

COMUNE DI VOLTERRA (PISA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

*

Prof. Arch. Alberto Samonà, Prof. Ing. Roberto Garavini, dott. Arch. Giovanni
Longobardi

Dott. Arch. Lionella Scazzosi, consulente per il centro storico dott. Arch. Manuela
Canestrai
Dicembre 1989- giugno 1991

NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL PRG

DI VOLTERRA

TITOLO PRIMO – GENERALITA'

art.1 - Elementi costitutivi del PRG.....	9
art.2 – Ambito di applicazione del PRG.....	10
art.3 – Attuazione del PRG.....	12
art.4 - Concessione edilizia.....	13
art.5 - Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.....	13
art.6 – Piano per l’edilizia economica e popolare.....	14
art.7 – Piano di lottizzazione	14
art.8 – Piano per gli insediamenti rproduttivi	15
art.9 – Interventi di progetto.....	16
art.10 – Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi	16
art.11 – Opere di urbanizzazione primarie e secondarie negli strumenti urbanistici attuativi.....	17
art.12 – Sedi viarie e servizi stradali.....	18
art.13 – Aree di parcheggio all’aperto e interrate	18
art.14 – Criteri per la pedonalita’ nel Centro Storico di Volterra.....	20
art.15 – Percorsi pedonali	20
art.16 – Modalita’ per la scelta dei colori di finitura degli edifici esistenti e delle nuove costruzioni.....	21
art.17 – Aree a verde pubblico	22
art.18 – Aree a verde privato	23
art.19 – Aree e fasce di rispetto	23
art.20 - Cremagliera.....	24
art.21 – Deroghe per opere pubbliche	25
art.22 – Aree a vincolo idrogeologico	25
art.23 – Norme generali a difesa dagli inquinanti.....	25
art.24 – Tutela di alcuni caratteri dell’ambiente nel territorio aperto.....	26
art.25 – Osservanza della legislazione a favore dei portatori di handicap.....	27
art.26 – Strumenti attuativi in <i>itinere</i> e Regolamento Edilizio.....	27

TITOLO SECONDO – IL TERRITORIO APERTO

art.27 – Norma generale per il territorio aperto.....	29
art.28 – Patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto: interventi ammessi	32
art.29 – Nuove costruzioni nel territorio aperto: casi di intervento ammessi	32
art.30 – Patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto: definizione dei tipi di intervento	33
art.31 – Norme relative ai caratteri architettonici e ai materiali di finitura degli edifici e degli spazi esterni. 36	
art.32 – Elaborati da allegare ai progetti da presentare per la richiesta di concessione edilizia.....	38
art.33 – Criteri di intervento per le case rurali sparse.....	39

art.34 – Criteri di intervento per le ville-fattoria	45
art.35 – Criteri di intervento per il riuso delle rovine	46
art.36 – Criteri di intervento per gli annessi agricoli recenti	48
art.37 – Criteri di intervento per i grandi insediamenti produttivi agricoli, per le concessioni minerarie e i permessi di ricerca.....	49
art.38 – Criteri di intervento per i rustici minori sparsi	51
art.39 – Criteri di intervento per i mulini e altri edifici produttivi specializzati storici.....	51
art.40 –Criteri di intervento per le case dell'ex-Ente Maremma e della Bonifica della Val d'Era.....	52
art.41 – Criteri di intervento per gli edifici con destinazione d'uso non agricola	52
art.42 – Garages, ricoveri attrezzi, tettoie.....	53
art.43 – Arredi	53
art.44 – Costruzione di impianti pubblici	53
art.45 – Criteri di intervento per gli spazi aperti degli insediamenti	53
art.46 – Architetture vegetali diffuse.....	56
art.47 – Monumenti naturali	56
art.48 – Parchi e giardini	57
art.49 – Recinzioni e accessibilità ai territori	58
art.50 – Vegetazione di nuovi parchi e giardini, privati e pubblici, e delle alberature	59
art.51 – Introduzione di nuove colture.....	60
art.52 –Sistema idrico e architettura delle acque.....	61
art.53 – Cave.....	61
art.54 – Studi e piani di valorizzazione del territorio come parco museo	62
art.55 – Studi e piani di settore con finalità di tutela naturalistica	63
art.56 – Strade, loro caratteristiche generali	64
art.57 – Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade a fini paesistici	65
art.58 – Criteri di intervento per i nuclei edificati nel territorio aperto	67
art.58a – Scheda normativa per il nucleo di Montemiccioli.....	68
art.58b – Scheda normativa per il nucleo di Mazzolla	69
art.58c – Scheda normativa per il nucleo di Roncolla.....	71
art.58d – Scheda normativa per il nucleo di Ponsano.....	72
art.58e – Scheda normativa per il nucleo di Sensano	73
art.58f – Scheda normativa per il nucleo di Pignano.....	73
art.58g – Scheda normativa per il nucleo di Montebradoni.....	74
art.59 – Criteri per la tutela e la valorizzazione di alcune specifiche aree del territorio aperto.....	76
art.60 –Criteri per l'inserimento di attività ricettive, di ristoro, agrituristiche, abitative in alcuni complessi edilizi nel territorio aperto	77
art.61 – Criteri per il riordino ambientale di alcune specifiche aree del territorio aperto.....	83

art.62 – Criteri per la definizione e il completamento di alcuni insediamenti nel territorio aperto.....	87
art.63 – Criteri per la valorizzazione dell’area del Monte Voltraio-Monte Nero	89
art.64 –Criteri per la valorizzazione dell’area del Berignone e di Tatti	92
art.65 –Elenco delle costruzioni esistenti nel territorio aperto redatto ai sensi dell’art.1 della LR 10/79	96

TITOLO TERZO – IL PARCO ARCHEOLOGICO URBANO

art.66 – Criteri per la formazione del parco archeologico Urbano	99
--	----

TITOLO QUARTO – IL CENTRO STORICO ENTRO LE MURA MEDIOEVALI

art.67 – Norma quadro per il Centro Storico entro le mura medioevali	109
art.68 – Contesto n.1 : Contesto di Piazza dei Priori – S.Giovanni	118
art.68a – Scheda Normativa 1	118
art.68b – Scheda Normativa 2	125
art.68c – Scheda Normativa 3	129
art.68d – Scheda Normativa 4	137
art.69 – Contesto n.2 : Contesto di via S.Lino- Ricciarelli.....	143
art.69a – Scheda Normativa 1	144
art.69b – Scheda Normativa 2	153
art.69c – Scheda Normativa 3	157
art.69d – Scheda Normativa 4	161
art.69e – scheda normativa 5	168
art.69f – Scheda Normativa 6.....	173
art.69g – Scheda normativa 7	177
art.69h – Scheda Normativa 8	189
art.69i – Scheda progettuale del sistema urbano di S. Francesco.....	191
art.69l – Scheda progettuale del sistema urbano di S.Dalmazio.....	194
art.70 – Contesto n.3 . Contesto di via Guarnacci	199
art.70a – Scheda Normativa 1	199
art.70b – Scheda Normativa 2	207
art.70c – Scheda progettuale del sistema urbano di S.Michele	209
art.71 – Contesto n.4 : Contesto di via Don Minzoni	212
art.71a – Scheda Normativa 1	212
art.71b – Scheda Normativa 2	221
art.71c – Scheda Normativa 3	225
art.71d – Scheda Normativa 4	228
art.71e – Scheda Normativa 5+	233
art.71f – Scheda progettuale del sistema urbano di S.Pietro	237
art.71g – Scheda progettuale del sistema urbano di S.Agostino	240

art.72 – Scheda progettuale del sistema urbano della Fortezza e del Piano di Castello	244
art.73 – Elenco delle costruzioni esistenti nell’area compresa entro le mura medioevali, redatto ai sensi della LR 59/80.....	246

TITOLO QUINTO – LE AREE URBANE ESTERNE ALLE MURA MEDIOEVALI DI VOLTERRA E LE AREE URBANE DELLE FRAZIONI DI SALINE DI VOLTERRA E VILLAMAGNA

art.74 – Norma generale per le aree urbane esterne alle mura medioevali di Volterra e per le aree urbane delle frazioni di Saline di Volterra e Villamagna.....	248
art.75 –Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane esterne alle mura medioevali di Volterra e nelle aree urbane delle frazioni di Saline di Volterra e Villamagna: interventi ammessi.....	250
art.76 – Nuove costruzioni nelle aree urbane esterne alle mura medioevali di Volterra e nelle aree urbane delle frazioni di Saline di Volterra e Villamagna	251
art.77 – Tipi edilizi delle nuove costruzioni	253
art.78 – Caratteri generali della normativa per le aree urbane esterne alle mura medioevali di Volterra	253
art.78a – Scheda normativa dell’ambito del Borgo di S.Stefano e S.Giusto – Ambito 1	256
art.78b – Scheda normativa dell’ambito costruito sulle pendici di Vallebuona – Ambito 2.....	266
art.78c – Scheda normativa dell’ambito di S.Andrea – Ambito 3.....	272
art.78d – Scheda normativa dell’ambito dell’Ospedale civile – Ambito 4.....	276
art.78e – Scheda normativa dell’ambito di Poggio alle Croci – Ambito 5.....	278
art.78f – Scheda normativa dell’ambito del Borgo S.Lazzero – Ambito 6	281
art.78g – Scheda normativa dell’ambito delle pendici meridionali del colle di Volterra – Ambito 7.....	286
art.78h – Scheda normativa dell’ambito dei viali Trento e Trieste – Ambito 8	294
art.78i – Scheda normativa dell’ambito Le Colombaie – Ambito 9.....	296
art.78l – Scheda normativa dell’ambito del Cipresso – Ambito 9.....	299
art.79 – Scheda per gli interventi di progetto nelle aree di parcheggio attorno alle mura medioevali	300
art.80 – Scheda per l’intervento di progetto nell’area della Stazione Ferrovia a cremagliera.....	306
art.81 – Scheda per l’intervento di progetto nell’area delle Balze	308
art.82 – Caratteri generali della normativa per le aree urbane della frazione di Saline di Volterra	310
art.82a – Scheda normativa dell’ambito di Saline di Volterra a nord della linea ferroviaria – Ambito 1	311
art.82b – Scheda normativa dell’ambito di Saline di Volterra a sud della linea ferroviaria – Ambito 2.....	319
art.82c – Scheda per l’intervento di progetto sull’area del Centro intermodale di Saline di Volterra.....	324
art.83 – Caratteri generali della normativa per le aree urbane della frazione di Villamagna	325
art.83a – Scheda normativa per l’ambito di Villamagna	325
art.84 – Elenco delle costruzioni esistenti nelle aree urbane esterne alla cinta muraria medioevale di Volterra, nelle aree urbane delle frazioni di Saline di Volterra e Villamagna, nei nuclei di Mazzolla, Roncolla e Montegradoni redatto ai sensi della LR 59/80.....	329

TITOLO PRIMO

GENERALITA'

art. 1

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG

Il PRG si articola in diversi elaborati, grafici e normativi.

Quelli grafici sono i seguenti:

- 1 - Quadro territoriale, 1:20.000
- 2a - Territorio Comunale, 1:10.000
- 2b - Territorio Comunale, 1:10.000
- 2c - Territorio Comunale, 1:10.000
- 2d - Territorio Comunale, 1:10.000
- 3a - Vincoli territoriali, 1:25.000
- 3b - Aree protette ai sensi dell'art. 10 della LR 52/82, 1:25.000
- 4a - Uso agricolo del suolo secondo il Catasto Leopoldino (1819-1820)
- 4b - Uso agricolo del suolo secondo il Catasto Leopoldino (1819-1820)
- 4c - Uso agricolo del suolo secondo il Catasto Leopoldino (1819-1820)
- 4d - Uso agricolo del suolo secondo il Catasto Leopoldino (1819-1820)
- 4e - Uso agricolo del suolo secondo il Catasto Leopoldino (1819-1820)
- 4f - Uso agricolo del suolo secondo il Catasto Leopoldino (1819-1820)
- 4g - Uso agricolo del suolo secondo il Catasto Leopoldino (1819-1820)
- 4h - Uso agricolo del suolo secondo il Catasto Leopoldino (1819-1820)
- 5 - Uso agricolo del suolo al 1985, 1:25.000
- 6 - Sintesi delle scelte di Piano per Volterra. Centro Storico, Archeologia, Completamenti, 1:5000
- 7 - Centro Storico. Prescrizioni e indicazioni di Piano, 1:500
- 8 - Centro Storico. Edifici e manufatti classificati ai sensi della LR 59/80, 1:1000
- 9 - Centro Storico. Indicazioni per il Piano di settore della casa, 1:1000
- 10 - Centro Storico. Usi non residenziali: laboratori, botteghe artigiane e negozi dell'alabastro, 1:1000
- 11 - Centro Storico. Usi non residenziali: edifici pubblici e di uso pubblico, uffici
1: 1000
- 12 - Centro Storico. Usi non residenziali incongrui: autorimesse private, 1:1000
- 13 - Prescrizioni e indicazioni di Piano. Aree urbane esterne alle mura medioevali, Parco Archeologico Urbano, 1:2000

- 14 - Aree urbane esterne alle mura medioevali. Patrimonio edilizio esistente LR 59/80, 1:2000
- 15 - Prescrizioni e indicazioni di Piano. Aree urbane di Saline di Volterra, 1 :2000
- 16 - Saline di Volterra. Patrimonio edilizio esistente LR 59/80, 1:2000
- 17 - Prescrizioni e indicazioni di Piano. Insediamento di Villamagna, 1:2000
- 18 - Villamagna. Patrimonio edilizio esistente LR 59/80, 1:2000
- 19 - Prescrizioni e indicazioni di Piano. Insediamento di Mazzolla, 1:2000
- 20 - Mazzolla. Patrimonio edilizio esistente LR 59/80, 1:2000
- 21 - Prescrizioni e indicazioni di Piano. Insediamento di Roncolla, 1:2000
- 22 - Roncolla. Patrimonio edilizio esistente LR 59/80, 1:2000
- 23 - Prescrizioni e indicazioni di Piano. Insediamento di Prato d'Era, 1:2000
- 24 - Prescrizioni per il Piano di recupero di Montebradoni (Parco Archeologico Urbano), 1:2000
- 25 - Montebradoni. Patrimonio edilizio esistente LR 59/80, 1:2000
- 26 - Ambito di Poggio le Croci, 1:1000
- 27 - Intervento di progetto. Area della Stazione ferro.viaria della cremagliera, 1:1000
- 28 - Intervento di progetto. Area delle Balze, 1:1000
- 29 - Ambito I. Isolati su via Pisana e su Borgo S. Stefano, 1:1000

Gli elaborati normativi - queste Norme tecniche d'attuazione e la Relazione - sono a loro volta articolati per caratteri generali delle aree territoriali, per natura e ruolo delle infrastrutture, per insieme di strumenti attuativi, il tutto riferito alle leggi nazionali e regionali in materia.

Gli elaborati sono:

1. Norme tecniche di attuazione (suddivise in cinque titoli: Generalità, Il territorio aperto, il Parco Archeologico Urbano, Il Centro Storico entro le mura medioevali, Le aree urbane esterne alle mura medioevali di Volterra e le aree urbane delle frazioni di Saline di Volterra e Villamagna).
2. Relazione generale.

art. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PRG

Il PRG di Volterra estende le proprie norme a tutto il territorio comunale.

L'obiettivo del PRG è quello di stabilire, a partire dal momento presente come osservatorio da cui elaborare il proprio giudizio sul passato e sul futuro, le norme di comportamento dei cittadini riguardo alle attività legate alle trasformazioni dell'ambiente.

Il PRG considera il bene ambientale e storico architettonico come bene produttivo e ciò trova i suoi punti di precisazione nelle scelte che caratterizzano il disegno del piano, le sue normative articolate per differenze.

Da questo punto di vista tutto il territorio comunale è da considerarsi - e tale lo considera il PRG - come un vero e proprio "parco", nel senso che al suo interno le azioni trasformative normate tendono, sempre, a valorizzare quanto già esiste o a correggere quanto di incoerente si è determinato sino ad oggi.

Per questi motivi di fondo il PRG non è organizzato per "zone territoriali omogenee" (anche se queste sono ben individuabili) ma piuttosto per aree e sistemi di aree riferite ai caratteri degli interventi ammessi, tutti descritti in modo puntuale o, se rinviati a piani e progetti attuativi di fase intermedia, comunque ben definiti negli indirizzi e nella qualità.

In sintesi, le quantità ammesse derivano dalla qualità da raggiungere, intervento per intervento e nel complesso degli interventi.

Allo stesso tempo il soddisfacimento degli standard, sulla base della zone omogenee di cui al DM 1444/68, è assicurato ambito per ambito secondo le norme di legge nazionali e regionali.

Allo scopo di controllare nelle diverse fasi attuative (approvazioni dei progetti da parte delle competenti commissioni, rilascio di concessione, esecuzione dei lavori) il PRG indica per ogni intervento il possibile sedime delle nuove edificazioni con linea continua nera marcata; nelle norme la descrizione dell'intervento individua con precisione le possibilità di movimento degli stessi sedimi rispetto al lotto, alla strada e, negli ampliamenti, alle pareti di continuità. Qualora al segno nero marcato è aggiunto all'interno un segno più sottile, ciò vuol dire che il PRG prescrive un allineamento che può essere o di linea o d'angolo, e in questi casi il manufatto può subire gli spostamenti necessari lungo le linee prescritte; solo nei casi in cui su tutti i lati delle linee marcate è riportata la linea sottile, ciò vuol dire che in quel punto il PRGC vincola la forma planimetrica del manufatto, la cui

posizione sarà ovviamente stabilita dalle caratteristiche del sito rispetto alle quali, ovviamente, dovrà essere mantenuto il rapporto complessivo tra i diversi edifici. A questo proposito, del resto, le norme scritte sono esaustive per quanto riguarda la concezione cui deve rispondere il manufatto e i disegni, da questo punto di vista, sono soltanto indicativi della posizione del manufatto stesso, rispetto agli altri fabbricati, ai confini del lotto, alle strade, la quale posizione sarà precisata in sede esecutiva (richiesta di concessione) e come tale valutata dalle competenti commissioni: per cui il rilascio delle concessioni è vincolato non già alle misure rilevabili alla scala 1:2000, ma alla rispondenza del manufatto stesso alle prescrizioni e indicazioni contenute nelle norme.

art.3

ATTUAZIONE DEL PRG

L'attuazione del PRG è assicurata attraverso: interventi edilizi diretti (la concessione); piani attuativi di iniziativa pubblica e privata; interventi di progetto; piani di settore; piani di recupero ambientale; programma pluriennale di attuazione (LR 41/84).

Interventi edilizi diretti

Si applicano alle opere di manutenzione, restauro, completamento, sostituzione e nuova costruzione su tutto il territorio, ove non diversamente indicato.

Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Piano di recupero ai sensi della L 457/78 e della LR 59/80, può essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata;

Piano per l'edilizia economica e popolare PEEP di iniziativa pubblica (L 167/68);

Piano di lottizzazione, di iniziativa pubblica o privata convenzionata (L 1150/42);

Piano per gli insediamenti produttivi PIP, di iniziativa pubblica (L 865/71, art. 27);

Interventi di Progetto.

Piani e progetti, puntuali o di area, di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Piani di settore

Sono piani che riguardano un particolare settore oggetto, e non, della pianificazione generale e rispetto a questa ne approfondiscono i contenuti (per

esempio: piano di settore per gli alloggi vuoti nel Centro Storico di Volterra, piano del commercio, piano delle piantumazioni arboree, piano delle fognature, piano della rete idrica, piano delle cave, piano dei servizi pubblici, piano dei percorsi pedonali, ecc.). La loro approvazione è solo competenza del Consiglio Comunale quando le loro previsioni non contrastano con il PRG.

Piani di recupero ambientale.

Sono piani di iniziativa pubblica relativa alla sistemazione di aree territoriali .di particolare valore paesaggistico, storico e ambientale.

Programma pluriennale di attuazione.

Il PPA è strumento di programmazione nell'attuazione del Piano Regolatore Generale.

L'approvazione del PPA è vincolante ai fini della realizzazione degli interventi già previsti dal PRG, governa e indirizza nei tempi, nella quantità, nella ubicazione, nella tipologia gli interventi, con previsioni finanziarie.

Contenuti, elaborati e procedure del PP A sono disciplinati dalla L 10/77 e dalla LR 41 /84.

art. 4

CONCESSIONE EDILIZIA

E' lo strumento attuativo di base per la realizzazione delle previsioni di PRG. Ove non diversamente indicato e prescritto, qualunque intervento di manutenzione, restauro, completamento, sostituzione, nuova costruzione, può essere eseguito tramite "concessione diretta" mediante la presentazione di un progetto relativo all'intervento da eseguire. Il soggetto interessato convenziona con l'Amministrazione Comunale gli obblighi cui è sottoposta la realizzazione (cessione di aree, oneri da corrispondere, servitù eventuali, ecc.), nonché si impegnerà al rispetto di ogni prescrizione del PRG per l'area ove ricade il progetto stesso.

art. 5

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Il PRG indica alcune aree soggette alla formazione di Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457, nonché agli articoli 9 e 10 della LR 59/80.

All'interno delle aree così perimetrare sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali. In assenza di piano - nelle aree indicate - sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso, fatte salve indicazioni specifiche delle leggi regionali e nazionali.

Il PRG indica i criteri per la impostazione dei Piani di recupero nelle Schede normative di contesto o di Ambito. L'Amministrazione Comunale può indicare nuove aree per la formazione di Piani di recupero senza che ciò costituisca Variante di PRG, sempreché tali previsioni non contrastino con le prescrizioni del PRG stesso.

art. 6

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

Il PEEP di cui alle Leggi 18 aprile 1962 n. 167 e 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, si attua nelle aree a ciò espressamente previste e perimetrare nel PRG.

