzionalità degli attraversamenti, la verifica ed eventuale integrazione della presenza di aree di sosta, l'installazione di segnaletica turistica. Il Piano inoltre suggerisce, per il tratto che interessa il centro storico, la messa in atto di provvedimenti che controllino il traffico veicolare lungo il percorso che in alcuni casi risulta troppo intenso in relazione alla tipologia di percorso: in particolare suggerisce l'installazione di telecamere di controllo nei varchi di accesso al centro storico.

Per la Fonte di Santo Stefano (fig.5) è previsto il ripristino della pavimentazione della scalinata che conduce alla fonte, il ripristino degli antichi abbeveratoi, della pavimentazione antistante la fonte e l'individuazione di aree di sosta.

Sono inoltre state individuate due aree verdi con buone potenzialità di fruizione. Una è l'area di San Giusto, già in parte risistemata, per la quale si prevedono interventi di manutenzione del parco pubblico, del boschetto e del prato esistenti ed una nuova progettazione del grande spiazzo che si trova sul lato destro della chiesa di San Giusto.

L'altra area verde è costituita dal giardino dell'Istituto d'Arte (fig.6), attualmente in stato di degrado ed abbandono, per i quali si prevede la sistemazione delle aiuole, delle aree verdi e dei percorsi pedonali, la pulizia e potatura della vegetazione presente, la realizzazione di aree di sosta fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso ad istituto scolastico per l'edificio dell'Istituto d'Arte.

Cittadella della cultura - terzo stralcio



La Cittadella della cultura comprende due complessi monumentali di grande valore storico architettonico situati ai due estremi del centro abitato di Volterra: la Badia e l'ex Conservatorio di San Pietro.

L'area storico-archeologica e monumentale della Badia si trova a nord del centro abitato di Volterra ed è attualmente occupata in parte da vegetazione spontanea ed in parte da appezzamenti di olivi che circondano l'edificio della Badia stesso. (fig. 1)

Il progetto prevede la realizzazione di percorsi pedonali che consentano la fruizione degli spazi aperti e la generale manutenzione dell'area storico-archeologica e monumentale della Badia.

1



2



3



La Badia (fig.1-fig.2) è un antico monastero camaldolese posto sull'estremità nord-occidentale delle "balze". Al volume quadrangolare del monastero con chiostro centrale è affiancato a nord quello della chiesa che conserva attualmente solo una parte delle mura perimetrali e la pavimentazione originaria in coccio pesto sotterrata da detriti. Nel complesso storico monumentale della Badia sono attualmente in corso ciclici interventi di restauro finanziati dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Volterra ed inseriti anche all'interno del Programma Leonardo che consente a giovani artigiani tedeschi di venire ad imparare le tecniche del restauro attraverso la pratica in cantiere e l'affiancamento a maestranze locali.

Si ritiene che questi interventi siano indispensabili per la conservazione del manufatto e pertanto se ne promuove la prosecuzione. In tal caso la Badia potrà almeno continuare ad essere visitata come edificio storico di alto pregio artistico e architettonico.

Nel caso in cui vi fosse un interesse ad investire economicamente sul manufatto per rendere questo edificio vivibile oltrechè visitabile si ritiene che, nel rispetto totale delle sue caratteristiche, possa essere convertito a residenza storica attraverso un intervento privato di restauro.

Attualmente un percorso pedonale nel verde che parte dalla parte nord del centro abitato di Volterra, costeggia le mura etrusche ed arriva fino all'estremità nord del campeggio ad affacciarsi verso la Badia. Il progetto prevede la realizzazione della prosecuzione di tale percorso (fig.3) per poter così attivare un collegamento pedonale tra il centro abitato di Volterra e la Badia.

L'ex conservatorio di San Pietro (fig.4) è un antico monastero con annessa Chiesa. Il complesso architettonico, di origini cinquecentesche, è posto all'interno delle