L'Amministrazione Comunale può indicare e perimetrare per i PEEP altre aree, tra quelle previste per la edificazione di nuovi insediamenti, senza che ciò implichi Variante di PRG, sempre che tali previsioni non contrastino con le prescrizioni del PRG stesso.

Nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione, le procedure sono quelle prescritte dalla legislazione nazionale e regionale.

art. 7

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'Amministrazione Comunale può individuare, entro ogni ambito, perimetri per la formazione di Piani di lottizzazione, ai sensi della L 1150 / 42 e successive modificazioni.

Il Piano di lottizzazione diviene così lo strumento urbanistico attuativo, mediante un disegno infrastrutturale sistematico, di nuovi complessi insediativi.

Il Piano di lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa.

Il Piano di lottizzazione comunale è realizzato dall'Amministrazione comunale su aree di sua proprietà o di proprietà pubblica.

L'Amministrazione comunale - all'interno di Piani di lottizzazione di iniziativa pubblica - esegue direttamente le opere di urbanizzazione e può provvedere alla realizzazione di edifici residenziali e/o di interesse pubblico.

Può altresì procedere alla assegnazione dei lotti previa formazione delle graduatorie a seguito della determinazione del Consiglio Comunale relativa a criteri, punteggi, modalità di presentazione delle domande e prezzi di vendita dei terreni.

Ogni Piano di lottizzazione dovrà essere esteso a comprendere l'intera area di intervento unitario, così come perimetrata da apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, nel pieno rispetto di tutte le previsioni urbanistiche e programmatiche del PRG.

art. 8

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi.

In entrambi i casi il piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

La superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:

negli insediamenti a carattere artigianale e industriale:

nelle zone di espansione, al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria

b) nelle zone di completamento, al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria;

2) negli insediamenti a carattere commerciale e turistico:

nelle zone di espansione, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento;

b) nelle zone di completamento, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Il PIP deve essere conforme allo strumento urbanistico generale.

Con propria iniziativa, l'Amministrazione Comunale può formare PIP per la attuazione di aree previste dal PRG.

art. 9

INTERVENTI DI PROGETTO

Il PRG definisce sul territorio comunale alcuni "Interventi di progetto" relativi a punti e aree di particolare interesse per la realizzazione degli obiettivi di piano.

Ogni "Intervento di progetto" è precisato da una apposita Scheda progettuale che ne individua i criteri, ne detta le norme, impartisce indirizzi per la realizzazione.

Sono interventi di natura diversa, a volte con caratteri architettonici - preminenti, a volte con prevalenti valenze urbanistiche, da attuarsi mediante i progetti elaborati dall'Amministrazione Comunale di propria iniziativa o con il concorso di altre istituzioni pubbliche o private.

Essi sono sottoposti al rispetto di tutte le prescrizioni di PRG così come indicato nelle presenti Norme tecniche di attuazione.

Il loro perimetro può essere modificato, sempre che non contrasti con i principi generali del PRG, dall'Amministrazione Comunale senza che ciò rappresenti Variante di PRG. L'Amministrazione Comunale, infine, può stabilire nuove aree o punti da sottoporre a "Interventi di Progetto" senza che ciò costituisca Variante di PRG; in questo caso andrà redatta una apposita Scheda con tutti gli elementi necessari alle prescrizioni del progetto.

art. 10

CRITERI GENERALI PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

I Piani attuativi pubblici e privati sono obbligatori ove il PRG li prescrive. L'Amministrazione Comunale può, anche successivamente alla approvazione del PRG, individuare aree soggette a strumenti urbanistici attuativi - sempre nel rispetto delle previsioni di PRG - e modificare i perimetri di quelli già individuati, senza che ciò costituisca Variante di PRG, con semplice deliberazione consiliare.

Criteri, elaborati e procedure dei piani attuativi devono rispettare quanto previsto dalle leggi statali e regionali e dalle presenti Norme.

Possono essere stralciati dal perimetro del piano attuativo, gli edifici esistenti (alla data di adozione delle presenti Norme) e le aree di loro pertinenza, qualora ciò non sia di pregiudizio alla corretta realizzazione del piano stesso, senza che questo costituisca Variante del PRG.

Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico-attuativo possono assumere la destinazione specifica della zona su cui insistono; gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dai piani stessi.

In assenza di piano attuativo, negli edifici esistenti, a eccezione di quelli vincolati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, consolidamento statico.

art. 11

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi relativi a nuovi insediamenti devono contenere la dotazione minima di superfici a verde e di parcheggio prescritte dalle leggi nazionale e regionali.

Per le opere di urbanizzazione secondarie può essere corrisposta al Comune la quota parte dei relativi oneri determinata ai sensi della legislazione regionale.

A scomputo di tali oneri possono essere cedute al Comune sia aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, sia parti di edifici a questo uso utilizzabili.

Nel caso lo strumento urbanistico attuativo interessi aree già parzialmente edificate, le superfici libere devono essere prioritariamente utilizzate per il soddisfacimento degli standard; i parcheggi sono ricavabili con vincolo di destinazione ad uso pubblico, anche nel sottosuolo e all'interno degli edifici.

Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra e sotto il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto (stradale e cimiteriale) previo parere delle autorità competenti.

Per quanto riguarda la quantificazione delle superfici da destinare a standard nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi, valgono le norme stabilite dal DM 1444/68 con le specifiche integrazioni regionali.

art. 12

SEDI VIARIE E SERVIZI STRADALI

Sono aree destinate al mantenimento, all'allargamento e alla nuova costruzione di sedi viarie.

Il sedime esatto del tracciato, nel caso di nuove strade di PRG, è definito dal progetto esecutivo.

Tutte le nuove strade, e ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati.

E' prescritta a fianco di nuove sedi viarie (e lungo quelle esistenti ove la larghezza o il ciglio stradale lo consenta) di collegamento fra centri abitati e attrezzature scolastiche, sportive e civiche la costruzione di sedi indipendenti per il traffico dei cicli, motocicli e pedoni. Nelle fasce di rispetto, di cui al relativo articolo delle presenti Norme, sono consentite aree per parcheggio, infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.) e stazioni di rifornimento e servizio; a meno di specifica .. controindicazione.

Lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, saranno piantumate essenze arboree scelte fra le specie più adatte, così come indicato nelle planimetrie di PRG.

art. 13

AREE DI PARCHEGGIO ALL'APERTO E INTERRATE

1) Sono aree destinate alla sosta dei veicoli, su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione, a meno di elementi di arredo urbano.

La pavimentazione deve essere preferibilmente realizzata con modi e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

Nell'area deve trovare collocazione ove possibile, e ove non altrimenti indicato, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti; le specie scelte devono garantire la massima protezione dall'inquinamento, devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole loro pertinenti.

2) La realizzazione dei parcheggi in terra ti, nelle aree individuate a tale scopo dal PRG, se fatte da soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale deve essere convenzionata.

La convenzione deve disciplinare:

- a) le modalità di esecuzione delle opere;
- b) i prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione;
- c) la quota da riservare ai privati e quella ceduta gratuitamente al Comune; d) i limiti di aggiornamento dei prezzi e dei canoni;
- e) le prescrizioni e/o limitazioni per l'uso oltre allo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti macchina ove previsto.

3) Le autorimesse interrate a uso privato, o comunque al servizio di edifici, saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale (è ammessa la costruzione, completamente sotto il piano campagna, fino a ml. 0,50 dai confini di altre proprietà) e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina.

4) Per i fabbricati esistenti negli ambiti di cui al titolo V delle presenti norme, nonché per i fabbricati isolati di cui al titolo II delle presenti norme, quanto concesso dalla L 122/89 deve in ogni caso verificare che non vengano superati i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesistica e ambientale come riportato all'art. 9 del Titolo III della L 122/89, 1° cpv ultimo periodo.

art. 14

CRITERI PER LA PEDONALITA' NEL CENTRO STORICO DI VOLTERRA

Nel quadro generale degli obiettivi di PRG e come conseguenza del giudizio di valore sui caratteri delle costruzioni e degli spazi vuoti di strade e piazze del Centro Storico di Volterra, tutta l'area compresa entro le mura medioevali del capoluogo è prevista interamente pedonale; sia per le auto di chi è interessato a fruire dei servizi del centro Storico stesso sia per le auto dei residenti.

L'essenza morfologica del Centro Storico di Volterra è, infatti, incompatibile con la sosta e la circolazione delle auto nelle sue strade e piazze pena il progressivo degrado della sua immagine complessiva, del suo ambiente fisico e dei suoi monumenti.

Un Piano di settore per il traffico prevederà orari e norme particolari per l'accesso dei residenti e delle attività artigianali e commerciali nell'area compresa entro le mura medioevali.

Questa previsione di PRG si attua secondo tempi e modalità che corrispondono all'attuazione delle aree di parcheggio attorno alle mura di cui ; - all'art.79 delle presenti Norme, nel quale sono estesamente prescritti e normati ,criteri e modalità per l'attuazione del sistema dei parcheggi stessi attraverso una Scheda per gli interventi di progetto.

E' sulla base di questa scelta che - di norma - è proibito realizzare nuove autorimesse o ampliare quelle esistenti nel Centro Storico a qualunque titolo esse vengano richieste, fatta salva la comprovata necessità per l'accesso di handicappati come da L 13/89.

Tutta prescrizione é del resto in sintonia con quanto recita l'art. 9 del titolo li :r della L 122/89, 1° cpv ultimo periodo, restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesistica e ambientale", vincoli che il PRG prevede per tutta l'area del Centro Storico di Volterra (Titolo IV delle presenti norme d'attuazione).

art. 15

PERCORSI PEDONALI

Ove non siano già indicati con precisione nelle Norme relative al territorio aperto, nelle Schede normative d'Ambito, nelle Schede del Centro Storico e nelle. Schede per gli interventi progettuali essi debbono essere individuati da un Piano di settore dei percorsi pedonali.

I criteri per la loro individuazione sono i seguenti:

- 1) utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- 2) attraversamento, anche marginale, di siti di particolare pregio paesaggistico e ambientale;
- 3) presenza lungo il percorso di edifici e manufatti di pregio storico, artistico, ambientale, di corsi d'acqua, di elementi vegetali, in particolare di alberate e masse arboree;
- 4) collegamento fra loro e con i centri abitati di strutture scolastiche, sportive, civiche, aree a verde e a parco;
- 5) continuità creata con sede opportuna anche lungo percorsi carrabili esistenti.

Sono individuate nel Piano di settore dei percorsi pedonali le parti di tracciato destinate esclusivamente ai pedoni, quelle per le quali è consentito l'accesso anche veicolare ai soli residenti e infine le sedi di percorsi carrabili da destinare a uso pedonale separate da queste con sistemi adeguati.

Devono essere messe in atto le misure opportune, con manufatti, essenze vegetali e cartelli informativi, per impedire l'accesso e il transito di autoveicoli.

Lungo i percorsi saranno messe a dimora, secondo un progetto compreso nel Piano di settore, essenze arboree autoctone, senza precludere eventuali angoli visuali verso il territorio agricolo.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere all'esproprio o al convenzionamento con servitù d'uso pubblico.

art. 16

MODALITA' PER LA SCELTA DEI COLORI DI FINITURA DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Il PRG prescrive per le varie aree in cui è suddiviso il territorio di Volterra l'uso di determinati colori per gli intonaci esterni, quando non vi siano parti in pietra che devono rimanere tali, e per gli infissi.

Nel termine di due mesi dall'entrata in vigore del PRG, l'Amministrazione Comunale, d'accordo con la Commissione Edilizia e la Commissione per i Beni Ambientali, appronta i campioni di colore per gli intonaci e per gli infissi di oscuramento, su pannelli rigidi, secondo gamme che ripropongono, per gli intonaci e per gli infissi di oscuramento, le tinte tradizionali della città e del territorio, secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di attuazione.

Gli infissi esterni di chiusura sono in vista se in castagno (essenza preferita e consigliata), bianchi se verniciati nel caso delle finestre e nella stessa gamma di quelli di oscuramento nel caso delle porte e dei portoni d'accesso.

Nei casi e nelle modalità concesse, gli infissi esterni (porte e finestre) in metallo sono colorati in nero o marrone scurissimo.

L'approvazione dei progetti, e comunque il rilascio della Concessione, è vincolata alla scelta, dalla gamma depositata in Comune, del colore delle finiture.

art. 17

AREE A VERDE PUBBLICO

Sono aree destinate al riposo, al gioco, allo svago.

Le superfici devono essere prevalentemente erbose, arricchite da aiuole, alberi, cespugli, fontane.

Possono essere attraversate unicamente da percorsi pedonali *non* asfaltati.

Sono consentite attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature di sosta, attrezzature sportive nella misura non superiore al 30% della superficie dell'area e di parcheggi in misura non superiore al 5%.

E' ammessa - ove non controindicato puntualmente - la costruzione di pensiline per il riparo dal sole e dalla pioggia, di servizi igienici e di locali per il ricovero degli attrezzi per la manutenzione del verde.

Il PRG indica, altresì, aree a verde pubblico comprese entro il perimetro di boschi esistenti; ove non descritto puntualmente nelle relative Schede normative, in queste aree restano predominanti i caratteri esistenti con aggiunta di piccole attrezzature fisse (sedili, tavoli, ecc.).

art. 18

AREE A VERDE PRIVATO

Le aree a verde privato esistenti sono mantenute nello stato attuale: agricolo, a orto o a giardino. L'abbattimento delle essenze erboree esistenti può avvenire solo previa autorizzazione del Sindaco che può imporre la messa a dimora di altre essenze.

In queste aree non sono consentite nuove costruzioni né ampliamenti; negli edifici ricadenti in queste aree, esistenti alla data di adozione del PRG, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo ristrutturazione edilizia, ove non diversamente prescritto.

Il PRG individua aree a verde privato di pregio: entro di esse sono solo consentite opere di manutenzione nell'assoluto rispetto delle piantumazioni e delle sistemazioni esistenti.

il PRG indica per le nuove costruzioni le aree a verde privato, descrivendone, ove necessario, le caratteristiche nelle relative Schede normative d'ambito.

art. 19

AREE E FASCE DI RISPETTO

Le aree e fasce di rispetto non sono indicate nelle tavole di PRG in quanto è sufficiente dimostrare da parte degli interessati il rispetto delle distanze appresso riportate o di quelle fissate dal PRG. Si intende che queste aree e fasce possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

Nel caso che il PRG non dia indicazioni puntuali, i limiti di inedificabilità cui sono soggette sono specificati in riferimento al tipo di infrastruttura e qui di seguito riportati:

a) Stradali:

All'esterno dei centri abitati: Strade statali = ml. 40.00;

Strade provinciali = ml. 30,00;

Strade comunali = ml. 20,00; (DM 1404/68).

b) Cimiteriali: ml. 100 di raggio.

c) Elettrodotta: ml. 20.

Negli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei limiti consentiti dalle presenti Norme e purché non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la zona di rispetto.

Questi limiti non hanno valore nel caso che il PRG indichi previsioni, puntuali in deroga.

Nella zona di rispetto cimiteriale sono vietate le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione di edifici a qualunque uso destinati; a meno di ampliamenti o opere di sistemazione dei cimiteri stessi.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle presenti Norme. A causa dell'elevato rischio di inquinamento del corpo idrico determinato dall'uso specifico dell'area, nei pozzi ad uso domestico compresi entro la fascia di rispetto non è consentita l'utilizzazione della falda acquifera superficiale a scopi idro-potabili.

art. 20

CREMAGLIERA

Il PRG prevede il collegamento tra la ferrovia Cecina-Saline di Volterra e Volterra Centro attraverso il ripristino della linea ferroviaria a Cremagliera dismessa negli anni '50. A tale scopo le aree sulle quali insisteva il tracciato sono vincolate per una larghezza di mt 10,00 (mt 5,00 dall'asse della linea, per ogni parte), con tutti gli oneri che da ciò derivano ai confinanti. Con il ripristino della linea ferrata l'area della Stazione di arrivo a Volterra, art. 80 delle presenti Norme, è sistemata e attrezzata secondo quanto indicato allo stesso articolo con rimozione degli edifici in precario come quello dell'officina autobus di linea. La Stazione di partenza a Saline di Volterra è compresa nell'Ambito I della frazione.

art 21

DEROGHE PER OPERE PUBBLICHE

Il Sindaco può rilasciare per motivi di pubblica utilità, anche in deroga alla disciplina urbanistica vigente, concessioni e autorizzazioni relative ad opere pubbliche realizzate dal Comune.

Il Sindaco può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione di distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado, comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

art. 22

AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutto il territorio comunale di Volterra è sottoposto dal PRG a vincolo idrogeologico ai sensi della LR 64/76.

L'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

per la realizzazione di ogni manufatto è prescritta l'indagine geotecnica preventiva, finalizzata al dimensionamento ed alla tipologia delle opere di fondazione;

in ogni caso debbono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnici necessari ad evitare infiltrazioni e cedimenti del manufatto edilizio.

art 23

NORME GENERALI A DIFESA DAGLI INQUINAMENTI

Il PRG persegue l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il territorio comunale da ogni forma di inquinamento, degrado e manomissione, attraverso la prevenzione di situazioni di pericolo e danno all'igiene pubblica, il risanamento delle

componenti naturali e biologiche di ambienti inquinati, e la tutela di beni e valori paesistico culturali.

1) In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissioni aeriformi in atmosfera, derivanti da attività produttive, devono rispettare quanto previsto ai sensi della L 615/66.

2) Le emissioni rumorose dovranno essere contenute nei limiti previsti dalla legge e pertanto le attività che sono fonte di inquinamento da rumore si dovranno dotare di opportuni impianti di insonorizzazione.

3) In tutto il territorio comunale la disciplina riguardante gli scarichi liquidi di qualsiasi tipo e forma è regolata:

dalla L 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai relativi allegati; dalle presenti Norme, dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunale e sovracomunale; c) dal Regolamento Comunale di Igiene e dal Regolamento Edilizio.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di qualsiasi natura e dalle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi provenienti da insediamenti o complessi produttivi con recapiti in acque superficiali, fognatura pubblica, sul suolo e sottosuolo, sono obbligati alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi della L 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico, sono considerati insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in una determinata area, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi e nella quale si svolgano prevalentemente, con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni.

art. 24

TUTELA DI ALCUNI CARATTERI DELL'AMBIENTE NEL TERRITORIO APERTO

Il Sindaco, di propria iniziativa o a seguito delle risultanze di Piani di settore (art.3 delle presenti Norme) può ordinare nel territorio aperto il mantenimento e il rispetto di elementi caratteristici significativi della natura dei luoghi, (pelaghi, vegetazione lungo i botri, percorsi, alberature; biancane, ecc.) ai quali possono recar pregiudizio particolari tipi di conduzione agricola.

art. 25**OSSERVANZA DELLA LEGISLAZIONE A FAVORE DEI PORTATORI DI HANDICAP**

Le costruzioni esistenti e le nuove costruzioni sono sottoposte alle prescrizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n.13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

Gli edifici compresi negli Elenchi di cui alla LR 59/79 sono sottoposti in particolare alle procedure di cui agli artt. 4 e 5 della L 13/89.

art. 26**STRUMENTI ATTUATIVI IN "ITINERE" E REGOLAMENTO EDILIZIO**

Sono confermati dal PRG tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in "itinere", già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme; l'Amministrazione Comunale può a suo giudizio imporre modifiche a quelle parti di concessioni in "itinere" non ancora eseguite per aggiornarle sulla base delle prescrizioni di PRG.

Il PRG supera e annulla il Regolamento Edilizio e i suoi allegati (PdF) in vigore per tutte le parti relative all'uso del territorio aperto, delle nuove espansioni e del patrimonio edilizio esistente.

In ogni caso il Regolamento Edilizio deve essere aggiornato entro un anno dall'adozione del PRG; per gli eventuali contrasti tra i due strumenti sono comunque valide le prescrizioni di PRG sino all'adeguamento del RE.

TITOLO SECONDO

IL TERRITORIO APERTO

art. 27

NORMA GENERALE PER IL TERRITORIO APERTO

Sulla base della lettura storica e morfologica del territorio aperto il PRC ritiene di valore storico ogni elemento costitutivo del territorio aperto stesso, di cui interpreta sia le caratteristiche proprie sia le relazioni che esso instaura con gli altri elementi.

Il PRG tutela e valorizza il patrimonio storico e naturalistico che costituisce il territorio aperto di Volterra considerandolo come vero e proprio valore produttivo; al contempo mantiene e consolida l'uso agricolo del suolo, come autonomo valore economico e, insieme, come condizione contestuale indispensabile per la conservazione dei caratteri storici.

A tali fini il PRG individua il territorio aperto di Volterra come una sorta di grande parco-museo, dove, nell'organizzazione agricola di cui regola le esigenze di dotazione di adeguate strutture produttive, si innesta una rete di attrezzature leggere e di servizi diffusi supporto di attività turistiche, ricreative culturali, didattiche, di cui indica i capisaldi di localizzazione e funzionali.

Il PRG individua come specificità del territorio aperto le sue tradizionali caratteristiche modalità insediative, ossia il rapporto che si è instaurato storicamente fra insediamenti e territorio coltivato per ragioni storiche economiche, produttive, sociali legate al prevalere dell'organizzazioni mezzadrile, che ha caratterizzato in modo omogeneo e diffuso l'intera struttura morfologica del territorio aperto stesso sopra tutto nel corso del XVIII - XIX secolo.

Tale rapporto è rimasto ben leggibile ancora oggi; è predominante sia nei confronti delle strutture territoriali precedenti, che ha inglobato in se stesso, sia nei confronti degli interventi successivi, che a esso si sono adeguati, senza ne complesso stravolgerlo.

Ai fini della conservazione della sua leggibilità, nel territorio aperto di Volterra non è ammessa la formazione di nuovi siti insediativi e viene favorito prioritariamente l'uso e il riuso del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti a esso connessi: a scopi sia agricoli sia extraagricoli.

Dato il particolare carattere del patrimonio storico e naturalistico del territorio di Volterra, nelle aree soggette a concessione mineraria e a permessi di ricerca mentre in assenza di attività è confermato l'uso agricolo del soprasuolo purché compatibile con le destinazioni di concessione e ricerca, la coltivazione delle

miniere e i conseguenti movimenti di terra sono regolati da progetti sottoposti a concessione comunale (il che non contrasta con il dettato del RD 1443/27) e comunque sono esclusi fabbricati per uffici, capannoni stabili e le recinzioni dovranno essere conformi a quanto prescritto negli artt. seguenti di questo stesso Titolo II.

Eventuali ampliamenti e nuove costruzioni sono regolamentate non solo negli usi ammissibili e nei caratteri architettonici, ma anche nelle scelte localizzative: in particolare essi potranno aggiungersi solo a siti dove già siano presenti insediamenti "storici". Essi dovranno inoltre rispettare i caratteri architettonici e morfologici dei siti, con criteri analoghi a quelli che sottendono le norme generali per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici.

Secondo questi criteri il PRG affronta anche le questioni del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto: in particolare, gli edifici sono letti (oltre che nella loro singolarità) come elementi costitutivi degli insediamenti insieme agli spazi aperti e agli arredi di questi che, in particolari relazioni fra loro, formano le unità insediative nel territorio. Queste, a loro volta, sono lette sia in " se stesse sia nelle relazioni che instaurano con le altre componenti del territorio aperto, anche vegetali.

Il PRG non ritiene di stabilire una gradazione di valori sulla cui base definire il maggiore o minore grado di trasformabilità del patrimonio edilizio esistente, sia per le singole costruzioni sia per i nuclei da esse formati.

Le scelte sono differenziate e derivano piuttosto da obiettivi progettuali: il PRG stabilisce criteri di compatibilità fra le richieste che provengono da esigenze funzionali contemporanee e la volontà di conservazione della leggibilità dei caratteri storici delle preesistenze. Il rifiuto di una gradazione di valori e la lettura nel contesto sono proposte dal PRG per tutti gli elementi costitutivi del territorio e non solo per quelli edilizi.

Le norme sono organizzate per categorie insediative e per elementi puntuali e lineari che, insieme, concorrono a definire la struttura del territorio aperto. Esse forniscono indicazioni relative:

- 1) ai tipi di intervento e alle destinazioni d'uso ammesse per categorie edilizie;
- 2) agli interventi sugli spazi aperti che insieme agli edifici definiscono gli insediamenti;
- 3) ai rapporti degli insediamenti con il territorio aperto;
- 4) alle architetture vegetali;
- 5) agli elementi naturali e di arredo del territorio.

Per alcuni casi specifici e per i nuclei insediativi più rilevanti vengono date puntuali indicazioni, sia con schede sia con indicazioni di disegno.

Per le chiese, le cappelle, gli elementi storici di arredo e di infrastrutturazione del territorio il PRG prevede solo interventi di restauro conservativo dell'esistente, senza integrazioni, ripristini, ricomposizioni dell'immagine; cioè, nel massimo rispetto per gli attuali caratteri architettonici e materici; salvo eventuali puntuali indicazioni.

Pertanto, con riferimento alla definizione degli interventi edilizi ammessi, di cui all'art. 31 della L 457/79, all'art. 1 della LR 10/79 e all'art. 7 della LR 59/80, il PRG non ritiene di dettare norme per gli edifici astraendoli dal loro contesto.

In tal modo il PRG va oltre la necessità della predisposizione di un elenco delle "costruzioni esistenti" nelle zone agricole ritenute "di particolare valore culturale e ambientale" (art. 1 della LR 10/79) che individua edifici di maggiore o minore valore per cui definire gradi diversi di trasformabilità dell'esistente: regola invece le trasformazioni possibili in base a criteri più particolari che tengono conto non solo del singolo edificio, ma anche delle sue relazioni con altri edifici e con gli spazi aperti.

Ciò vale indipendentemente da età, stato di conservazione e di trasformazione, caratteri architettonici, tipologie, ecc. delle costruzioni e degli spazi aperti che le compongono; il tutto riportato all'art. 65 e Allegato delle presenti Norme.

Il divieto di formazione di nuovi siti insediativi è il criterio fondamentale che regola l'intero impianto normativo del PRG per il territorio aperto e vale senza eccezioni, a qualunque titolo richieste, se non esplicitamente previste dal " PRG, sia per le aree coltivate e boscate lontane dai nuclei edificati, sia per quelle parti di territorio immediatamente adiacenti ai nuclei edificati, come il colle di Volterra, il colle di Villamagna, i margini di Saline.

In particolare sul Colle di Volterra, nel territorio individuato a sud, a est e a ovest entro m.300 dai confini degli Ambiti di PRG e a nord entro m. 100 dalla linea ideale che congiunge il margine settentrionale delle Balze a quello dell'Ospedale Civile, sono consentite solo le opere di cui alle LR 10/79 e 59/80; non è consentita nessuna nuova costruzione nè autonoma nè di ampliamento a qualunque titolo e per qualunque uso richiesta compresi gli annessi agricoli, ove non puntualmente indicato dal PRG stesso.

La medesima prescrizione vale per il colle di Villamagna nel territorio compreso, entro m.200 dagli Ambiti di PRG e a Nord del piano di recupero di S.Donnino.

art. 28

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO APERTO: INTERVENTI AMMESSI

I tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente censito all'art. 165 e Allegato delle presenti Norme e normato dal PRG, con riferimento alla LR 10/79 e sue integrazioni e modificazioni sono:

1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia.

L'art. 30 delle presenti Norme definisce inoltre i tipi di intervento ammessi negli edifici non censiti ma considerati dal PRG anch'essi di notevole valore ambientale. Nei casi di riuso di volumi tipologicamente costruiti per altre funzioni (fienili, ricoveri, ecc.), sia interni a edifici abitativi sia autonomi (con riferimento all'art. 7 della LR 36/87) o per cessata attività agricola e nei casi di ampliamento sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con la specificazione di cui all'art. 30 delle presenti Norme.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione.

Per le rovine il PRG dà specifiche indicazioni di intervento (art. 35 delle presenti Norme).

Le norme non ammettono deroghe se non per specifiche e puntuali indicazioni di PRG.

art. 29

NUOVE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO APERTO: CASI DI INTERVENTO AMMESSI

Nuove costruzioni sono ammesse nei seguenti casi:

- 1) annessi agricoli;
- 2) grandi insediamenti produttivi agricoli;

3) ampliamenti o nuove costruzioni con finalità di aumento delle possibilità abitative delle case rurali sparse ancora a uso agricolo;

4) nuove costruzioni in relazione a riusi di rovine (o abbandono) di case rurali sparse per attività ricettive, attraverso Piani di recupero.

Non sono comunque ammesse nuove costruzioni che formino nuovi siti insediativi (fatta eccezione per i grandi insediamenti produttivi agricoli).

Le norme per le nuove costruzioni sono specificate agli articoli relativi ai diversi tipi di insediamento.

art. 30

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO APERTO: DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Ai fini dell'art. 1, comma 5 della LR 10/79 e dell'art. 6, lettera d della LR 59/80 i manufatti e gli agglomerati edilizi nel territorio aperto corrispondono all'individuazione di aree, complessi, isolati o singoli immobili, in sé individuati e unitari, la cui disciplina d'intervento - fatte salve indicazioni specifiche e, puntuali - ricade nella distinzione di legge per categorie di intervento, secondo le articolazioni dell'Allegato alla LR 59/80.

Tali categorie sono quelle di:

A) manutenzione ordinaria;

B) manutenzione straordinaria;

C) restauro e risanamento conservativo;

D) ristrutturazione edilizia.

Ove non puntualmente indicato nessun edificio nel territorio aperto di VoI terra può essere sottoposto a interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D3, che prevede: "la ristrutturazione e modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio".

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D2 il PRG prevede che essi siano estesi soltanto ai casi di riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per: costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, senza rialzamento

dell'ultimo piano e ristrutturazione a destinazione residenziale (volumi destinati ad altri usi.

Puntualmente il PRG prescrive la possibilità di abbattere edifici o parti di essi, indicandone eventuali sostituzioni.

Si tratta nei due casi DI e D2 di interventi rivolti sostanzialmente a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente.

Tali interventi si riferiscono alle opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna degli edifici, con formazione o meno di nuove unità abitative, derivata da riutilizzo a scopo abitativo di locali precedentemente destinati a funzioni produttive, inseriti nell'edificio principale e d, ampliamenti. Gli interventi dovranno comunque rispettare la struttura pervenutaci nell'organizzazione degli spazi, nelle caratteristiche costruttive materiche e formali, come specificato più avanti. Il criterio generale è quello di verificare innanzitutto la compatibilità tra le nuove destinazioni e le strutture fisiche dell'edificio da trasformare: ciò significa che non tutti gli edifici possono essere destinati a nuovi usi.

Va chiarito comunque che la categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia DI i non può essere applicata agli edifici compresi nell'elenco di cui all'art. 65 e Allegato delle presenti Norme, ai sensi della LR 10/79 e della LR 59/80.

In relazione ai caratteri dei possibili interventi le edificazioni sono suddivise in due classi di base: a) edifici (o complessi) diacronici, ossia costituiti da una aggregazione successiva di parti sul nucleo originario tanto da dare origine a una forte articolazione dei volumi principali; oppure b) edifici sincronici (o diacronici unitari), ossia caratterizzati da struttura compatta e unitarietà architettonica dovuta nel primo caso alla costruzione avvenuta in una sola fase, con un progetto definito e integrale (a es. le case rurali a pianta quadrata, le tipologie plurifamiliari in linea), e nel secondo caso dovuta a uno o più interventi che hanno segnato l'intero edificio o parti di esso in modo predominante rispetto agli interventi precedenti e successivi accumulatisi su di esso e che hanno in tal modo prodotto una unitarietà sia formale sia funzionale nell'intera costruzione o in sue parti significative.

Gli interventi di riconversione distributiva non devono pertanto essere estesi al meccanismo di distribuzione principale, orizzontale e verticale (portici, scale interne ed esterne, cucine, disimpegno, ecc.) che dovrà essere conservato nei

caratteri tipologici che specificamente appartengono all'edificio oggetto di intervento.

In particolare le opere non dovranno comportare: - alterazioni delle altezze;

- modificazioni sostanziali degli elementi verticali non strutturali;

- interventi sul vano scala che non siano di adeguamento (sono tuttavia permesse nuove scale non in muratura e sempreché interne);

- nuove aperture e modificazioni ad aperture sulle murature perimetrali, con spostamenti, alterazioni nelle dimensioni, ecc.

Sono tuttavia permesse riattivazioni di aperture preesistenti di cui si abbiano evidenti tracce, in edifici dia cronici e in edifici - o parti di edifici - che non abbiano caratteri architettonici unitari. Dovrà a tale scopo essere fornita documentazione certa, non ottenibile soltanto con l'eliminazione apposita dell'attuale intonacatura; sono invece permesse acceature di finestre o porte in modo tuttavia da non alterare i caratteri architettonici esterni dell'edificio (mantenimento di persiane e porte sia pure chiuse e non più funzionanti).

Non sono permessi:

- l'apertura di lucernari, ma eventualmente di poche piccole prese di luce con elementi trasparenti senza alterare le linee di copertura;

- interventi sui solai, che non siano di pura sostituzione di parti, motivata da comprovate necessità statiche e rifacimenti con quote di imposta diversi;

- comunque ogni altro intervento che stravolga, rendendola illegibile, l'organizzazione distributiva verticale e orizzontale degli spazi nonché i caratteri architettonici interni ed esterni degli edifici e del loro arredo fisso;

- ogni intervento che, pur senza distruggere gli elementi principali di un ambiente (a es. una o più volte a crociera) ne stravolga con tramezzature la unitarietà, mentre sono consentite le soppalcature.

I servizi igienici possono essere anche areati da cavedio o con ventilazione forzata.

La creazione di nuove cucine avverrà di preferenza con interventi che non formino nuovi locali in muratura, ma attraverso soluzioni che lascino ben evidente l'inserimento attuale delle nuove funzioni nella struttura antica (cucine in nicchia, con estrazione meccanica dell'aria, ecc.) Potranno essere eliminati come puntualmente indicato dal PRG oppure in base a precise previsioni progettuali solo elementi inseriti recentemente (e non storicizzati) in modo incongruo e indifferente per le caratteristiche della preesistenza (a es. le suddivisioni con

tramezzi di ambienti unici, come saloni, stalle, fienili, le acceature di porticati, i gabinetti pensili, ecc.). Sono invece da ritenere ormai storicizzate modifiche e aggiunte inserite nel passato organicamente nell'edificio, soprattutto per motivi inerenti la conduzione agricola del fondo (stalle, fienili, depositi, ampliamenti abitativi a seguito dell'accrescimento familiare, ecc.).

Per quanto riguarda gli spazi produttivi, (stalle, fienili, locali di ricovero), e più in generale per i grandi ambienti unitari interni alla casa rurale, il riuso - fatte salve le norme generali già indicate - potrà prevedere la formazione di un numero di unità abitative compatibili con il rispetto delle norme su indicate e anche la loro connessione con il resto dell'organismo abitativo.

Il progetto dovrà conservare ben leggibili i segni della destinazione d'uso produttiva che ha determinato i caratteri spaziali (e formali) di tali costruzioni, anche se non più in funzione. Pertanto non devono esservi frammentazioni dei grandi spazi unitari, ma piuttosto interventi con soppalchi, elementi mobili, e devono essere mantenuti e valorizzati i caratteri architettonici interni ed esterni (soffitti, pavimentazioni, aperture, arredi fissi quali mangiatoie, piani, ecc.).

Al fine di salvaguardare le caratteristiche storico-architettoniche di manufatti abitativi sono previste deroghe alle disposizioni in materia di altezza minime di interpiano e standards igienico-sanitari, ai sensi dell'art.5 della LR 59/80.

a) la minima altezza è fissata in ml. liberi 2,20;

b) nel caso di copertura inclinata le minime altezze possono andare da ml. 2,00 a ml. 2,50 (media ml. 2,20).

In ogni caso vanno mantenute nelle eventuali trasformazioni tutti gli elementi che costituiscono tracce significative di un impianto più antico.

Gli interventi sono vincolati a produzione di documentazione dimostrare, anche per i tipi di intervento consentiti in ogni caso dalla legge (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo), che le trasformazioni proposte non contrastano con i principi, le indicazioni e le norme fissate negli elaborati di PRG.

art.31

NORME RELATIVE AI CARATTERI ARCHITETTONICI E AI MATERIALI DI FINITURA DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI

1) Gli interventi di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione, dovranno conservare quanto più possibile tutti i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale e materico.

Va privilegiata pertanto la conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione degli elementi costruttivi di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, piastrellature, ecc.) così come degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, ecc.).

La conservazione avverrà prioritariamente attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate.

2) La sostituzione e il rinnovo dovranno avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale contemporanea, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile, secondo forme semplici e a disegno regolare.

Si danno di seguito alcune norme generali sugli elementi da usare nei recuperi e nelle nuove costruzioni.

- Intonaci: nel caso gli edifici presentino intonacatura non recente non è ammessa la demolizione generalizzata dell'intonaco seguita dal suo rifacimento oppure dal lasciare totalmente a vista la muratura. E' opportuno far cadere le parti non più operanti e integrare le parti scoperte, oppure procedere a opere di consolidamento degli intonaci distaccati e integrare le restanti. La nuova intonacatura sarà ottenuta con la tecnica del "sabbione" o altra analoga.

E' comunque da evitare la differenziazione di colori e materiali, dando invece campiture uniformi.

Nel caso di muratura a vista, il legante di malta verrà posato solo nei punti di contatto fra le componenti in pietra o in mattoni con stuccatura a raso.

Sulle murature, se non dimostrato da specifiche ragioni di consolidamento o di altra natura tecnica, anche nel caso di edifici recenti, è vietato l'uso di materiali plastici: e additivi idrorepellenti nel trattamento di finitura, così come l'uso di malta di cemento. sia generalizzato sia per piccoli risarcimenti. Sono vietate altresì le pitture a base di resine sintetiche, preferendo quelle a base di silicati di potassio.

Tali regole dovranno essere osservate anche da enti e aziende pubbliche.

Per quanto riguarda i colori essi saranno di regola su toni chiari, scelti entro la gamma depositata in Comune.

- Infissi: saranno in legno, con forme ed accessori caratteristici della cultura dell'area. Sono vietati gli avvolgibili e le tende del tipo "alla veneziana" se poste all'esterno.

Sono comunque vietati gli infissi in metallo anodizzato; potranno essere utilizzati infissi in metallo, verniciato scuro, nelle parti degli edifici rivolte verso le parti interne dell'insediamento, non verso il territorio aperto.

- Pavimentazioni: per quanto riguarda i materiali e i colori, le pavimentazioni sia degli spazi privati sia degli spazi comuni devono essere fra loro coordinate; non sono ammesse diversità di pavimentazione in relazione a frazionamenti di proprietà degli edifici e degli spazi, a meno che ciò non costituisca coerente disegno.

Negli aggregati delle case rurali le pavimentazioni degli spazi funzionali e degli accessi saranno di preferenza in terra battuta, ghiaietto, acciottolato in pietra dell'area. Non è permesso l'asfalto.

- Arredi esterni fissi: saranno di preferenza in materiali e forme della cultura dell'area, non tuttavia in "stile", oppure decisamente contemporanei.

- Reti dell'elettricità, del telefono e illuminazione: i cavi delle reti elettrica e telefonica dovranno essere collocati con particolare attenzione per una efficace razionalizzazione dei percorsi in vista, sia sulle murature sia aerei. Gli interventi di manutenzione dovranno via via realizzare tale razionalizzazione anche sulle reti esistenti.

I caratteri architettonici delle fonti di luce non dovranno essere in "stile"; dovranno essere conservati gli apparecchi già storicizzati.

L'illuminazione negli insediamenti sparsi dovrà essere assai limitata anche nel caso di strutture ricettive.

Vanno conservate le eventuali scritte "tradizionali" sugli edifici quali: il nome dei poderi, Ente Maremma, ecc.

art. 32

ELABORATI DA ALLEGARE AI PROGETTI DA PRESENTARE PER LA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Al fine di permettere un controllo dei caratteri dell'intervento proposto non solo sul singolo edificio, ma anche sugli spazi aperti e il territorio, i progetti per interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione e quelli che implicano sistemazioni e trasformazioni degli spazi aperti dei siti devono prevedere i seguenti elaborati preliminari.

a) Rilievo geometrico e materico dell'area dell'intero insediamento come momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura degli edifici e degli spazi aperti, nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi; in scala 1:200 (o 1:500) fino alle parti boscate o agricole.

Il rilievo segnalerà tutti gli elementi presenti nell'area, anche i resti, indipendentemente dallo stato di conservazione. In particolare: gli edifici e le costruzioni di ogni tipo; gli arredi (muretti, sedili, ecc.); le architetture vegetali (filari alberati, alberi singoli, arbusti, siepi, aiuole, prati, orti, frutteti, ecc.) anche minute; gli spazi di servizio (aie, spiazzi, parcheggi, di cui verranno indicate anche le funzioni storiche); l'illuminazione (lampioni, punti di luce, ecc.); le acque (sorgenti, corsi d'acqua, canalizzazioni, pelaghi, ecc.); le sistemazioni del terreno quali i terrazzamenti e i ciglionamenti.

b) Analisi storica: sarà allegata una relazione storica accompagnata da una tavola che cercherà di datare ogni elemento rilevato in base a fonti scritte, cartografie storiche, fonti orali, valutazioni sull'età di elementi e materiali, anche vegetali.

c) Gli edifici oggetto di intervento verranno rilevati e studiati allo stesso modo, sia all'interno sia all'esterno; con rilievo almeno in scala 1:50, eventuali particolari 1:20 e relazione storica.

I progetti di ampliamento, nuova costruzione e i progetti di riuso sia degli edifici sia degli spazi aperti, saranno, oltre che disegnati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio, simulati in fotografia in base a riprese dai punti del territorio, lontani e vicini, da cui l'area oggetto di intervento può essere vista (dalle strade, dai poggi, da valli, da Volterra, da punti dominanti, ecc).

Gli elaborati conoscitivi così acquisiti, diventano strumento cui potranno fare riferimento tutte le eventuali successive richieste di intervento.

art. 33

CRITERI DI INTERVENTO PER LE CASE RURALI SPARSE

Gli aggregati delle case rurali sparse sono costituiti da un edificio principale tipologicamente organizzato per ospitare funzioni abitative e funzioni produttive, al quale si affianca a volte una serie di altre costruzioni produttive di dimensione minore che ha un rapporto funzionale e formale decisamente subordinato a esso. Gli spazi funzionali aperti sono in genere disposti intorno all'edificio principale, senza formare spazi chiusi fra costruzioni, ma rivolti verso il territorio aperto.

1) Case rurali sparse, ancora in uso agricolo.

Gli usi previsti per gli edifici facenti parte degli aggregati delle case rurali sparse sono quelli legati alle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative.

E' tuttavia consentita la destinazione di parte degli edifici a usi abitativi non agricoli e a usi ricettivi, tramite apposita convenzione, come integrazione dell'uso agricolo che resta predominante, così come stabilito dalla LR 36/87.

Gli interventi edilizi ammessi per tutti gli edifici costitutivi dell'aggregato sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo i criteri specificati all'art. 30 delle presenti Norme.

Non sono ammesse nuove costruzioni a uso abitativo alternative all'edificio principale, bensì solo nuovi modesti ampliamenti di esso o piccole costruzioni autonome con finalità e caratteri analoghi.

Gli interventi saranno concessi in base a presentazione di Piano aziendale, come previsto dall'art. 2 della LR 10/79, integrato da specifico progetto architettonico, i cui elaborati sono indicati all'art. 32 delle presenti Norme.