4



5



6



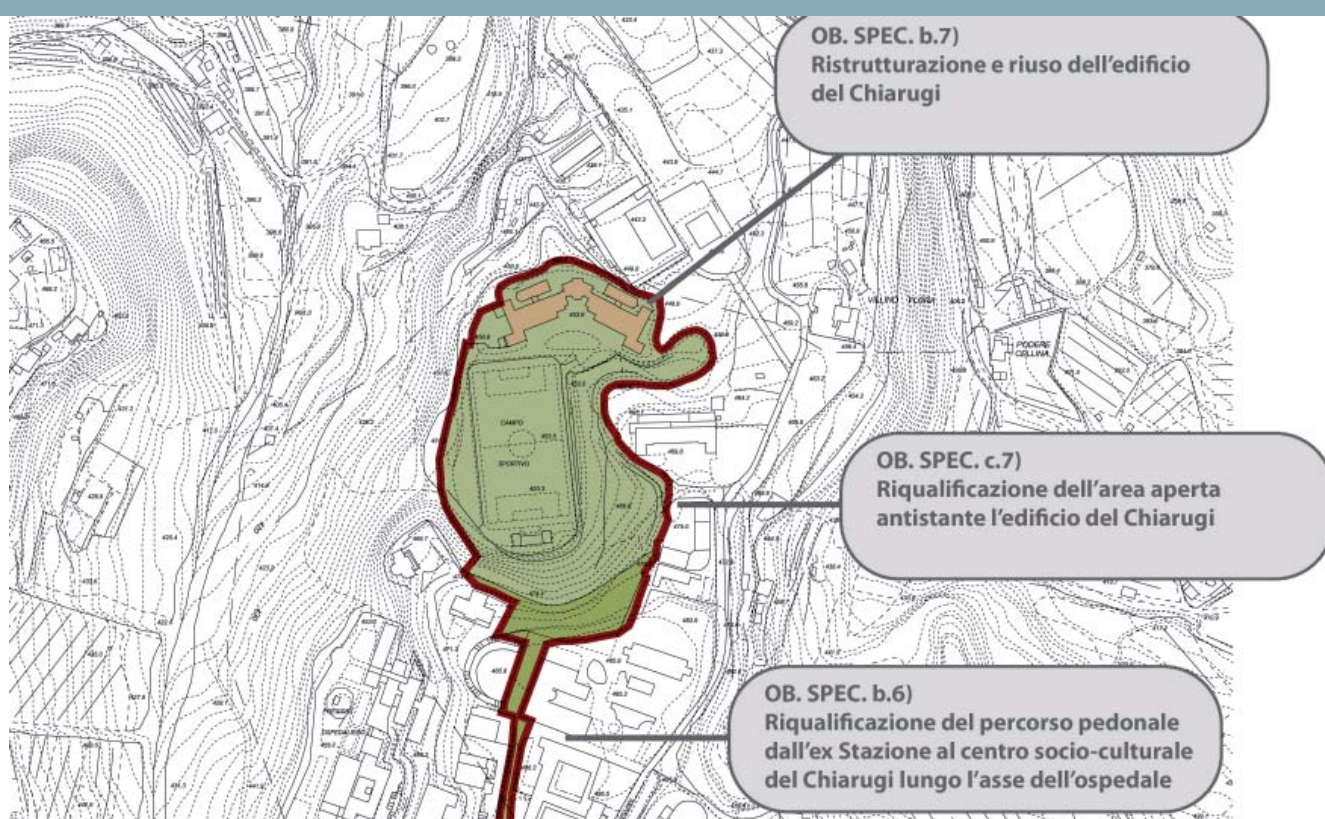
mura del centro antico di Volterra nei pressi di porta Selci. Alla struttura semplice, lineare e compatta lungo via Don Minzoni si contrappongono volumi interni più articolati, organizzati attorno ad una grande corte interna e contornati da un ampio parco alberato sul retro.

L'edificio dell'ex Conservatorio di San Pietro ha enormi potenzialità in termini di spazi e di locazione; la struttura si ritiene idonea alla realizzazione di aule e spazi per l'accoglienza, anche notturna, dei fruitori delle attività. Si ritiene che una idonea formula di utilizzo potrebbe essere quella di concedere l'edificio in gestione ad un ente (università, scuola di formazione, etc.) anche privato e riceverne in cambio interventi di recupero, restauro, rimessa in funzione degli spazi dell'edificio. Il progetto prevede la realizzazione di un ambito formativo pedagogico culturale.

Per quel che riguarda gli spazi esterni il progetto prevede per il giardino dell'ex Conservatorio di San Pietro (fig.5), comunque di proprietà privata, la pulizia e potatura della vegetazione presente, la pulizia delle mura sul lato esterno e la generale manutenzione con previsione di orari di apertura al pubblico.

Inoltre si prevede la sistemazione dell'area parcheggio esistente (fig.6), situata a ridosso delle mura del giardino dell'ex Conservatorio, con la realizzazione di una nuova pavimentazione e di un sistema di regimazione delle acque piovane.

Chiarugi - quarto stralcio



Il Chiarugi è un articolato ed imponente complesso architettonico inserito nella vasta area ospedaliera di Santa Chiara. L'impianto è costituito da due "ali" di tre piani incernierate su un blocco di forma pressoché semicircolare, con ampie finestrate. Attualmente l'edificio del Chiarugi (fig.1-2) è in stato di degrado ed abbandono. Con l'intento di salvaguardare una struttura che si ritiene abbia un certo pregio architettonico, si prevede di individuare un ventaglio piuttosto flessibile di destinazioni d'uso in modo da incentivarne la ristrutturazione, che potrà prevedere interventi anche pesanti all'interno ma che dovrà garantire la tutela architettonica della configurazione esterna dell'edificio.

Lo spazio aperto antistante l'edificio del Chiarugi è occupato in larga misura da un campo da calcio in terra battuta (fig.3-4) su cui si affaccia un ampio terrazzamento attualmente coperto da vegetazione spontanea.

1



2



3



Tra gli interventi di riqualificazione degli spazi verdi il progetto prevede la riqualificazione delle attrezzature sportive nell'ambito di un progetto che privilegi la fruizione pubblica per il tempo libero dell'area aperta antistante l'edificio del Chiarugi, con la possibilità di individuare delle aree a posteggio integrate nel verde.

Un altro degli obiettivi generali del Piano Complesso di Intervento è quello di migliorare la percorribilità pedonale: in questo stralcio è prevista in tal senso la generale riqualificazione del percorso pedonale dall'ex Stazione al centro socio-culturale del Chiarugi lungo l'asse dell'ospedale (fig.5-6) attraverso la verifica della pavimentazione, la verifica ed eventuale ripristino della funzionalità degli attraversamenti, la verifica ed eventuale integrazione della presenza di aree di sosta e la manutenzione ed eventuale integrazione del verde.

4



5



6