Per aumentare gli spazi abitativi negli insediamenti della casa rurale sono ammessi: interventi di ristrutturazione edilizia per il riuso di spazi produttivi interni all'edificio principale (anche per gli edifici contenuti nell'Elenco di cui alle LR 10/79 e 59/80, ai sensi dell'art. 1, ultimo comma della LR 10/79); ampliamenti e nuove costruzioni a scopo abitativo.

Nel caso di comprovata necessità di aumentare lo spazio abitativo, si dovrà procedere in primo luogo ad una riconversione a tale fine di altre parti dell'edificio, spostando all'esterno le funzioni produttive in esse presenti, per le quali possono essere costruiti nuovi annessi agricoli.

Nel caso non sia utilizzabile altro spazio all'interno dell'edificio principale, già interamente abitativo, dovranno essere riutilizzati annessi agricoli storici, costruendo se necessario ai fini produttivi nuovi annessi.

Qualora ciò non sia possibile, si potranno effettuare ampliamenti degli edifici o nuove costruzioni secondo le norme indicate più oltre, per classe di edificio.

Nel caso le necessità produttive siano insufficienti a giustificare la costruzione di annessi agricoli di notevole dimensione, potranno essere costruiti annessi di modesta volumetria, per le cui caratteristiche si fa riferimento a quanto specificato di seguito per le nuove costruzioni a scopo abitativo; essi dovranno integrarsi organicamente nel sito e non potranno essere costruiti in materiale provvisorio, quale bandone o lamiera, ne' in prefabbricato.

Allo scopo di tutelare il patrimonio edilizio delle case rurali sparse - censite e non censite - che in virtù dell'art. 3 della LR 10/79 potrebbero cambiare indiscriminatamente provocando nel territorio un degrado ambientale non recuperabile, il PRG, in aggiunta, prescrive, con specifici criteri per le due classi di case rurali sparse, le possibilità o meno di ampliamento.

a) Nel caso di edifici diacronici, le necessità di nuovo spazio abitativo devono trovare preferibilmente risposta attraverso l'ampliamento dell'edificio principale, dove già sono presenti spazi con funzioni abitative. La costruzione dovrà avere caratteri architettonici e dimensioni tali da risultare in rapporto decisamente subordinato alla casa rurale su cui si inserisce, mantenendone ben leggibili le gerarchie e le caratteristiche funzionali e storiche. E' preferibile una sua collocazione in ampliamento di uno dei lati minori dell'edificio; non può comunque essere addossata all'intera lunghezza della facciata o dei lati lunghi.

La costruzione dovrà essere di un piano fuori terra, in mattone intonacato o pietra parzialmente intonacata in corrispondenza dei raccordi, di forma compatta (non sono ammessi portici, balconi, movimenti dei tetti, tettoie, ecc.), con facciate a prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte di piccola dimensione, uguali fra di loro e a distanze regolari, di legno verniciato; tetto a falde con tegole e coppi. La costruzione potrà essere addossata anche ai fienili, se queste sono in costruzione autonoma dall'edificio principale, sul loro lato lungo; anche in questo caso essa deve porsi in rapporto subordinato alla costruzione preesistente del fienile e rispettarne i caratteri dimensionali, formali e materici.

Le dimensioni della costruzione non possono, in nessun caso, superare i 525 mc., con sedime di 150 mq. al massimo; hanno forma planimetrica rettangolare e altezza massima alla gronda di mt. 3,50.

L'ampliamento non deve comunque determinare lo stravolgimento dell'organizzazione degli spazi e dei percorsi interni all'edificio preesistente; in particolare vanno rispettati anche in questo caso i criteri relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia descritti all'art. 30 delle presenti Norme.

b) Nel caso di edifici sincronici o diacronici unitari, la nuova costruzione deve costituire edificio a sé stante e deve richiamarsi nella forma architettonica, nella localizzazione all'interno dell'aggregato e nelle dimensioni, al rapporto esistente fra l'edificio principale e i fienili, le stalle o i ricoveri storici.

La nuova costruzione sarà di un piano fuori terra, senza sottotetto, pianta rettangolare con lato lungo parallelo all'edificio dalla casa rurale, ma non alla sua facciata principale. Le caratteristiche delle aperture, dei materiali, ecc. rimangono le stesse già indicate per gli ampliamenti degli edifici *diacronici*, così pure la quantità di metri quadri e metri cubi massimi ammessi.

Non vi sono vincoli definiti a priori per quanto attiene al numero dei vani e delle unità abitative, se non quelli derivanti dall'osservanza delle norme di ampliamento e nuova costruzione e di rispetto per gli edifici preesistenti e per l'organizzazione morfologica del sito (come da art. 45 delle presenti Norme), applicate al singolo caso.

Le nuove costruzioni non potranno comunque essere utilizzate in alternativa alla casa rurale, ma solo come ampliamento e abitazione aggiuntiva per il nucleo familiare di agricoltori o per residenza agrituristica (art. 7 della .LR 36/87).

Ampliamenti e nuove costruzioni abitative possono essere realizzate una tantum. Particolare attenzione il progetto dovrà porre alla conservazione dei caratteri architettonici e morfologici dell'insediamento, sia interni (edifici, spazi aperti di connettivo e funzionali, architetture vegetali, arredi) sia al suo esterno (rapporto fra il nucleo e il territorio aperto), nel rispetto dei criteri generali già definiti all'art. 30 delle presenti Norme.

Le nuove eventuali funzioni all'aperto, come i parcheggi, dovranno inserirsi organicamente nel complesso, senza alterarne la fisionomia e dovranno utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito.

2) Case rurali sparse non più utilizzate a fini agricoli

In caso di abbandono dell'intero aggregato; oppure quando siano presenti solo funzioni produttive agricole residue e marginali (depositi, ricoveri temporanei, ecc.) che occupano solo in parte le costruzioni; oppure quando siano presenti solo

funzioni abitative agricole, è ammesso il riuso degli edifici rurali per funzioni residenziali non agricole e per funzioni ricettive (comprese alloro interno anche" eventuali piccole funzioni commerciali); il riuso riguarda sia l'edificio principale sia gli annessi che costituiscono gli aggregati della casa rurale sparsa.

Sia per riusi a funzioni di residenza non agricola, sia per riusi a funzioni ricettive, il PRG ammette interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le specificazioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme.

Non sono previsti ampliamenti e nuove costruzioni.

Solo nel caso di Piani di recupero relativi a progetti di restauro e risanamento conservativo di manufatti contenuti nell'elenco di cui all'art. 65 e Allegato delle presenti Norme e delle aree loro connesse il Piano di recupero stesso può prevedere la formazione di una nuova costruzione con le caratteristiche e le dimensioni fissate per gli ampliamenti delle case rurali sparse come descritti in questo stesso articolo.

La posizione della nuova costruzione sarà localizzata in modo da formare con gli edifici preesistenti un unico sito insediativo, e in modo da non turbare il rapporto di questi con il paesaggio circostante: la verifica di questa condizione è essenziale ai fini della possibilità edificatoria.

E' ammessa la realizzazione di un numero di unità abitative anche superiore a quello esistente, sempre che vengano rispettate le norme relative alla conservazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici delle preesistenze, già definite in sede di specificazione generale delle categorie di intervento (art. 30 delle presenti Norme).

E' pertanto escluso il riuso per funzioni che richiedono tipologie contrastanti con tali criteri di intervento, quali quelle riferibili a *residences*, complessi di mini appartamenti o monocali (anche con riferimento all'art. 8 della LR 35/79).

Solo nel caso vi siano preesistenze che risultino già tipologicamente organizzate in spazi seriali, potranno essere ammesse anche tali destinazioni d'uso.

Nel caso l'insediamento sia in rovina, si fa riferimento alle norme stabilite all'art. 33 delle presenti Norme.

Il riuso degli edifici rurali con cambiamento di destinazione da agricola ad altra (art. 9 LR 10/79, integrato dall'art. 4 LR 35/79) è ammesso a condizione che il Piano aziendale (art. 2 LR 10/79) dimostri che gli edifici non sono più necessari

alla conduzione del fondo e dovrà essere accompagnato da specifico progetto di, Piano di Recupero riguardante l'intero insediamento, dove vengono indicate dettagliatamente le scelte funzionali e quelle architettoniche previste, relative sia agli edifici, sia agli spazi aperti, sia alle strutture di servizio eventualmente aggiunte.

Il progetto dovrà inoltre essere accompagnato da adeguata documentazione atta a dimostrare la compatibilità dell'edificio preesistente con le funzioni previste e a illustrare dettagliatamente le trasformazioni proposte.

I cambiamenti di funzioni degli insediamenti delle case rurali sparse non potranno essere progettati per parti: è necessario un progetto unitario. Il progetto, invece, potrà essere realizzato anche in tempi differiti.

Particolare attenzione il progetto dovrà dunque porre alla conservazione dei caratteri architettonici e morfologici dell'insediamento, sia al suo interno (singoli edifici, spazi aperti di connettivo e funzionali, architetture vegetali, arredi) sia al suo esterno (rapporto fra l'insediamento e il territorio aperto) nel rispetto dei criteri generali di rapporto con le preesistenze, già definiti negli artt. 31 e 45 delle presenti Norme.

Il riuso non dovrà comunque comportare separazioni interne al complesso edificato o abbandono di parti preesistenti.

Eventuali nuove funzioni all'aperto, come parcheggi, impianti sportivi e ricreativi, ecc., dovranno aggiungersi organicamente al complesso, senza alterarne la fisionomia e dovranno utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito. Il progetto dovrà riguardare anche i nuovi arredi vegetali arborei e arbustivi di pregio, anche per età di piantumazione già presenti nel sito. Per eventuali impianti di piscine, le cui vasche devono avere forma rettangolare o quadrata, non può essere occupato più del 10% dell'area libera comprese le pavimentazioni di servizio.

La sistemazione degli spazi aperti con le trasformazioni e le aggiunte funzionali necessarie dovrà in ogni caso mantenere il rapporto che esiste fra il complesso edilizio storico e il territorio agricolo intorno.

Ogni concessione prevede la stipula di una convenzione tra Amministrazione Comunale e proprietario, che stabilisce, fra l'altro:

- le norme di manutenzione, conservazione e valorizzazione dei beni architettonici, dei monumenti naturali e delle architetture vegetali eventualmente

presenti nel sito e nel territorio aperto del fondo (vedi anche gli artt. 46, 47,48 delle presenti Norme);

- le norme relative alla accessibilità ai beni culturali e naturali e alla transitabilità dei territori (vedi anche l'art. 49 delle presenti Norme);
- l'impegno al mantenimento delle attività agricole del fondo.

Nei casi di riuso per funzioni ricettive e agrituristiche, nella relativa convenzione, vanno stabilite inoltre:

- le modalità di uso collettivo delle eventuali attrezzature; in particolare deve essere assicurata la presenza e l'utilizzabilità di un posto telefonico pubblico, di un bar o punto di ristoro, di toilettes. Le attrezzature sportive e ricreative all'aperto, così come eventuali piccole strutture commerciali, devono essere almeno in parte accessibili al pubblico, non solo attraverso la gestione, ma anche nella loro localizzazione nell'insediamento e nell'organizzazione degli spazi;
- le funzioni di informazione al pubblico che eventualmente le strutture ricettive devono garantire: dalla sola distribuzione di depliant e dati informativi, alla predisposizione di piccoli spazi espositivi relativi alla storia del sito e del territorio, ad altre attività concordate.

art. 34

CRITERI DI INTERVENTO PER LE VILLE-FATTORIA

Si tratta di nuclei costituiti da complessi edificati con caratteri architettonici assai differenti sottolineati da edifici di servizio (cappella, spazi comuni, ecc.), da un'organizzazione di rustici più complessa e articolata rispetto alla casa rurale, dalla presenza di spazi aperti e di architetture vegetali, quali, orti, giardini, viali di cipressi, ecc. Ogni nucleo ha caratteristiche proprie che variano in relazione ai periodi di costruzione e trasformazione, alla organizzazione della proprietà terriera e alle conseguenti funzioni produttive accolte, alle eventuali preesistenze edilizie inglobate, ecc.

Per la loro complessità, rilevanza e per le loro potenzialità di utilizzazione, alcuni di tali aggregati sono puntualmente trattati con specifiche norme, mentre per gli altri si fa riferimento ai criteri di uso e di intervento già definiti per gli aggregati delle case rurali sparse.

Di norma - salvo diversa puntuale prescrizione di PRG - gli interventi previsti sulle costruzioni che compongono i complessi edilizi di villa-fattoria sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per i cambiamenti di destinazione d'uso e la formazione, all'interno, di nuove unità abitative; non sono ammessi ampliamenti né delle ville, né degli edifici abitativi, né dei rustici, così come nuove costruzioni che non siano annessi agricoli (art. 30 delle presenti Norme).

Le destinazioni d'uso ammesse, salvo diversa prescrizione di FRG, sono, oltre a quelle produttive e abitative agricole, la residenza non agricola e le attività ricettive con eventuale presenza di piccoli esercizi commerciali.

Per gli interventi di riuso a funzioni non agricole è prevista la formazione di un -Piano di recupero, dove vengono indicate dettagliatamente le scelte funzionali e quelle architettoniche previste per l'intero insediamento, relative sia agli edifici sia agli spazi aperti.

Il Piano di recupero potrà essere realizzato anche per fasi in tempi differiti, mentre i cambiamenti di funzioni non potranno essere progettati per parti.

Per l'elaborazione delle convenzioni da stipulare fra Amministrazione Comunale e proprietari si fa, riferimento a quanto già indicato all'art. 31 delle presenti Norme. Una semplice deliberazione del Consiglio Comunale è sufficiente a prescrivere l'elaborazione di un Piano di recupero per complessi non compresi tra quelli già indicati dal PRG.

Il progetto si farà carico dell'analisi storica, architettonica e tipologica per la determinazione delle compatibilità di riuso di ogni edificio facente parte del complesso, con riferimento ai criteri già enunciati all'art. 30 delle presenti Norme. Particolare attenzione il progetto dovrà inoltre porre alla conservazione dei caratteri architettonici e morfologici dell'insediamento, sia al suo interno (edifici, spazi aperti di connettivo e funzionali, architetture vegetali), sia al suo esterno (rapporto fra il nucleo e il territorio aperto), nel rispetto dei criteri già definiti all'art. 30 delle presenti Norme.

Eventuali nuove funzioni all'aperto, come i parcheggi e le attrezzature sportive e ricreative, dovranno inserirsi organicamente nel complesso, senza alterarne la fisionomia e dovranno utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito (art. 33 delle presenti Norme).

art. 35

CRITERI DI INTERVENTO PER IL RIUSO DELLE ROVINE

Nelle case rurali sparse abbandonate dove si siano verificati crolli negli edifici significativi sono possibili interventi di riuso dell'intero insediamento con finalità abitative e ricettive, oltre che agricole.

Il riuso, sia dell'edificio principale sia degli eventuali annessi, avverrà ricomponendo nelle parti mancanti la sagoma dell'edificio nella sua ultima fase storica quale può essere ancora intuita a partire dai sedimenti attuali o quale può essere documentata con fonti storiche.

Le parti dell'edificio rimaste andranno utilizzate come parte della costruzione ricomposta, lasciando leggibile la loro presenza.

Costruzioni accessorie e di servizio che non vengano riutilizzate per servizi o residenza, anch'esse in rovina, non dovranno essere demolite ma dovranno essere coinvolte nella formazione degli spazi aperti dell'insediamento in qualità di monumento/ documento della storia del luogo e arredo dello spazio aperto; saranno trattate con interventi di pura conservazione.

Potranno essere inserite nell'insediamento nuove costruzioni complementari di servizio: per esse si fa riferimento ai criteri per le nuove costruzioni negli insediamenti delle case sparse definiti all'art. 33 delle presenti Norme. Il nuovo edificio dovrà comunque essere localizzato in modo da formare con gli altri edifici preesistenti un unico organico sito insediativo.

La sistemazione degli spazi aperti dell'insediamento deve seguire i criteri indicati all'art. 33 delle presenti Norme.

Il progetto di riuso in ogni caso deve comunque riguardare l'intero insediamento e ha valore, a tutti gli effetti, di Piano di recupero; dovrà inoltre prevedere gli elaborati preliminari indicati all'art. 32 delle presenti Norme opportunamente adattati al caso di edifici in rovina.

Per le convenzioni si fa riferimento a quanto indicato all'art. 4 delle presenti Norme.

Nel caso che di un insediamento abbandonato ci siano pervenuti solo dei resti dai quali non sia oggettivamente possibile riconoscere tutte le sagome del manufatto d'origine, questo non potrà essere riutilizzato. La struttura non dovrà tuttavia essere demolita ma dovrà essere lasciata in loco come monumento- documento della storia del territorio volterrano.

art. 36

CRITERI DI INTERVENTO PER GLI ANNESSI AGRICOLI RECENTI

Per gli annessi agricoli di recente -dopo la seconda guerra mondiale- costruzione (edifici per il ricovero di materiali e attrezzi, per l'allevamento e il ricovero del bestiame, art. 4 LR 10/79), sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- sulle costruzioni esistenti, salvo diversa puntuale indicazione di PRG, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo, queste ultime comprendenti le opere di consolidamento, di rinnovo, di adeguamento di elementi accessori, arredi e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso produttivo;
- sono ammessi ampliamenti, purché pervengano a definire una nuova configurazione architettonica unitaria all'intera costruzione e comunque con materiali non difformi da quelli utilizzati nella costruzione da ampliare;
- è consentita la completa sostituzione degli annessi agricoli, sullo stesso sedime: in questo caso dovranno essere rispettate le norme indicate in questo stesso articolo sulla costruzione di nuovi annessi.

Per le costruzioni esistenti si dovrà provvedere alla definizione e sistemazione degli spazi esterni. I caratteri architettonici dovranno essere realizzati in coerenza e continuità con i caratteri degli spazi del nucleo edificato cui gli annessi sono collegati (in particolare per le pavimentazioni e le alberature) o con i caratteri del territorio aperto in cui sono collocati se lontani da un sito edificato (in particolare non devono essere previste alberature di rilievo nel caso gli annessi sorgano isolati in cresta ai colli delle zone coltivate in modo estensivo).

Non sono ammesse riutilizzazioni per funzioni non produttive.

La costruzione di nuovi annessi agricoli deve rispettare le seguenti regole:

- la localizzazione deve essere congruente con i caratteri morfologici dell'insediamento preesistente e aggiungersi organicamente ad esso (vedi in particolare quanto indicato all'art. 33 delle presenti Norme sui criteri di intervento per le case rurali sparse);
- non si possono effettuare movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito;

- gli spazi esterni devono essere adeguatamente sistemati in coerenza e continuità con i caratteri degli spazi esterni del nucleo edificato cui le nuove costruzioni si aggiungono, sia per quanto riguarda le pavimentazioni, sia per quanto riguarda gli elementi vegetali arborei e arbustivi. Non sono comunque ammesse recinzioni, neppure a carattere temporaneo, e neppure di materia vegetale;
- nel caso di capannoni la copertura sarà di regola a capanna, in coppi o embrici e coppi, senza fili di gronda sporgenti; le murature esterne saranno in prefabbricato di cemento direttamente poggiato sul terreno, senza basamenti -se intonacato lo sarà secondo le gamme depositate in comune; le finiture saranno improntate alla massima semplicità, escludendo tra i materiali l'alluminio. Nel caso di tettoie le strutture, con pilastri in ferro, mattoni o in c.a. saranno coperte con tetto a capanna in coppi o embrici e coppi. E' fatta salva la normativa regionale vigente.

Di norma possono essere costruiti in un medesimo sito due capannoni e una tettoia, o viceversa. Qualora le attività produttive richiedessero più costruzioni dello stesso tipo, e comunque nel caso di annessi per la trasformazione e la conservazione dei prodotti eccedenti la capacità produttiva del fondo, dovranno essere seguite le norme relative ai grandi insediamenti produttivi agricoli (art. 36 delle presenti Norme).

La costruzione di nuovi annessi agricoli è subordinata alla presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale (art. 2 LR 10/79) o di un Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (LR 71/77), integrato da uno specifico progetto relativo ai caratteri architettonici delle nuove costruzioni, alla loro collocazione nel sito edificato esistente, alla sistemazione delle parti esterne (scale di progetto da 1:200 a 1:50).

Per ogni intervento di risanamento o di ampliamento deve essere presentato uno specifico progetto architettonico, con gli stessi caratteri di quello necessario per la costruzione di nuovi annessi.

art. 37

CRITERI DI INTERVENTO PER I GRANDI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI, PER LE CONCESSIONI MINERARIE E I PERMESSI DI RICERCA

Nuovi grandi insediamenti produttivi agricoli (art. 4 della LR 10/79 e successive integrazioni e modificazioni) adibiti ad attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine, frantoi, nonché allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso, che non siano già previsti dal PRG, potranno essere realizzati solo attraverso un Piano di insediamento produttivo.

In esso dovrà essere contenuto uno specifico progetto architettonico relativo alle costruzioni e alla sistemazione delle parti esterne nel quadro della localizzazione prevista, redatto secondo i criteri di seguito specificati.

a) La localizzazione non deve avvenire sulla cresta dei poggi, bensì in valle o in costa e preferibilmente in zona alberata; le costruzioni formeranno un nucleo edificato totalmente autonomo dagli insediamenti già esistenti, localizzato lontano da questi oppure si collocheranno in stretta contiguità con uno di essi.

b) Non possono essere effettuati movimenti di terra che alterino sostanzialmente la morfologia complessiva della parte di territorio in cui le nuove edificazioni si collocano.

c) Le nuove costruzioni dovranno attenersi a quanto prescritto all'art. 36 delle presenti Norme.

d) Gli spazi esterni devono essere adeguatamente sistemati in coerenza con i territori circostanti con i cui caratteri non devono entrare in contrasto, per quanto riguarda materiali, colori e forme utilizzate; dovranno essere previste alberature di arredo in continuità con quelle eventualmente circostanti e a loro simili per i caratteri formali e per le specie arboree e arbustive utilizzate.

e) Non sono ammesse recinzioni, anche se temporanee, neppure di materia vegetale.

Inoltre, poiché i nuovi impianti, dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente fisico, sono assimilabili a insediamenti industriali, dovranno rispondere ad analoghi obblighi di tutela dell'ambiente e ad adeguate condizioni igienico-sanitarie.

Per quanto riguarda gli interventi sugli insediamenti già esistenti, si fa riferimento a quanto stabilito per gli annessi agricoli. Anche in questo caso non sono ammessi riusi per funzioni non produttive; inoltre, nel sito dei grandi insediamenti produttivi agricoli, non sono ammesse costruzioni con funzioni diverse da quelle relative strettamente alla produzione agricola.

Nel caso di concessioni minerarie e permessi di ricerca a esse collegati, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti in vigore sono consentiti i movimenti di terra e le infrastrutture necessarie alle attività estrattive e di ricerca, che vanno comunque indicati nei progetti da sottoporre a concessione e da convenzionare con l'amministrazione comunale, nel rispetto di tutte le altre norme compatibili del territorio aperto.

art. 38

CRITERI DI INTERVENTO PER I RUSTICI MINORI SPARSI

Rustici e casette isolati, in muratura con un solo vano, sorti con funzioni di deposito, anche di recente costruzione, per dimensioni ridotte e caratteri funzionali, non sono adatte al riuso e a trasformazioni per funzioni diverse da quelle originarie e comunque di servizio, sia privato sia pubblico.

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria. Di norma devono essere intonacati, a meno che non presentino murature a vista originali.

art. 39

CRITERI DI INTERVENTO PER I MULINI E ALTRI EDIFICI PRODUTTIVI SPECIALIZZATI STORICI

Per gli edifici produttivi, (mulini, fornaci, strutture ricettive storiche, ecc... che abbiano mantenuto le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche ancora prevalenti e leggibili nell'attuale impianto, i criteri di riuso faranno riferimento alle norme relative alle case rurali sparse (art. 33 delle presenti Norme).

L'Amministrazione Comunale stipula apposite convenzioni con i proprietari in modo da conservarli e valorizzarli in tutto o in parte come documenti della storia del territorio volterrano.

Gli interventi sia di conservazione sia di riuso dovranno mantenere ben leggibili i segni delle funzioni produttive, sia attraverso i loro caratteri tipologici e architettonici sia attraverso gli arredi e le eventuali strutture e attrezzature produttive rimaste, da conservare e valorizzare.

Nel caso gli edifici dei mulini abbiano perso le funzioni e i caratteri architettonici produttivi, dovranno comunque essere conservate le eventuali tracce delle attrezzature molitorie rimaste nel territorio (canalizzazioni, impianti, arredi, ecc

art. 40

CRITERI DI INTERVENTO PER LE CASE DELL'EX ENTE MAREMMA E DELLA BONIFICA DELLA VAL D'ERA

Poichè tali insediamenti sono assai simili nei caratteri architettonici e funzionali e nell'organizzazione degli spazi aperti a quelli della casa rurale sparsa, per gli interventi ammessi e le possibilità di uso e riuso si fa riferimento alle norme già definite per le case rurali sparse (art. 33 delle presenti Norme).

Il colore degli intonaci dovrà essere bianco, mantenendo la scelta fatta a suo tempo dall'Ente; dovrà essere rispettata la scelta iniziale anche per le case della Bonifica.

art. 41

CRITERI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA

Se non diversamente e puntualmente indicato nel PRG, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non sono ammessi ampliamenti né inserimenti di elementi e volumi quali balconi, portici, logge, ecc.; non è ammessa la costruzione di tettoie, garages, e altri edifici di servizio autonomi.

Per quanto riguarda le Case cantoniere, dovranno essere mantenuti i caratteri storici peculiari di tale tipo edilizio e delle aree esterne, compresi gli arredi e le essenze vegetali. Le eventuali aggiunte di volumi per servizi dovranno essere collocate sul retro, in costruzione autonoma, eliminando, quando esistenti, capannetti, garages prefabbricati, ecc.. Le case non potranno avere aggiunte di elementi quali balconi, logge, né ampliamenti di volume.

art. 42

GARAGES, RICOVERI ATTREZZI, TETTOIE

Non è ammessa la costruzione di garages, ricoveri attrezzi, tettoie, ecc. in prefabbricato, lamiera o materiale di risulta; sia autonomi sia addossati agli edifici, sia all'interno degli insediamenti sia nel territorio aperto.

Sono tuttavia ammessi ricoveri attrezzi negli insediamenti delle case rurali sparse purché in muratura intonacata e con le stesse caratteristiche di localizzazione nell'insediamento, di forme e di materiali già definiti all'art. 36 delle presenti Norme.

art 43

ARREDI

Muretti di protezione, marciapiedi, attraversamenti e in generale gli elementi di arredo e le piccole strutture funzionali nel territorio dovranno essere realizzati con particolare attenzione per il rapporto con il contesto e per quanto possibile unificati nei disegni e nei materiali a quelli delle zone contigue.

Secondo questa impostazione, i criteri di manutenzione e conservazione degli arredi esistenti e autorizzati sono del tutto analoghi a quelli relativi agli edifici: cambiano solo dimensioni, funzioni e materiali.

art. 44

COSTRUZIONE DI IMPIANTI PUBBLICI

Impianti pubblici relativi a reti di telecomunicazioni o di trasporto energetico dovranno prevedere il massimo utilizzo di impianti e di tracciati già esistenti, potenziandone elementi e caratteristiche o sostituendoli, evitando ove possibile comunque la formulazione di nuovi tracciati.

art 45

CRITERI DI INTERVENTO PER GLI SPAZI APERTI DEGLI INSEDIAMENTI

Per quanto riguarda gli spazi aperti degli insediamenti (casa rurale, ville- fattoria, ecc.), sia nei casi di inserimento nei siti esistenti di nuove costruzioni e di ampliamenti sia nei casi di riuso degli edifici ad altre funzioni e comunque in tutti i casi di intervento che implicano la sistemazione degli spazi esterni preesistenti, il progetto dovrà comportarsi con criteri analoghi a quanto già indicato dagli artt. 30, 31, 33, 34 delle presenti Norme.

Va assunto come dato di fatto l'attuale conformazione architettonica, morfologica e funzionale dei siti, rispondendo alle necessità dell'abitare contemporaneo all'esterno compatibilmente con la conservazione delle caratteristiche storiche degli spazi aperti.

Vanno conservati ben leggibili i segni delle destinazioni d'uso che hanno determinato i caratteri organizzativi e architettonici degli spazi aperti, nei loro rapporti con il territorio agricolo, nelle diverse parti funzionali (aie, orti, spazi di raccolta, spazi di sosta, ecc.) e nei loro elementi di arredo, anche vegetale, anche se non più in uso. Non dovranno essere eliminate le aggiunte e le trasformazioni che possono essere considerate ormai storicizzate. In particolare è vietata la ripulitura e la trasformazione indistinta degli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e di elementi di arredo, anche non più in uso, a favore di riconversioni degli spazi con caratteri architettonici e arredi propri di tipologie urbane, turistiche o comunque estranee alla cultura rurale dell'area.

Vanno viceversa mantenuti e valorizzati, anche se conservati solo in parte (o ne andrà ripresa la traccia, se pressoché scomparsi): piccole costruzioni quali forni, pozzi, ricoveri; pavimentazioni, anche se assai povere; muretti; arredi, come sedili e appoggi; alberi isolati; siti degli orti, frutteti, vigneti; filari alberati, giardini; piccoli arredi vegetali; pelaghi; canalizzazioni.

Andranno eliminati solo quegli elementi inseriti recentemente nel sito in modo incongruo e indifferente per le caratteristiche della preesistenza, non storicizzati o portatori di degrado ambientale: piccole discariche, cumuli di materiale di rifiuto, recinzioni provvisorie per animali da cortile, tettoie composte con materiale di risulta, parti incolte, elementi arborei e arbustivi spontanei, recenti e non assimilati dall'insieme.

Il PRG indica puntualmente i siti dove è obbligatorio elaborare un Piano di riordino ambientale -a iniziativa privata convenzionata- che elimini gli elementi di degrado e raduni in un'unica costruzione le funzioni di servizio esistenti mantenute e altre eventualmente aggiunte.

Le eventuali nuove costruzioni con funzioni produttive o abitative e le trasformazioni funzionali degli spazi aperti dovranno inserirsi senza alterare il rapporto che l'aggregato instaura con il territorio agricolo attorno.

In particolare, per quanto riguarda gli insediamenti della casa rurale sparsa tale rapporto è caratterizzato da una completa apertura dell'insediamento, da ogni lato, verso il territorio circostante nel quale esso è collocato in posizione dominante (in cima a un poggio nelle aree agricole a sud, ovest e nord; a mezza costa e maggiormente inserita nell'orografia, nelle zone montuose o boscate) in genere non vengono mai a formarsi spazi interni chiusi fra gli edifici bensì gli spazi di lavoro, come le aie, si articolano tutti attorno all'edificio principale e alle poche eventuali costruzioni di servizio (fienile, stalla, ovile, ricoveri) aggiungendosi a esso.

Altre tipologie insediative, come la villa - fattoria e gli edifici isolati con altre funzioni produttive, non contraddicono in genere questo caratteristico rapporto fra costruito e spazi aperti: i criteri di intervento, pertanto, vanno ricondotti, adeguandoli, a quelli definiti per la casa rurale sparsa.

Le nuove costruzioni non devono formare spazi chiusi delimitati da edifici e non devono frammentare in modo incongruo gli spazi aperti funzionali, indifferenti nei riguardi della loro preesistenza. Le nuove localizzazioni devono invece aggiungersi organicamente all'insediamento precedente, rispettando i caratteri dei rapporti fra lo spazio costruito e lo spazio aperto già descritti.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito.

Vanno altresì evitati arredi, anche vegetali, che contraddicano la permeabilità visiva dell'insediamento dall'esterno e, viceversa, del territorio aperto dall'insediamento. Sono comunque vietate le recinzioni (anche vegetali secondo quanto è prescritto all'art. 49 delle presenti Norme).

Annessi produttivi e nuove funzioni all'aperto, come parcheggi, impianti sportivi e ricreativi, dovranno aggiungersi organicamente al complesso e dovranno utilizzare

materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito, secondo le indicazioni specificate ai relativi articoli.

Eventuali nuovi arredi vegetali dovranno utilizzare specie autoctone o ormai entrate a far parte della cultura del luogo e utilizzare nel nuovo disegno gli elementi vegetali arborei e arbustivi di pregio già presenti nel sito.

art. 46

ARCHITETTURE VEGETALI DIFFUSE

Il PRG tutela le architetture nelle quali è presente o prevale la materia vegetale come componente essenziale: alberature stradali extra urbane; arredi della rete stradale e del territorio come i cipressi o altre essenze isolate a segnalazione di siti, incroci, confini, ecc.; arredi quali le edicole, i cippi commemorativi, completati da essenze vegetali con cui formano un'unità inscindibile.

Per tali elementi deve essere assicurata una manutenzione continua e programmata; in caso di malattia o di altri tipi di degrado botanico occorre ricorrere a interventi specializzati di conservazione. E' vietato il taglio, se non per motivi eccezionali, che potrà avvenire solo con il benestare delle componenti autorità forestali. In caso di morte e di taglio il ceppo, e se possibile parte del tronco, deve essere conservato sul luogo e la sua presenza valorizzata.

L'Amministrazione Comunale provvederà a stipulare apposite convenzioni con i proprietari per la conservazione e valorizzazione di tali presenze nel territorio.

Un Piano di settore per il censimento e i criteri di tutela, nel rispetto di queste prescrizioni, potrà essere elaborato in accordo tra gli Enti interessati.

art. 47

MONUMENTI NATURALI

Il PRG tutela gli elementi vegetali che pur provenienti da intenzionalità utilitarie hanno assunto oggi significati tali da configurarli come "monumenti naturali": interesse naturalistico (per eccezionalità botaniche, di localizzazione, di vecchiaia, ecc.); interesse culturale (toponimi, fatti e personaggi storici legati all'oggetto,

tradizioni d'uso, racconti, ecc.); interesse documentario (residui dell'organizzazione mezzadrile della produzione agricola); interesse paesistico (alberi o elementi caratterizzanti parti di paesaggio, storicizzandolo).

In particolare: alberi monumentali isolati o a gruppo o in filare; alberature di corredo alla casa colonica, alla viabilità minore e alla confinazione dei campi, come alberi isolati da frutto o da foglia; alberi in filari; vite maritata; oliveti a coltivazione tradizionale; boschetti; ecc. Per gli alberi monumentali e le alberature di corredo si fa riferimento alle norme per le architetture vegetali diffuse relativamente ai criteri di conservazione (art. 46 delle presenti Norme).

Apposite convenzioni saranno stipulate dall'Amministrazione comunale con i proprietari per stabilire le modalità di conservazione e valorizzazione.

Per oliveti, vigneti ed altri elementi legati più direttamente a vincoli produttivi, la stipula delle convenzioni sarà facoltativa.

Nei casi di riuso del patrimonio edilizio per funzioni non agricole i monumenti naturali dovranno essere individuati puntualmente dagli elaborati di progetto all'interno di tutti i terreni del fondo e un'apposita convenzione dovrà completare obbligatoriamente le modalità della loro conservazione e valorizzazione.

Lo stesso avverrà nei casi di formazione di Piani di recupero.

Se gli elementi sono interni a parchi e giardini, si fa riferimento per la loro tutela a quanto previsto per i parchi e giardini all'art. 48 delle presenti Norme.

art. 48

PARCHI E GIARDINI

Nel volterrano le architetture vegetali, parchi e giardini connesse a insediamenti sparsi, in particolare a ville e fattorie, sono costituite da diversi elementi architettonici e funzionali: lunghi viali di cipressi dritti o ritornanti su se stessi a U, parterre adiacenti agli edifici, zone di bosco di lecci o misto, orto, frutteti, vigneti, oliveto; spesso, filari di cipressi dall'insediamento si innervano nel territorio agricolo. In genere non vi sono recinzioni, neppure costituite da siepi, se non quando hanno funzione di separazione dell'insediamento da strade tangenti. Le componenti elencate, pur nella loro diversità architettonica e funzionale, danno luogo ad una unità inscindibile e ben individuabile.

La conservazione deve pertanto applicarsi a tutte quante le componenti del parco o giardino e a tutti i tipi di materiali utilizzati, sia vegetali sia in pietra, mattone, ecc. che formano gli elementi costitutivi del parco o giardino stesso: alberi, arbusti, tappeti erbosi, pavimentazioni, bordure, sedili, ecc.

La conservazione deve essere affidata in primo luogo ad opere di manutenzione continua di tutti gli elementi, facendo ricorso, quando necessario, per quelli arborei a tecniche specializzate; per le aree boscate si avranno criteri di gestione attenti sia a eventuali finalità produttive, sia a finalità di valorizzazione naturalistica e storica del patrimonio arboreo, sia infine a eventuali finalità ricreative (non sono tuttavia permessi tagli per inserimenti di attrezzature sportive e di giuoco).

Devono essere evitate riduzioni delle aree, trasformazioni architettoniche e funzionali totali o di singole zone, separazioni e divisioni fra le diverse parti dovute a inserimento di elementi incongrui (recinzioni, elementi vegetali estranei e non storicizzati, ecc.) e per attività di gestione e di manutenzione non unitarie o non concordate (nei casi di proprietà e usi differenti delle diverse parti dell'area).

Gli ampliamenti, le modifiche, le introduzioni di nuovi elementi vegetali e di arredi, e la stessa manutenzione devono proporsi il rispetto del complessivo processo storico dell'area e la massima conservazione degli elementi materici pervenutici, vegetali e non, siano anche tracce o frammenti. Devono essere evitate sostituzioni o integrazioni con essenze non pertinenti.

Le pavimentazioni devono evitare l'uso dell'asfalto; la manutenzione degli elementi di arredo non deve ricorrere alle malte di cemento.

I Piani di recupero e i progetti di intervento sugli spazi aperti nei casi di ampliamenti degli edifici, di nuove costruzioni e di riusi funzionali e comunque tutti gli interventi che comportino sistemazioni degli spazi aperti dovranno comprendere rilievi (scala 1:500, 1:200) e indicazioni di conservazione anche dei parchi e giardini nelle loro componenti vegetali e di arredo.

art. 49

RECINZIONI E ACCESSIBILITA'AI TERRITORI

Nel territorio aperto sono ammesse recinzioni solo per allevamento e forestazione; dovranno avere carattere temporaneo, essere leggere, con sostegni in legno, rete a maglie larghe o fili in metallo, altezza non superiore agli 80 cm.

Le recinzioni per protezione di aree finalizzate a rimboschimenti e a interventi di forestazione potranno raggiungere i cm 150 di altezza.

Non sono ammesse recinzioni agli insediamenti neppure in materia vegetale (siepi, cortine verdi, ecc.), se non nei casi, già storicizzati, di siepi facenti parte di giardini storici e per formazione di barriere di protezione a insediamenti con strada a traffico elevato ad essi tangente, o come "risanamento visivo" a insediamenti incongrui (in questi casi sono preferibili siepi alte).

Sono da conservare le recinzioni storicizzate, ottenute con siepi vive o morte o con muretti a secco per la difesa di coltivazioni pregiate (vite, frutteto, orti, ecc.), di piccoli campi ai margini di aree boscate, sul colle di Volterra e agli immediati margini dei nuclei di Villamagna, Montebradoni, Montemiccioli (i "luoghi").

Le strade anche private non possono essere chiuse da sbarre, cancelli, catene, ecc. Fa eccezione il caso di accessi ad aree boscate pubbliche, quando si ponga un problema di regolamentazione della fruizione, o il caso di necessità motivate dalla presenza di attività pericolose per il pubblico.

Deve essere comunque sempre garantita l'attraversabilità dei territori lungo tutte le strade, la piena accessibilità agli insediamenti, la visibilità dei beni architettonici.

I problemi di attraversamento dei terreni e delle proprietà private e di accessibilità a particolari beni architettonici e naturalistici compresi all'interno di insediamenti (oratori, monumenti naturali, ecc.) sono risolti nelle convenzioni relative agli interventi di riuso o di ampliamento e nuova costruzione, oppure sistemati con convenzioni apposite fra i privati e l'Amministrazione Comunale.

art. 50

VEGETAZIONE DI NUOVI PARCHI E GIARDINI, PRIVATI E PUBBLICI, E DELLE ALBERATURE

Sono ammesse essenze arboree, arbustive, erbe e fiori unicamente di specie autoctone o ormai storicizzate; l'Amministrazione Comunale predisporrà un

elenco delle essenze utilizzabili e degli elementi decorativi vegetali che si possono considerare storicizzati nella costruzione degli spazi aperti vegetali del volterrano. In ogni caso, la formazione di nuove architetture vegetali in Volterra e nel territorio aperto dovrà tendere a utilizzare caratteri architettonici negli elementi compositivi, nelle essenze vegetali e nella loro associazione che facciano riferimento ai caratteri naturali e antropizzati del paesaggio agrario e boschivo del volterrano.

Tale criterio generale va utilizzato nella progettazione con la consapevolezza che non è tanto l'uso di singole essenze a determinare la congruenza del nuovo impianto con i caratteri del contesto, quanto la loro organizzazione in una specifica "architettura", sia pure semplice.

Sarà dunque da evitare il riferimento a modelli di architettura del verde provenienti da consuetudini e culture proprie di aree urbane o di differenti zone climatiche (quali i tappeti erbosi, le macchie arboree isolate ecc.). Saranno da escludere altresì alcuni tipi di essenze, sia pure a volte utilizzate impropriamente nel volterrano, soprattutto in tempi recenti, quali: abete (*Abies*) in tutte le sue varietà, *Araucaria*, *Thuja*, *Cedrus* nelle diverse varietà (ad esclusione del *Cedrus Libani*, presente storicamente in giardini del volterrano), *Chamaecyparis*, tutti i tipi di Palma e Agave, le essenze delle zone umide.

Fra le Cupressacee sarà da privilegiare senz'altro il *Cupressus sempervirens*, classico mediterraneo, anche per le siepi, mentre fra le Pinacee quelle tipiche del paesaggio mediterraneo, come il *Pinus maritima* e il *Pinus pinea*.

Per quanto riguarda le latifoglie, saranno da privilegiare tutte quelle che sono presenti nella vegetazione delle zone boscate volterrane, spontanea o storicamente introdotta o governata dall'intervento umano.

art. 51

INTRODUZIONE DI NUOVE COLTURE

Il PRG non detta norme relativamente a colture e tecniche di coltivazione, rimandando a eventuali appositi Piani di settore supportati da adeguate indagini conoscitive preliminari (art. 3 delle presenti Norme).

La tutela dei caratteri storici e morfologici del territorio aperto, in ogni caso, richiede che nuove colture a disegno regolare, intensive o di vigneto o di oliveto, qualora debbano essere collocate in parti di territorio con caratteri morfologici unitari e con strutture paesistiche differenti (in particolare all'interno del disegno ondulato e irregolare dei campi aperti e dei pascoli nelle aree collinari) e qualora siano di modesta estensione, non debbano essere localizzate in modo da frammentare il disegno preesistente o da inserirsi in esso come piccoli episodi contrastanti; andranno piuttosto addossate agli insediamenti o alle aree boscate.

art. 52

SISTEMA IDRICO E ARCHITETTURA DELLE ACQUE

Il PRG tutela il sistema idrico e gli elementi architettonici del territorio aperto che derivano dall'utilizzo delle acque per scopi agricoli e civili: pozzi, pelaghi, sorgenti, corsi d'acqua e bacini naturali e artificiali, ecc.

I caratteri della loro conservazione e gestione saranno stabiliti da appositi Piani di settore (art. 3 delle presenti Norme).

art. 53

CAVE

Il PRG ammette l'apertura di nuove cave in attesa della stesura del Piano delle attività estrattive ai sensi dell'art. 2 della LR 36/80; potrà essere proseguita l'utilizzazione, ed effettuato l'ampliamento delle cave esistenti in territori già compromessi, secondo i perimetri segnati.

A tal fine il PRG determina di destinare a cave di alabastro le aree di Cipollone-Collelungo; di Gesseri (prosecuzione) e di Mazzolla (Menanuta); a cave di pietrisco e simili le aree di Cerri Bassi (prosecuzione con la finalità di sistemazione del territorio interessato e di La Madonnina; ciò secondo i perimetri segnati.

Gli interessati sono obbligati all'osservanza di quanto contenuto nell'art. 4 della LR 36/80.

Al termine della coltivazione, il PRG prescrive la sistemazione del territorio interessato attraverso la formazione di insiemi vegetali adeguati ai caratteri e all'evoluzione naturalistica dell'area e con caratteri architettonici (scelta delle essenze, sistemazione del terreno, movimenti di terra) congruenti con quelle delle zone contigue.

Aree e attrezzature minerarie e cave storiche potranno essere valorizzate attrezzandole e segnalandone la presenza per il loro interesse di documenti di archeologia industriale (Moie vecchie, miniere presso Saline, cave di alabastro, ecc.) anche attraverso un Piano di recupero ambientale previsto all'art. 3 delle presenti Norme.

art. 54

STUDI E PIANI DI VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO COME PARCO-MUSEO

L'uso e la valorizzazione del territorio aperto di Volterra come parco-museo implica la formazione di una rete di attrezzature leggere e di servizi diffusi capillarmente. Di essa il PRG fornisce i principali capisaldi, rimandando invece a uno o più Piani di settore il compito di specificare e dare attuazione alle scelte più minute; nel rispetto di quanto prescritto dal PRG stesso.

I settori di intervento da prevedere riguardano:

- formazione di piccole sedi informative e di didattica sulla natura e sulla storia del territorio, in connessione anche con le attrezzature turistiche e ricettive private;
- formazione di punti e attrezzature di osservazione e studio della flora e della fauna, da allestire in base ai risultati degli studi di settore che individuino tali valori nel territorio;
- progettazione e allestimento di segnaletica e di attrezzature didattiche minute e diffuse, riferite alla valorizzazione sia dei beni storici sia di quelli naturalistici;
- sistemazione della rete dei sentieri, in particolare nelle aree boscate indicate dal PRG, e allestimento delle aree di sosta;
- regolamentazione dell'accessibilità a particolari beni architettonici e naturalistici privati e definizione dei modi della loro conservazione, anche attraverso la

predisposizione di appositi modelli di convenzionamento fra pubblico e privato (edifici religiosi, rovine, ville e giardini, case rurali di particolare interesse storico, monumenti naturali, architetture vegetali, ecc.).

Questo insieme di Piani, estesi a uno o più settori, sono elaborati con la collaborazione degli Enti regionali e locali interessati.

art. 55

STUDI E PIANI DI SETTORE CON FINALITÀ DI TUTELA NATURALISTICA

Il PRG indica la necessità dell'elaborazione di Piani di settore per dare risposta ai problemi di tutela, conservazione e valorizzazione naturalistica nel territorio aperto di Volterra.

In particolare i settori per i quali è opportuno ricorrere a strumenti di carattere conoscitivo e operativo riguardano:

- individuazione, conservazione e valorizzazione di particolari valori naturalistici esistenti nel territorio (floristici, faunistici, geologici: biotopi, geotopi, monumenti naturali) da individuare attraverso censimenti da commissionare a esperti nei diversi campi conoscitivi e sui quali impostare opere di salvaguardia, di intervento conservativo, di gestione, e per cui proporre le forme di valorizzazione compatibili con la loro tutela;
- conservazione, recupero e gestione dei boschi esistenti, rimboschimento delle aree marginali alle zone già boscate, in degrado o in abbandono: i criteri che gli studi dovranno fornire devono rispondere a finalità al contempo produttive, di difesa del suolo e ricreative;
- tutela del suolo, anche agricolo, e governo dei fenomeni di erosione che hanno caratterizzato il suolo volterrano in tutta la sua storia, con indicazioni di eventuali scelte di coltivazioni e tecniche agrarie da favorire, oltre che su interventi puntuali da effettuare. Le indicazioni dovranno essere elaborate in base a finalità non solo funzionali, ma anche di conservazione dei caratteri storici del territorio (introduzione di specie vegetali, conservazione di calanchi e biancane, ecc.);
- assetto idrogeologico e regolamentazione dell'uso delle acque per scopi agricoli e civili (corsi d'acqua, sorgenti, pozzi, pelaghi, ecc.);

- difesa e governo della flora e della fauna sull'intero territorio, sia boscato sia agricolo (vegetazione di fondovalle, di ripa, sottobosco, boschetti, zone umide, in connessione fra loro, a rete).

Questi Piani, elaborati dall'Amministrazione Comunale anche con il concorso di altri Enti interessati non devono proporsi solo come strumenti conoscitivi, ma devono contenere anche indicazioni operative: proposte di intervento; quadro delle competenze e degli enti deputati all'intervento con cui stabilire fattive collaborazioni; individuazione di leggi, normative, disposizioni finanziarie e incentivi utilizzabili; predisposizione di modelli di convenzioni fra pubblico e privato; informazione di modelli di convenzioni fra pubblico e privato; informazione e formazione degli agricoltori, della popolazione, ecc.

Devono infine proporsi di individuare e valorizzare eventuali potenzialità di uso economico di marginali risorse naturali esistenti.

Uno specifico piano dovrà affrontare, dove necessario, il problema del riaccorpamento fondiario.

Le indicazioni operative che gli studi forniscono dovranno essere attente a elaborare soluzioni coerenti con le scelte di conservazione del paesaggio che il PRG ha compiuto.

art. 56

STRADE, LORO CARATTERI GENERALI

Il PRG, nel prendere atto della rete stradale esistente, nel territorio aperto prevede la sistemazione di alcuni tratti stradali, indicati puntualmente nelle cartografie.

Quando non specificato diversamente, le strade comunali e locali saranno in terra battuta, macadam o, all'occorrenza, pavimentate in pietra della zona, anche a tratti, con caratteristiche analoghe alle pavimentazioni già in opera in molte parti della rete stradale del territorio aperto di Volterra. Queste ultime devono essere mantenute accuratamente.

La larghezza delle strade non deve essere variata rispetto alla situazione attuale, se non specificato diversamente dal PRG.

Il PRG indica puntualmente tratti di strada per i quali dovrà essere progettato un arredo che ne valorizzi il tracciato e le vedute sul territorio aperto, con alberature e punti di sosta, come specificato all'art. 57 delle presenti Norme.

Ad eccezione di tali casi, non possono essere create nuove alberature stradali extraurbane, se non in zone di fondovalle.

art. 57

CRITERI E PRESCRIZIONI DEI PRINCIPALI INTERVENTI SULLE STRADE A FINI PAESISTICI

Il PRG tutela il carattere dell'attuale rete stradale del territorio comunale di Volterra, notevolissima per ambientamento del tipo di tracciati: a tal fine gli Enti preposti alla manutenzione sono tenuti a sottoporre all'Amministrazione Comunale gli interventi necessari alla manutenzione stessa.

Il ruolo della SS 68 è quello di principale percorso di avvicinamento e di ingresso alla città di Volterra e al contempo di primo approccio conoscitivo al territorio aperto.

- 1) Il PRG stabilisce alcune precise prescrizioni per la sistemazione paesistica dell'attuale tracciato, in tutto il territorio comunale, allo scopo di adeguare i suoi caratteri architettonici a tale ruolo: formazione di piccoli slarghi di sosta in corrispondenza di punti panoramici lungo tutto il percorso; piantumazione di cipressi, dal solo lato verso monte, nel tratto da Saline di Volterra a Volterra fino al Km. 37, all'altezza del bivio della strada provinciale per Montecatini Val di Cecina: indicazioni di arredo urbano per i nuclei edificati che si affacciano su di essa in modo da omogeneizzare, ed elevare quando occorre, i loro caratteri architettonici.
- 2) In particolare, per i nuclei edificati del tratto dal Km. 32 al Km. 34, comprendenti villette, annessi agricoli, esposizioni d'alabastro, ecc., le indicazioni di arredo dovranno porre particolare attenzione agli intonaci e agli infissi degli edifici, alle pavimentazioni degli spazi aperti, alle recinzioni, agli arredi, alla vegetazione, modificando per quanto possibile il disegno degli spazi aperti che presenti caratteri architettonici propri di tipologie insediative urbane o estranei alla cultura rurale dell'area.

Qualunque intervento di manutenzione che coinvolga questo insediamento implica la messa in opera delle indicazioni di PRG, secondo i criteri fissati dagli artt. 30, 31 e 45 delle presenti Norme.

- 3) Per quanto riguarda il tratto che va dal Km. 40 al Km. 41,5 (Poggio San Martino) numerosi insediamenti si affacciano sulla strada o sono compresi nella fascia che dal lato sud della strada arriva fino ai fondovalle: sono in buona parte costituiti da edificazioni recenti, villette, ricoveri, tettoie, recinzioni, oltre a un concessionario auto e a due piazzali sovrapposti tagliati nella collina. L'insieme va sottoposto a un intervento di riordino ambientale che elimini le costruzioni pur modeste e provvisorie sparse nel territorio e risponda alle necessità funzionali localizzandole nei siti delle case rurali esistenti; che prescriva il tipo di intonaco e di infisso degli edifici, il disegno e i materiali degli spazi aperti degli insediamenti, seguendo anche in questo caso i criteri già indicati precedentemente (artt. 30, 31 e 45 delle presenti Norme). L'edificio dove è presente il concessionario auto si inserisce in modo del tutto incongruo nel territorio per i suoi caratteri architettonici: dovrà essere cambiato il colore dell'intonaco e degli infissi, 1, e dovrà essere sistemato lo spazio esterno, piantumando alberi a foglie persistenti che ne mascherino la presenza, 2. 1 due piazzali dall'altro lato della strada devono essere eliminati, togliendo recinzioni e arredi e ripristinando il terreno e la vegetazione in forme naturalistiche, 3. Sulla destra dell'edificio potrà essere sistemato lo spazio esterno del concessionario, 4, in terra battuta o macadam, utilizzando, senza ampliamenti, l'area piana già definita da rilievi di terra anche per accogliere le funzioni spostate dal piazzale di fronte, 3. La segnaletica dovrà essere sobria e non svettante, e l'illuminazione potrà essere solo addossata all'edificio in modo che non sia visibile da lontano. Qualunque intervento di manutenzione implica l'obbligo di eseguire quanto fin qui prescritto.
- 4) Per gli agglomerati antichi e recenti nelle località a Catene a S. Nicola si devono sistemare gli spazi esterni e aggiungere vegetazione arborea per dare unitarietà agli insediamenti.
- 4) Il PRG indica i principali interventi per la sistemazione paesistica del tratto della Strada Pisana da Volterra al bivio di Mulino d'Era, attrezzandola con numerosi slarghi di sosta in corrispondenza di punti panoramici, ripulendo il percorso da vegetazione arbustiva e arborea infestante, non da quella di pregio e dalle zone boscate, soprattutto nei tratti dove essa occulta le visuali sul territorio aperto e le città, e infine valorizzando i molti segni storici che accompagnano il percorso (arredi stradali, tratti di filari di cipressi, alberi isolati, edicole, cippi, boschetti, aree coltivate, scorci su insediamenti rurali, sul territorio aperto, sulla città e sulle balze).

- 6) Sistemazione paesistica della strada provinciale per Montecatini Val di Cecina, che, con un tracciato che procede con ampie curve in cresta ai rilievi, attraversa il paesaggio quasi lunare, scarsamente abitato delle terre volterrane, immergendosi in esso.
- 7) Il PRG indica la valorizzazione di questo suggestivo accesso a Volterra attrezzando la strada con numerosi piccoli slarghi di sosta e ripulendo il percorso da vegetazione arbustiva e arborea infestante, non da quella di pregio, soprattutto nei tratti dove essa occulta le visuali, con particolare attenzione per il tratto da La Veduta a Volterra, dal quale, avvicinandosi a Volterra, si aprono improvvisi scorci sulle Balze e sulla città, che divengono man mano dominanti sul resto del paesaggio.
- 8) Le case rurali Citerna e La Veduta, qualora ospitino attività ricettive, devono organizzare gli spazi esterni per funzioni di belvedere verso le Balze e Volterra ed essere aperte a un pubblico anche di passaggio.
- 9) Il PRG prescrive di mantenere in essere il tracciato della storica Volterrana sud, dismessa e sostituita dal percorso dell'attuale SS 68, nel tratto che da S. Anastasio incrocia la strada provinciale per Castelfiorentino.

art. 58

CRITERI DI INTERVENTO PER I NUCLEI EDIFICATI NEL TERRITORIO APERTO

I nuclei edificati nel territorio aperto, sono trattati qui di seguito, puntualmente, con norme specifiche elaborate in Schede per ogni nucleo. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi aperti, per le nuove costruzioni ove non puntualmente indicato si fa riferimento ai criteri già definiti agli artt. 28, 29, 30, 31 e 45 delle presenti Norme.

Si tratta di insediamenti che pur avendo assolto essenzialmente a funzioni di produzione agricola (sede di grosse fattorie o di piccoli proprietari contadini), per le diversificate attività complementari accolte storicamente e per le dimensioni rilevanti raggiunte, si pongono come punti di riferimento di primaria importanza nell'organizzazione funzionale del territorio, così come nella formazione della sua struttura paesistica.

art. 58 a

SCHEDA NORMATIVA PER IL NUCLEO DI MONTEMICCIOLI

Il PRG prescrive la formazione di un Piano di recupero esteso all'intero insediamento, compresa la torre semidiruta, gli spazi aperti e gli orti; Piano di recupero che dovrà affrontare in particolare i seguenti problemi.

Sistemazione dell'accesso alla torre, elemento caratterizzante da valorizzare e segnalare come meta del parco-museo del territorio volterrano: occorre sostituire l'attuale precaria recinzione e ripulire gli spazi adiacenti da tettoie e macerie. Le opere di manutenzione della torre devono limitarsi alla pura conservazione dello stato attuale.

Costituito da case rurali della piccola proprietà contadina, con abitazioni e rustici incorporati, il patrimonio edilizio ha subito numerose integrazioni e modifiche, soprattutto nella parte centrale, e recenti adattamenti, ristrutturazioni e aggiunte che hanno spesso snaturato i suoi caratteri storici, sia nella organizzazione degli spazi, sia nei materiali di finitura usati (intonaci, infissi, ecc.).

Il Piano di recupero dovrà normare puntualmente i nuovi interventi sull'esistente e dare indicazioni sulle necessarie modifiche alle finiture; in particolare: eliminazione degli infissi - porte e finestre - in metallo, particolarmente visibili, e ripresa degli intonaci su tutte le costruzioni dell'insediamento.

Dovrà dare inoltre precise indicazioni di arredo urbano, in particolare per gli spazi pubblici centrali e per l'accesso alla torre, ma anche dei cortili; andranno unificate le pavimentazioni, evitando le scelte frammentarie diverse secondo le proprietà, eliminando l'asfalto e mantenendo le tracce di pavimentazioni precedenti; andranno previsti anche punti per il riposo e la sosta.

L'accesso all'insediamento dovrà avere adeguata sistemazione, eliminando le recinzioni e ripulendo gli spazi da vegetazione infestante o incongrua. Il parcheggio auto può essere risolto con una sola area all'ingresso, appositamente sistemata.

Dovranno essere date indicazioni anche in merito alla conservazione degli orti e giardini, che non potranno assumere caratteri architettonici incongrui rispetto alle caratteristiche della cultura del sito, da verificare anche per il loro effetto da valle.

Il Piano di recupero indicherà puntualmente gli edifici dove potranno insediarsi funzioni ricettive, di ristoro e commerciali, che sono da promuovere all'interno di Montemiccioli, oltre quelle residenziali; poichè esso costituisce un primo punto di accesso, anche se marginale, all'area boscata del Berignone-Tatti.

Il Piano verificherà le compatibilità del mantenimento dei caratteri storici con le necessità delle nuove funzioni da inserire e darà puntuali criteri di intervento nel rispetto e nello spirito di quanto indicato agli artt. 27 e 31 delle presenti Norme.

Non sono da prevedere nuove costruzioni, nè ampliamenti.

art. 58 b

SCHEDA NORMATIVA PER IL NUCLEO DI MAZZOLLA

E' un nucleo di antico impianto al quale il PRG affida il ruolo di principale sede a sud delle funzioni pubbliche di accoglienza e di informazione su quanto offre il territorio volterrano alla fruizione turistica; esso è del resto, per consuetudine e per localizzazione, la principale "porta" di accesso all'area boscata del Berignone-Tatti.

Nel nucleo di Mazzolla in aggiunta alle attuali funzioni residenziali, possono insediarsi attività ricettive; in particolare nella Villa Falchi, **1**, in abbandono: ciò per la compatibilità della organizzazione degli spazi interni di questo manufatto e per la sua localizzazione centrale nella piazza principale.

Il PRG indica una ulteriore possibilità ricettiva per il complesso della villa Viti-Inghirami, **2**, o per parte di essa, che sorge sul lato opposto dello spazio urbano centrale, dotata di un interessante giardino con belvedere sul territorio aperto.

Il PRG con indicazioni puntuali prescrive le opere da farsi sulle finiture degli edifici, in particolare intonaci e infissi, con l'eliminazione di elementi e materiali incongrui; le serrande che chiudono spazi di servizio o autorimesse ai piani terra, sono da cambiare con portoni in legno scuro a due battenti; le fasce di colore bianco attorno alle aperture delle finestre e delle porte, sono da eliminare; le finiture disomogenee delle facciate, vanno rese omogenee ai caratteri tradizionali della edilizia del volterrano con la eliminazione degli infissi in alluminio e la intonacatura delle facciate nelle gamme di colori depositate in Comune.

Questo insieme di opere sono tassativamente prescritte nel momento in cui un edificio viene restaurato o comunque si interviene su di esso; o su parti di esso l'Amministrazione Comunale può, previo accordo con i previsti interessati, procedere alla messa in opera di questi interventi.

Il PRG, attraverso progetti singoli o un Piano di recupero esteso alle aree libere di strade e piazze, indica le scelte per l'arredo degli spazi aperti: una pavimentazione per gli spazi pubblici, eliminando l'asfalto e conservando le tracce di precedenti pavimentazioni e a essa dovranno coordinarsi le finiture degli spazi privati che non siano storicizzate; sarà studiata anche una adeguata illuminazione, senza usare lampioni "in stile" ma eliminando gli attuali incongrui.

I criteri di riferimento restano comunque quelli definiti all'art. 45 delle presenti Norme.

Il PRG tutela anche gli orti e giardini inseriti nell'edificato che dovranno conservare l'attuale carattere architettonico, così come gli altri elementi di architettura vegetale che costituiscono parte integrante dell'insediamento di Mazzolla: la vegetazione che copre i fianchi del colle, organizzata ai lati della strada, agli incroci, all'interno di terreni coltivati e attorno alle mura, con filari di cipressi o annosi alberi isolati.

Il PRG prevede anche l'organizzazione di funzioni informative (espositive) sul patrimonio storico e naturalistico del volterrano e della città di Volterra, sulle istituzioni culturali, sulle attrezzature, sulle attività conoscitive e ricreative offerte, sia pubbliche sia private, ecc.; esse potranno insediarsi al piano terra, **3**, di villa Falchi, il cui accesso dalla piazza dovrà essere valorizzato, **4**, eliminando l'incongruo abete e il supporto per le comunicazioni dell'Amministrazione Comunale per il quale va trovata un'altra collocazione.

Piccole funzioni commerciali potranno insediarsi ai piani terra degli edifici che si affacciano sulla piazza o immediatamente adiacenti utilizzando gli attuali locali di servizio o le autorimesse.

Il rapporto visivo col territorio aperto, oggi affidato a pochi scorci dalle stradine laterali e dall'imbocco della piazza, dovrà essere particolarmente curato, organizzando a nord un percorso- belvedere, **5**, sotto le mura e il giardino e a sud un terrazzo panoramico, **6**, sulla copertura del locale ricreativo esistente.

Il problema della scarsissima possibilità di parcheggio delle auto in Mazzolla, è affrontato dal PRG predisponendo un'area, **7**, ai piedi della collina su cui sorge

l'insediamento, all'interno del triangolo di terreno compreso fra la strada di accesso al nucleo, in corrispondenza dell'inizio della salita, e la strada per il Berignone.

art. 58 c

SCHEDA NORMATIVA PER IL NUCLEO DI RONCOLLA

Il borgo, che mantiene i caratteri morfologici propri degli insediamenti sorti lungo importanti strade di transito, è organizzato su una strada di spina con le costruzioni allineate e affacciate su di essa. Villa Campani con il suo parco si colloca invece trasversalmente, contraddicendo in parte tale assetto.

Gli edifici della spina centrale, **1**, (tipologicamente organizzati per ospitare le abitazioni delle famiglie rurali con al piano terra le stalle, oggi trasformate in rimesse) sono compatibili con le sole funzioni residenziali; mentre ai piani terreni potranno inserirsi poche attività di ristoro e piccolo commercio nei locali che già hanno ospitato tali funzioni. I criteri di intervento dovranno comunque fare riferimento a quanto stabilito agli artt. 30 e 31 delle presenti Norme, sia per gli edifici sia per gli spazi aperti.

Le aperture delle autorimesse e dei locali di servizio dovranno essere di dimensioni contenute, a semicerchio nella parte alta, con chiusure in legno; a tali criteri dovranno via via adeguarsi tutte le aperture differenti già esistenti. Gli eventuali esercizi commerciali avranno aperture e insegne congrue con il carattere architettonico generale.

Occorrerà intervenire, **2**, sulla pavimentazione della strada centrale eliminando l'asfalto e mantenendo le tracce della preesistente pavimentazione, comprese quelle dei modesti arredi adiacenti alle abitazioni.

Andrà sistemato inoltre anche l'accesso all'insediamento in corrispondenza della curva, **3**, eliminando le recinzioni degli orti e le essenze vegetali incongrue o infestanti (aghifoglie, ecc.).

I fienili, **4**, che si sviluppano in linea parallelamente e alle spalle della strada centrale, possono essere riconvertiti a funzioni ricettive: gli interventi dovranno seguire i criteri definiti all'art. 31 delle presenti Norme per tale tipo di costruzioni e particolare attenzione andrà posta al mantenimento delle aperture a vespaio,

che costituiscono un importante elemento caratterizzante dell'insediamento, anche da notevole distanza e delle porte di accesso, in legno.

Va ripulito da macerie e da eccessive tettoie e ricoveri temporanei il retro, **5**, degli edifici della spina centrale, in particolare sul lato verso la strada di accesso ai fienili.

Va migliorato l'accesso a Roncolla, **6**, alternativo a quello della SS 68, assai pericoloso, dalla strada per Pontedera; da questo migliorato accesso si perviene a un nuovo parcheggio, **7**, circondato da alberature.

All'incrocio tra la SS 68 e la SS 439, la costruzione sulla destra, **8**, può ospitare alcuni servizi ricettivi (bar, tabacchi, ristorante) e il PRG prescrive la formazione di un parcheggio, **9**, con alberature verso la SS 439.

Gli interventi consentiti sono eseguibili mediante concessione diretta, convenzionata per le parti di interesse pubblico; il recupero dei fienili a funzioni ricettive va eseguito con un unico progetto.

art. 58 d

SCHEDA NORMATIVA PER IL NUCLEO DI PONSANO

L'insediamento assume nel PRG la funzione di "porta" di accesso alle aree boscate del Berignone-Tatti, così come descritte nella norma a esse relativa, (art. 64) sviluppando funzioni ricettive, di ristoro, e di informazione, sia pubbliche sia private, da collocare in particolare nell'edificio più antico, localizzato al centro dell'insediamento, parallelamente alla strada.

Uno specifico Piano di recupero oltre a fornire indicazioni puntuali sui modi dell'intervento e del riuso degli edifici, dovrà curare in particolare la sistemazione degli spazi aperti, a volte in abbandono e non più praticabili, definendone funzioni, pavimentazioni, arredi, eliminando capannetti, tettoie precarie, recinzioni, discariche, vegetazione infestante, e razionalizzando gli spazi specifici della produzione agricola; andranno mantenute tuttavia le numerose e modeste aggiunte di costruzioni di servizio, sia isolate sia incorporate negli edifici più antichi, che fanno parte ormai dei caratteri storici e architettonici dell'insediamento di Ponsano.

Il Piano di recupero dovrà inoltre dare indicazioni volte a limitare lo stravolgimento dei caratteri storici di edifici e di spazi aperti, avvenuto a causa di interventi incongrui sugli edifici (ristrutturazioni con sostituzione totale di elementi strutturali e di finitura) o per l'inserimento di nuove costruzioni: prenderà in esame a tale scopo un'area vasta, che va dal piccolo cimitero al bivio per podere Caggioli.

Eventuali parcheggi vanno concentrati soprattutto all'inizio e alla fine dell'insediamento.

art. 58 e

SCHEDA NORMATIVA PER IL NUCLEO DI SENSANO

Il PRG conferma per il nucleo di Sensano le attuali funzioni abitative, ricettive e produttive agricole. Non sono da prevedere nè ampliamenti nè nuove costruzioni; eventuali necessità di nuovi annessi agricoli dovranno trovare risposta ai margini, in particolare in corrispondenza delle zone laterali all'ingresso.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle pavimentazioni degli spazi sia collettivi sia privati e agli arredi, da coordinare e per quanto possibile unificare per evitare la frammentazione dei loro caratteri architettonici secondo le diverse proprietà e la privatizzazione delle loro parti.

In particolare dovrà essere modificata, sia nel disegno sia nelle essenze vegetali utilizzate, l'area di accesso all'insediamento, evitando aiuole, cordonature, essenze arboree estranee alla cultura rurale del volterrano; essa andrà riprogettata.

La parte terminale dell'insediamento, sorta di ampio belvedere a prato, dovrà mantenere gli attuali caratteri architettonici.

L'accessibilità deve essere garantita in ogni parte di Sensano: saranno stipulate specifiche convenzioni con i proprietari sulla base di quanto indicato all'art. 49 delle presenti Norme.

Per quanto riguarda i caratteri degli interventi si fa riferimento ai criteri indicati nelle norme generali.

art. 58 f

SCHEMA NORMATIVA PER IL NUCLEO DI PIGNANO

Il nucleo, utilizzato in buona parte per funzioni ricettive, è stato ben adattato alle nuove funzioni con soluzioni interessanti. da conservare.

Vanno tuttavia fatte piccole opere di manutenzione alle aree e alle costruzioni esterne al nucleo: in particolare il piccolo cimitero e il suo accesso dove vi sono tre alberi secolari, veri e propri monumenti naturali, sono da valorizzare nel parco-museo che costituisce il territorio volterrano, e da mantenere con la massima cura, anche ricorrendo a convenzionamenti con i proprietari. Rilevante e da tutelare è anche il percorso di accesso con i due ingressi sulla strada per Castelfiorentino sottolineato da un filare di cipressi Analoghe indicazioni di conservazione valgono per i terrazzamenti che ad ovest del nucleo scendono verso valle. Le poche costruzioni agricole recenti ai margini dell'insediamento antico richiedono una maggiore sistemazione degli spazi aperti.

Va contrastata la tendenza alla privatizzazione degli spazi (anche se l'accessibilità agli insediamenti e al territorio è ancora possibile) che avviene con recinzioni stabili e troppo alte. Occorre venga garantita una maggiore fruibilità pubblica di attrezzature e servizi, attraverso apposite convenzioni, come indicato all'art. 49 delle presenti Norme.

Non sono possibili nuove costruzioni o ampliamenti se non esternamente all'insediamento per funzioni strettamente legate alla produzione agricola.

art. 58 g

SCHEMA NORMATIVA PER IL NUCLEO DI MONTEBRADONI

L'intero insediamento - compreso all'interno del Parco Archeologico Urbano va sottoposto a Piano di recupero, all'interno dell'ambito di appartenenza, che dovrà sviluppare le indicazioni che seguono.

Va valorizzata la contiguità dell'abitato di Montebradoni con le Balze e la Badia Camaldolese attraverso la sistemazione pedonale del percorso esistente (strada vicinale per Montebradoni), compresa l'area circostante la Badia, da attrezzare con illuminazione, pavimentazione, sedili, punti di ristoro, e la strada di accesso.

Inoltre, in corrispondenza con l'accesso dalla Strada Pisana, potrà essere realizzato un parcheggio, **1**, coperto dagli alberi esistenti.

Montebradoni potrà ospitare sia funzioni residenziali sia funzioni ricettive con particolare riferimento al turismo archeologico. Accanto a funzioni di informazione sulla archeologia volterrana, potranno essere inserite funzioni di ristoro e di commercio al minuto, in particolare ai piani terra della piazza Garibaldi, riutilizzando di preferenza i locali che già avevano ospitato tali funzioni.

Gli interventi dovranno riguardare il solo patrimonio edilizio esistente, con i criteri già definiti all'art. 31 delle presenti Norme.

In particolare, l'edificio, **2**, dovrà riaprire la finestra tamponata al I° piano eliminando al contempo l'inusitata tettoia a piano terra sulla porta di ingresso; accanto, **3**, andrà sostituita la saracinesca zincata con una porta a bilico orizzontale rivestita in legno; sul fianco della chiesa va pavimentata la strada, **4**, compresa tra la chiesa stessa e il bell'orto chiuso da un muro, **5**, eliminando le erbacce urbane, ma conservandone il carattere di sistemazione spontanea, in continuità con il caratteristico sottopassaggio.

Sul fianco destro guardando la chiesa va demolito il garage aggiunto, **6**. Al suo posto potrà essere realizzato un volume che regolarizzi la superfetazione a forma di L della casa retrostante, eliminando così ogni aggetto. L'intero volume andrà intonacato in maniera uniforme, compreso quindi l'attuale ultimo piano in mattoni con soletta in c.a. facciavista. Il colore sarà tra quelli tradizionali conservati in Comune.

In generale, dovrà essere mantenuta e valorizzata la struttura del costruito, con i fronti degradanti rivolti verso nord e aperti sul territorio; dovranno essere mantenute, inoltre, le visuali, **7** e **8**, sul territorio dalla strada di spina (strada vicinale), sia pure già compromesse in parte da recenti edificazioni, con indicazioni relative' anche alla vegetazione e agli arredi degli orti sottostanti; dovranno inoltre essere valorizzate le vedute sulla città di Volterra in prossimità di Casa Bellavista.

In questo quadro, è inaccettabile, e va quindi demolito, il balcone realizzato di recente sulla facciata nord della casa, **9**.

Su questa stessa casa, nella piazzetta della chiesa va sostituita la saracinesca con una porta a bilico orizzontale rivestita in legno. Inoltre, la casa, **10**, dovrà completare l'intonaco in maniera uniforme, eliminando la ringhiera in ferro dal

garage aggiunto sul fronte nord e sostituendola con un parapetto pieno, anch'esso a intonaco.

Il Piano di recupero dovrà dare indicazioni non solo relative agli edifici (compatibilità con nuove funzioni, caratteri architettonici, materiali e colori delle finiture, ecc.), ma anche agli spazi aperti delle vie e delle piazze per i quali regolamentare pavimentazioni e arredi; agli orti e ai giardini inseriti nell'abitato, da conservare come memoria di un uso antico; agli appezzamenti coltivati esterni all'abitato del rilievo su cui Montebadoni sorge e che con esso costituiscono un'unità (vanno individuati eventuali monumenti naturali, secondo quanto definito all'art. 47 delle presenti Norme, e vanno definite modalità e convenzioni con i privati per mantenere in uso tutti gli appezzamenti). Si fa comunque riferimento ai criteri indicati per il riuso del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti (artt. 30, 31 e 45 delle presenti Norme).

Infine il Piano di Recupero dovrà sistemare anche l'accesso a Montebadoni indicato col n. **11**, allargando l'attuale stradina senza asfaltarla e senza snaturarne il carattere fino ad arrivare al piano, **12**, che andrà sistemato a parcheggio con olivi piantati a trama regolare.

Da qui, la strada andrà sistemata solo per uso pedonale, entrando nel centro abitato dal bel portale, **13**, che va restaurato.

Questi criteri faranno parte integrante delle norme relative all'Ambito del Parco Archeologico Urbano, anche se il Piano di recupero potrà essere formato autonomamente dalle sistemazioni del Parco Archeologico Urbano stesso.

art. 59

CRITERI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DI ALCUNE SPECIFICHE AREE DEL TERRITORIO APERTO

Il PRG dà indicazioni particolari per alcune aree del territorio aperto: per tutelarne, mantenendoli, e valorizzarne i caratteri.

- 1) Va sistemata l'accessibilità alla zona boscata di fondovalle lungo il torrente Fregione e i suoi affluenti, in particolare il Ragnaia, predisponendo piccoli punti di sosta e accessi dalla strada per Villamagna.

- 2) La tutela e la valorizzazione della zona umida di fondovalle alle sorgenti del torrente Zambra e del Botro di Serripoli va assicurata con modalità da definire attraverso studi specifici all'interno dei Piani di settore di cui all'art. 3 delle presenti Norme.
- 3) Poggi Bianchi: i Poggi sono caratterizzati dalla presenza di alcuni cipressi -denominati dal PRG " i guerrieri" - all'interno dei campi aperti irregolari mantenuti a colture estensive e a pascolo; essi si stagliano sul disegno ondulato delle colline, formando un insieme assai caratterizzato che è ben visibile da molte parti del territorio e che, ormai storicizzato, va considerato monumento naturale. La tutela si concretizza, nell'accurata manutenzione dei cipressi, facendo ricorso se necessario a interventi tecnici specializzati, per i quali deve essere stipulata un'apposita convenzione fra Amministrazione Comunale e proprietari; nel divieto di introduzione di nuovi alberi o di arbusti; nell'impegno a mantenere il disegno dei campi, senza frammentarlo o dividerlo, introducendo coltivazioni fra loro differenti o intensive e portatrici di una maglia regolare e contrastante, come vigneti, oliveti, ecc.
- 4) La valorizzazione delle permanenze di archeologia industriale nella zona di Saline di Volterra (industrie di Saline, Villa Leopoldina, Moie Vecchie, aree di miniera, ecc.) va assicurata, attraverso Piani di settore previsti all'art. 3 delle presenti Norme, con la formazione di percorsi attrezzati con punti di sosta, segnaletica, pannelli didattici, informazioni sugli altri beni che l'intero territorio offre nel settore (cave di alabastro, ecc.).
- 5) Podere L'Orto e Poggio S. Martino: il Podere L'Orto, abbandonato, per la sua localizzazione lungo la SS 68, è adatto ad accogliere funzioni di sosta e ristoro, da inserire con particolare attenzione per la conservazione dei caratteri architettonici degli spazi aperti. Va inoltre ripristinata l'accessibilità al boschetto di Poggio S. Martino, immediatamente retrostante, attraverso tracciati già esistenti, riprendendo in tal modo una consuetudine d'uso del Poggio come meta di passeggiate, che si è andata perdendo in tempi recenti.

art. 60

CRITERI PER L'INSERIMENTO DI ATTIVITA' RICETTIVE, DI RISTORO, AGRITURISTICHE, ABITATIVE IN ALCUNI COMPLESSI EDILIZI NEL TERRITORIO APERTO.

Il PRG, in aggiunta a quanto prescritto agli artt. 30, 31, 33, 34 delle presenti Norme, per alcuni complessi edificati nel territorio aperto indica puntuali criteri di intervento ai quali attenersi sia nella formazione di eventuali Piani di recupero, sia nella richiesta di semplici concessioni dirette per interventi di manutenzione, con funzioni ricettive, di ristoro, agrituristiche, abitative.

1) Orgiaglia (Ponsano): sistemazione dell'area esterna, con caratteri architettonici, materiali e essenze arboree propri della cultura rurale volterrana.

2) L'insediamento de Il Vile è stato recentemente sottoposto a manutenzione e ristrutturazione; sono stati tuttavia introdotti negli intonaci, negli infissi, nei colori, nelle decorazioni dell'edificio così come nella vegetazione troppa rada di essenze arboree incongrue e nelle pavimentazioni degli spazi aperti, caratteri del tutto estranei alla cultura rurale dell'area volterrana e toscana che dovrà viceversa essere recuperata - tipici invece di altre regioni rurali europee. La piccola costruzione adiacente all'edificio principale della casa rurale, allo stato di rudere, dovrà essere recuperata almeno in parte per la formazione di servizi. Un'area di campeggio potrà essere attrezzata nel terrazzo immediatamente più basso della quota del terreno della casa, verso nord e dovrà essere arricchita di vegetazione. Non sono possibili movimenti di terra.

3) Monte Terzi: l'insediamento della casa rurale di Monte Terzi è in posizione fortemente caratterizzante il paesaggio e il Monte Terzi in particolare. Grande cura si dovrà avere per non introdurre elementi incongrui anche minuti, così come vegetazione arborea, di cui oggi è privo. Non è possibile pertanto neppure la collocazione di attrezzature per campeggio. Dovrà essere mantenuto l'intonaco chiaro esistente, che potrà essere eventualmente integrato.

4) Scornello: l'insediamento potrà essere riutilizzato per funzioni ricettive e residenziali sia all'interno della villa sia negli edifici rurali adiacenti, secondo le norme indicate per le ville-fattoria, con particolare attenzione anche per la conservazione degli spazi aperti e delle architetture vegetali dove recenti interventi hanno introdotto specie arboree non coerenti con i caratteri architettonici.

5) S. Donnino, villa-fattoria, è costituito da una serie di edifici produttivi e abitativi agricoli, circondati da un vasto giardino volterrano, ancora conservato, con viale dei cipressi centrale e boschi. Le vicende della proprietà e delle attività produttive hanno determinato la formazione di due distinti nuclei edificati e funzionali: la fattoria di S. Giovanni, che ha ampliato parte delle costruzioni rurali del vecchio insediamento per costituire una moderna azienda agricola separata ormai anche negli accessi che formano il secondo aggregato (torre dell'Orologio), sino ad oggi sotto (o male) utilizzato e in molte parti in cattivo stato di conservazione.

Per l'intero insediamento, secondo il perimetro indicato che comprende manufatti e aree agricole e a giardino, a esclusione dei manufatti della fattoria S. Giovanni, sarà redatto un apposito Piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Gli spazi aperti e in particolare il vasto giardino, che costituiscono il tessuto connettivo fra gli edifici, non hanno subito divisioni e attraverso la loro unitarietà architettonica e funzionale, mantengono leggibile la stessa precedente unitarietà dell'intero insediamento.

Il Piano di recupero deve prevedere pertanto un progetto altrettanto unitario di conservazione e uso degli spazi aperti che avrà come finalità il mantenimento di tale situazione; il progetto dovrà essere elaborato secondo quanto stabilito all'art. 45 delle presenti Norme.

Una convenzione fra i diversi proprietari, cui devono adeguarsi anche gli eventuali affittuari, dovrà stabilire le modalità della gestione degli spazi aperti, ossia degli interventi di manutenzione e degli usi, che dovranno essere concordati fin nel dettaglio e dovranno essere realizzati negli stessi tempi e con le stesse modalità su tutte le diverse componenti architettoniche indipendentemente dalla proprietà (se possibile affidando ad un unico operatore la loro attuazione).

Il progetto dovrà essere esteso a tutte le componenti architettoniche e funzionali degli spazi aperti di S. Donnino e S. Giovanni, da rilevare puntualmente e di cui già da ora si possono individuare le componenti principali: sono costituiti su un lato da maestosi viali di cipressi e da parti boscate che sottolineano gli accessi e formano luoghi di passeggio, mentre sull'altro lato sono formati da terrazzamenti il cui ultimo utilizzo era a orto e frutteto, degradanti lungo i fianchi del colle e sottolineati da filari di cipressi che scendono verso valle e si innestano nel territorio agricolo in cui si perdono. Elevata rispetto al resto, una vasta terrazza a

prato circonda l'edificio della villa con ampie visuali sul territorio aperto. e connette i diversi accessi agli edifici e agli spazi che la formano; elementi di giardino formale, oggi in parte utilizzati impropriamente a orto, sono visibili all'interno delle corti della villa. Vi è inoltre l'accesso alberato in direzione di Villamagna fino agli spazi della torre dell'Orologio.

Anche l'intervento sulle costruzioni dovrà essere concordato fra i proprietari: per l'intero insediamento (S. Donnino e S. Giovanni) il Piano di recupero dovrà stabilire caratteri e modalità degli interventi in modo assai più dettagliato, fino alla scelta dei materiali costruttivi da utilizzare. Il progetto deve curare in particolare che i differenti usi in atto negli edifici e il frazionamento proprietario non implicino come conseguenza la frammentazione dell'unitarietà architettonica dei diversi tipi edilizi (villa, abitazioni rurali in linea, chiesa, torre dell'Orologio, ecc.) per tempi e modi non coordinati della manutenzione ordinaria, straordinaria e del restauro.

Particolarmente delicato l'intervento sulla villa che versa in parte in condizioni di degrado architettonico e tipologico per interventi di manutenzione e ristrutturazione e per usi che non sono compatibili con la conservazione dei caratteri storici e del valore architettonico dell'edificio: tale degrado va risolto con indicazioni puntuali di intervento da parte del Piano di recupero, che dovrà inoltre definire i modi d'uso degli spazi comuni o comunque degli elementi architettonici unitari, quali terrazze e cortili, indipendentemente dalla divisione proprietaria degli spazi. Il frazionamento di proprietà non esime dal definire modalità unitarie di uso e conservazione del bene, che devono rispettare inoltre le esigenze di tutte le diverse destinazioni d'uso esistenti (residenza turistica e abitazione privata).

Gli usi consentiti sono quelli agricolo-produttivi, abitativi e/o ricettivi secondo la compatibilità che le strutture architettoniche interne e esterne consentono.

Il Piano di recupero stabilirà inoltre i contenuti della convenzione per la gestione e la manutenzione degli edifici, così come degli spazi aperti secondo i criteri prima indicati.

In attesa della formazione del Piano di recupero gli interventi di manutenzione o nuove forme di uso dei manufatti, esterni e interni, devono rigorosamente attenersi a queste prescrizioni; nessuna trasformazione sostanziale dei manufatti esterni e interni potrà essere posta in essere.

6) Vicarello costituisce uno dei maggiori elementi che caratterizzano la parte nord del territorio aperto, visibile fin dalla città di Volterra.

Le caratteristiche architettoniche dell'insediamento assai unitarie nella loro configurazione attuale, sia per quanto riguarda le costruzioni sia per gli spazi aperti, pur provenendo da numerosi, successivi interventi di trasformazione e di aggiunta (fino dall'epoca medioevale) richiedono che le trasformazioni e gli usi possibili si pongano il problema della conservazione di tale specificità come finalità principale.

Infatti l'organizzazione degli spazi interni e quella degli spazi esterni sono, in questo caso più che in altri, strettamente connessi, in quanto l'insediamento si sviluppa a terrazze degradanti verso il basso dalla cresta del colle su cui sorge, con le coperture delle costruzioni di servizio che vanno a costituire gli spazi esterni di accesso agli edifici rurali e di abitazione sovrastanti e con i terrazzamenti degli orti e dei coltivi che segnano il passaggio dal costruito al territorio agricolo aperto.

Quando anche dovesse avvenire un frazionamento della proprietà, trattandosi di una medesima unità architettonica, dovranno essere stabilite modalità unitarie, sia di uso sia di conservazione, in modo da evitare la frammentazione dell'unitarietà architettonica stessa, non solo dei singoli edifici ma anche degli spazi aperti.

In caso di riuso, anche parziale, l'intero insediamento dovrà pertanto essere sottoposto a un progetto complessivo di Piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata convenzionata, che comprenda gli spazi aperti fino all'inizio del territorio agricolo estensivo e che stabilisca dettagliatamente: le possibilità di uso di ogni edificio e costruzione, compatibilmente con la conservazione dei loro attuali caratteri tipologici e architettonici; gli interventi di adattamento alle nuove funzioni in modo assai dettagliato e comunque seguendo i criteri già stabiliti nella normativa generale per l'intervento sulle preesistenze sia edilizie sia degli spazi aperti; l'individuazione di beni architettonici e naturalistici di particolare interesse eventualmente presenti e le necessità di loro conservazione.

Le possibili destinazioni d'uso sono quelle frammiste, residenziali e ricettive, le cui caratteristiche (albergo, residences, appartamenti, ristorante, ecc ...) e le cui localizzazioni nell'insediamento dovranno essere individuate in base a una accurata analisi delle compatibilità fra le esigenze delle funzioni da introdurre e la conservazione tipologica e architettonica degli spazi interni ed esterni;

usando per le diverse destinazioni le caratteristiche dell'edificato che si differenziano secondo diversi manufatti. In ogni caso il rapporto tra residenza e ricettività non potrà essere inferiore al 30% della prima rispetto alla seconda.

Inoltre, sia le scelte architettoniche sia quelle di gestione dovranno prevedere il mantenimento e anzi il rafforzamento dell'accessibilità all'insediamento e la fruibilità all'utenza più vasta, coerentemente con le funzioni di piccolo borgo che Vicarello ha assolto nella sua storia di grande insediamento agricolo; dovranno pertanto essere fruibili anche al pubblico esterno le attrezzature sportive e ricreative, con modalità da definirsi, ed essere previsti spazi informativi sui beni architettonici, ambientali e archeologici del territorio, con eventuali spazi espositivi e didattici, sulle loro possibilità di fruizione, sui servizi ricreativi e sportivi, sulle attrezzature turistiche, facendo di Vicarello una piccola sezione del parco-museo della storia del territorio.

Una convenzione fra Amministrazione Comunale e proprietà regolamenterà gli obblighi delle parti, comprendendo anche quelli di manutenzione degli edifici e degli spazi aperti: le scelte di manutenzione infatti, dovranno essere, nel caso di proprietà divisa, concordate fin nel dettaglio e dovranno comunque essere realizzate negli stessi tempi e con le stesse modalità su tutte le diverse componenti architettoniche e vegetali, per quanto possibile affidando a un unico operatore la loro attuazione.

7) Il podere Rioddi, lungo la via provinciale del Monte Volterrano, in prossimità dell'incrocio con la SS 68, è già sede di attività ricettiva. Tale attività potrà essere migliorata con la realizzazione di attrezzature all'aperto, nell'area di pertinenza (impianti sportivi come piscina, campo da tennis, eccetera), ma escludendo locali di servizio; tali attrezzature sono cioè da ritenersi parte integrante dell'albergo e non pubbliche, per cui - con lo scopo di tutelare il delicato equilibrio dell'area - prescrive che gli ambienti di servizio necessari alle attrezzature stesse (come ad es. gli spogliatoi e i servizi igienici) debbano essere reperiti all'interno dei volumi esistenti, ovviamente nel rispetto della normativa vigente in materia.

Vanno studiate con cura le colorazioni della eventuale piscina in modo tale che il suo impatto visivo non costituisca offesa al paesaggio, evitando in ogni caso il colore azzurro e colorazioni chiare. Si prescrive altresì che eventuali volumi tecnici (p. es. impianto di riscaldamento della piscina) vengano realizzati completamente interrati.

8) Podere Castagneto, presso Uignano. L'inserimento di attività ricettive agrituristiche avrà lo scopo principale di salvaguardare il più possibile la presenza della vecchia casa, oggi quasi allo stato di rudere. La sostituzione inevitabile di alcune parti sarà effettuata senza intenti imitativi, ma nello spirito delle prescrizioni per le nuove costruzioni contenute nelle presenti Norme; ciò vale anche per quanto riguarda le sistemazioni esterne, avendo cura di variare il meno possibile gli assetti esistenti.

In particolare andranno tenute lontano dal fabbricato le automobili, realizzando un parcheggio a monte, lungo la strada di accesso, nascosto alla vista da siepi o piccole scarpate in terra.

Si dà inoltre la possibilità di costruire un volume abitativo nuovo a valle della vecchia casa, a distanza di 10 m da quello già esistente, adibito ad abitazione del coltivatore diretto: esso sarà ad un piano, con sedime di 150 mq al massimo, forma planimetrica rettangolare e altezza alla gronda di 3,50 m e con tutte le indicazioni, circa le caratteristiche, di cui all'art. 33, punto 1 comma a, Titolo H delle presenti Norme.

art. 61

CRITERI PER IL RIORDINO AMBIENTALE DI ALCUNE SPECIFICHE AREE DEL TERRITORIO APERTO

Il PRG per alcuni insiemi costruiti e aree nel territorio aperto fissa in aggiunta alle Norme generali precisi criteri di intervento da attuarsi anche attraverso Piani di riordino ambientale (art. 3 delle presenti Norme).

1) La sistemazione degli spazi esterni dei diversi poderi di Spicchiaiola (Spicchiaiolona, ecc.), assai visibili anche da lontano e da molte parti del territorio, deve recuperare il carattere rustico, compromesso da alcune recenti sistemazioni, abolendo aiuole, cordonature, pavimentazioni e vegetazione estranea alla cultura locale; per le costruzioni sistemando intonaci e infissi secondo i criteri indicati nelle norme generali, anche in riferimento a funzioni ricettive e di ristoro che vi si possono insediare, attraverso un apposito Piano di recupero ai sensi dell'art. 5 delle presenti Norme.

Particolare attenzione dovrà essere posta a non alterare il profilo di cresta dell'insediamento, ben visibile dalle aree a sud e a nord: esso è caratterizzato dall'emergere in altezza dei resti della torre (che dovrà essere conservata nel suo stato attuale per copertura, intonaci, ecc.) isolata sul colle e contornata da vegetazione. Eventuali annessi agricoli e costruzioni in aggiunta dovranno collocarsi più a valle, senza compromettere tale caratteristica parte del paesaggio.

2) Impianto di frantumazione lungo la SS 439: aggiungere vegetazione arborea a chioma espansa, in particolare lungo la strada statale, in modo da inserirlo maggiormente nel paesaggio.

3) Le case rurali di località Doccia richiedono per la loro localizzazione ai piedi delle Balze e da esse ben visibili, la sistemazione degli spazi esterni con eliminazione degli elementi di degrado ambientale, attraverso un Piano di riordino ambientale, come indicato all'art. 3 delle presenti Norme.

4) Case rurali di S. Elena e Pomeracci (strada per Villamagna, dalla piana dell'Era alla SS 439): togliere tettoie, recinzioni e capannetti, utilizzando i manufatti esistenti per le funzioni in essi contenute.

5) L'intero gruppo di edifici di antica e recente costruzione facenti capo a S. Ottaviano sono sottoposti a Piano di riordino ambientale che deve valorizzare gli elementi storici presenti nell'area e dare unitarietà alle molte diverse costruzioni e funzioni che si sono sommate, soprattutto di recente, senza una precisa volontà progettuale: sistemazione degli spazi aperti dell'insediamento, togliendo le tettoie precarie, liberando l'area da materiali di scarto, rendendo accessibile l'oratorio e garantendo la manutenzione della vegetazione a esso accostata, unificare gli spazi di tutta le costruzioni con vegetazione arborea e arbustiva a gruppi, che abbia caratteri architettonici analoghi a quella esistente attorno all'oratorio.

6) Mulino d'Era: l'edificio del mulino, oggi utilizzato solo come deposito, nell'ampliamento dell'attuale struttura ricettiva di Mulino d'Era (a cui viene anche aggiunto un nuovo volume già previsto nel Piano di Fabbricazione) va integrato alla sistemazione complessiva in corso di esecuzione. L'edificio del mulino, quindi, va mantenuto come interessante testimonianza di architettura locale. Va sottoposto a un intervento di vera e propria conservazione, mantenendo materiali e forme attuali: non andrà intonacato, gli infissi dovranno per quanto possibile essere riutilizzati; il suo uso è quello di servizio complementare alla ricettività in atto nell'area.

Il PRG prescrive quindi il non allargamento dalla strada in sua corrispondenza, per motivi di interesse paesistico.

7) Poderi Pavone, Casale, Dessi sulla 55 439, in zona Montaperti: sistemare gli spazi aperti e aggiungere vegetazione arborea a parziale copertura dei capannoni agricoli.

8) Corbano: mediante apposita convenzione con i proprietari, deve essere garantita l'accessibilità all'oratorio e deve essere assicurata la sua manutenzione.

9) Fognano: sistemazione degli spazi aperti, aggiungendo vegetazione a gruppi (latifoglie e arbusti) per dare unità all'insediamento costituito dal vecchio nucleo rurale, da nuova residenza e da annessi agricoli; garantire l'accessibilità all'oratorio e la sua manutenzione con apposita convenzione fra proprietari e Amministrazione Comunale.

10) Annessi agricoli presso Cascina Citerna e Cascina al Vento, lungo la strada da Volterra per Montecatini Val di Cecina: aggiungere vegetazione arborea e arbustiva e sistemare gli spazi aperti.

11) Annessi agricoli isolati a lato della SS 68, presso il bivio per Montemiccioli: aggiungere vegetazione arborea e sistemare gli spazi aperti.

12) Allevamenti avicoli presso Ponsano: aggiungere vegetazione secondo i criteri di sistemazione degli spazi esterni indicati all'art. 45 delle presenti Norme.

13) Tignano (Ponsano): togliere il capannone prefabbricato con copertura a botte in cresta al colle, assolutamente incongruo per forma, materiale, colore e localizzazione e sostituirlo con altro di diversa forma e collocato vicino agli altri annessi agricoli. Sono da eliminare o modificare, secondo i criteri indicati all'art. 49 delle presenti Norme, le recinzioni stabili diffuse su gran parte del territorio e nell'insediamento. In caso di inserimento di funzioni ricettive nel vecchio nucleo, potrà essere riattivato il collegamento più stretto con Ponsano, recuperando il tracciato in disuso.

14) L'insediamento di colonia Morselli, compresi gli edifici e gli annessi agricoli aggiunti a nord e a sud, deve modificare i colori degli intonaci, sistemare gli spazi esterni e connettere le diverse costruzioni in una unità formale attraverso la piantumazione di alberi a chioma espansa e arbusti.

15) Villetta isolata, di recente costruzione, presso il bivio per Mazzolla: eliminare la siepe di recinzione e aggiungere vegetazione arborea e arbustiva a gruppi. Intonacare omogeneamente l'intero edificio.

16) S. Cipriano: deve essere stabilita apposita convenzione con i proprietari per garantire l'accessibilità all'insediamento e per la manutenzione delle architetture, in particolare anche del

viale di accesso, sottolineato da filari di cipressi, con il piccolo monumento e del pelago; deve essere tolta l'incongrua recinzione metallica degli spazi aperti della piccola villetta di recente costruzione collocata a ovest del viale di accesso, lungo il quale potrà allinearsi invece solo un'alta e compatta siepe.

17) 1 capannoni della "Colli di Volterra s.r.l.", localizzati presso Podere Gellino, vicino a Mazzolla, costituiscono un insediamento di dimensioni eccessive e fuori scala rispetto al piccolo insediamento rurale a cui si accostano non tanto in contrapposizione, quanto con indifferenza: essi sono eccessivamente evidenti sia dalla strada per Mazzolla sia dalla valle dei Fosci e dal Berignone: occorre sistemarne gli spazi aperti e introdurre gruppi di vegetazione arborea a chioma espansa e arbusti.

18) Podere Pian della Casa (Mazzolla): vegetazione attorno ai capannoni, troppo evidenti dal Berignone e dalla valle dei Fosci.

19) La casa rurale Casina dei Fosci e gli edifici e le costruzioni rurali localizzati lungo la strada dei Fosci nel tratto da Casina a Luppiano, Podere Picchio e Podere le Casette, che sono tutti particolarmente visibili da molti punti, anche lontani del territorio, devono adeguare gli intonaci e gli infissi alle indicazioni generali dell'art. 31 delle presenti Norme, sistemare gli spazi aperti eliminando gli elementi di degrado e aggiungere vegetazione arborea e arbustiva a gruppi, facendo ricorso, quando necessario a un Piano di riordino ambientale.

20) Casa rurale Belvedere lungo la Strada Pisana, nei pressi di S. Cipriano: rifacimento dell'intonaco da stendere in modo omogeneo sull'intero edificio.

21) Gli insediamenti rurali di Il Piano, Villa S. Cipriano e la Rocca vanno sottoposti ad un unico Piano di riordino ambientale che comprenda anche gli annessi e le costruzioni di servizio, con i quali si viene a formare un insediamento pressoché continuo lungo la strada di accesso. Andranno in particolare eliminate le tettoie e le costruzioni provvisorie che si ammassano sul lato rivolto verso nord, sostituendole con una lunga costruzione bassa e compatta nel loro stesso sito.

22) Impianto per demolizione rottami in località S. Vincenzo: si conferma l'attuale destinazione con la previsione di un volume puntiforme di massimo 750 mc per ambienti di servizio; copertura con tetto a capanna in coppi, fronti a intonaco a colori tradizionali secondo i campioni conservati in Comune, prevalenza dei pieni sui vuoti con esclusione di sporti e infissi in alluminio anodizzato. Si prescrive la recinzione dell'intero impianto con un filare continuo di cipressi.

23) Per quanto riguarda il deposito di oli combustibili in abbandono posto al km 35, si ritiene che una sua riconversione a diverso uso possa contribuire a un suo migliore inserimento nel paesaggio. A questo scopo si prescrive la demolizione di tutti i manufatti non più utilizzabili, come gli impianti di sollevamento e la integrazione del filare di cipressi che separa l'area dalla strada. E' consentito un modesto aumento volumetrico (500 mc max) per completare il volume lineare addossato al terreno nelle parti già sbancate. La nuova destinazione, comunque, non potrà essere residenziale né tra quelle ritenute insalubri dalla legge.

24) In località Papignanino Castroni, lungo la SS 68 alle porte est di Volterra, l'attività di officina meccanica può essere sistemata realizzando un volume non in precario, ma costruito secondo le regole generali delle presenti Norme, in fregio alla strada d'accesso, con altezza massima m 3,50, cubatura non oltre 280 mc e con una superficie coperta non eccedente 80 mq. Il lato più lungo sarà disposto parallelamente al filare di cipressi esistente, che armonizzerà il nuovo manufatto al paesaggio della valle.

art. 62

CRITERI PER LA DEFINIZIONE E IL COMPLETAMENTO DI ALCUNI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO APERTO

Il PRG fissa precisi criteri di intervento per la definizione e il completamento di alcune aree per le quali non è sufficiente il semplice richiamo alle norme generali. Si tratta di un'area di completamento come quella del PIP di S. Quirico, di un'area di definizione e completamento abitativo come quella di Prato d'Era; di un complesso edificato con le aree annesse, infine, come la Tignamica - Colonia Tanzi. destinata a accogliere i servizi carcerari.

Ognuna di queste aree è definita da apposita Scheda per l'intervento.

1) PIP S. QUIRICO

Il PRG prevede il complemento dell'area già destinata ad attività produttive sul lato attivato e in parte realizzato, sia sul fronte opposto della strada, come indicato sulla planimetria 1:10.000. Gli spazi comuni dovranno essere arredati con filari di latifoglie, che vanno impiantati anche lungo la strada.

La chiesa di S. Quirico dovrà essere circondata di alberi sempreverdi a foglie larghe che ne celino, almeno in parte, il, maldestro restauro integrativo.

2) PRATO D'ERA

L'area, collocata all'incrocio fra la SS 439 e la strada comunale di S. Ottaviano, costituisce un piccolo nucleo urbano dove sono, presenti diverse funzioni di servizio e di commercio, oltre quelle residenziali, che vengono confermate e valorizzate dal PRG.

Va studiata con particolare attenzione la conservazione degli edifici dei Mulini Rossi, 2, e delle sistemazioni degli impianti produttivi esterni (canali, macchine idrauliche, arredi, ecc.) oltre che quelle interne agli edifici. Le nuove costruzioni da inserire nell'area non devono alterare sostanzialmente il contesto in cui gli edifici dei mulini si trovano, distruggendo in tal modo la leggibilità della funzione storica produttiva delle attrezzature molitorie, che sono fra le più conservate del territorio volterrano.

Nuove costruzioni residenziali sono previste dal PRG nell'area piana a lato del canale, così come da relativa planimetria. Si tratta di un insediamento, **1**, di cinque case accostate, al di là del piccolo canale del Mulino, a due piani su pianta quadrata e cubatura massima di 1.000 mc. Con copertura a falde inclinate e unico filo di gronda, con prevalenza sui fronti dei pieni sui vuoti, pareti intonacate, senza sporti o balconi, collocate secondo i fili di sedime fissati in planimetria (tav. 23).

La sistemazione degli spazi pubblici e privati va coordinata negli arredi, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, nella valorizzazione della vegetazione e degli elementi naturali presenti (come il bello e annesso albero in corrispondenza dell'incrocio o il piccolo canale del mulino a lato della strada), attraverso un progetto di riordino ambientale.

Infine il PRG prescrive il completamento della zona attrezzata in località Pian dei Gelsi secondo le concessioni già operanti, cingendo l'intera area con filari di alberi, come indicato in planimetria (tav. 23, 1:2000), mentre cancella le previsioni ancora da realizzare per il Mulino Rossi, normato secondo quanto più indietro descritto.

3) TIGNAMICA-COLONIA TANZI

Questo complesso è destinato dal PRG ad accogliere le funzioni di nuovo complesso carcerario, al momento in cui la Fortezza sarà adibita a Centro Internazionale per l'Archeologia e per l'Ambiente.

Al momento della realizzazione di questa previsione i manufatti e le aree di loro pertinenza saranno sottoposte a un Piano di recupero di iniziativa pubblica concordato tra l'Amministrazione Comunale e gli Enti interessati (Ministero di Grazia e Giustizia) che, nel rendere adatto al nuovo uso il complesso, ne mantenga il più possibile l'attuale caratteristica insediativa, anche se fosse necessario aggiungervi nuovi volumi.

art. 63

CRITERI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA DEL MONTE VOLTRAIO-MONTE NERO

E' un'area boscata che estende in direzione nord-sud e comprende ai margini il Monte Nero e il Monte Voltraio, collegati da boschi di pregio come il Bosco Fanciullo; è attraversata al centro in senso est-ovest dalla strada Sensano-Ulignano-Prato d'Era.

Il governo dei boschi, in parte di proprietà pubblica, deve seguire i criteri già indicati all'art. 27 delle presenti Norme ossia finalità di tutela del suolo, ricreative e produttive, e deve inoltre per tali ragioni provvedere a che non vi siano interruzioni della continuità della superficie boscata nelle direzioni nordsud e est-ovest, al centro e diminuzioni della sua quantità. Non vi possono essere recinzioni, se non nei casi previsti all'art. 49 delle presenti Norme.

Nell'intera area, che è già ora meta di attività ricreativa e di caccia importante, la fruizione va maggiormente organizzata con interventi di sistemazione dei percorsi, segnaletica, accordi con i proprietari per l'attraversabilità dei territori e l'accessibilità ai luoghi più importanti, arricchendo di nuovi motivi di interesse, senza alterazioni, i modi della fruizione tutti affidati al rapporto con la naturalità dei luoghi stessi.

Gli interventi vanno realizzati attraverso un Piano di settore, che individua puntualmente e diffusamente i beni culturali da valorizzare, sia architettonici sia naturalistici, in aggiunta a quelli più noti (quali la Chiesa e l'insediamento antico

della Nera, le cascate; la cima di Monte Voltraio e la parete rocciosa; la villa della rocca; i ruderi degli insediamenti antichi sulla cima di Monte Voltraio; i luoghi delle leggende; la rete di sentieri di Bosco Fanciullo; ecc.) e detta le norme per la loro conservazione. Esso definisce inoltre i caratteri della realizzazione dei percorsi (scelta degli arredi, localizzazione puntuale, ecc.), dei punti di sosta, dei parcheggi; gli interventi dovranno essere comunque molto leggeri, utilizzando soprattutto la materia vegetale come materiale da costruzione. Definisce ancora i punti di avvistamento della fauna all'interno delle aree raggiungibili a piedi (capanni, sentieri, pannelli didattici, ecc.); predispone attrezzature didattiche in loco (cartellinatura, depliant, ecc.) per la lettura dei caratteri della flora e della vegetazione e dei resti di beni architettonici e culturali presenti.

Le strade dell'area non devono essere asfaltate e qualora si richiedano tratti pavimentati, essi dovranno essere realizzati in ciottoli di pietra, come indicato all'art. 45 delle presenti Norme.

Il PRG stabilisce i caratteri da dare agli accessi all'area, denominati "Porte dell'Area".

1) Accesso centrale da Bosco Fanciullo.

Va favorito l'accesso all'intera area boscata, sia in direzione nord sia in direzione sud dalla strada che attraversa l'area in senso est-ovest (Sensano-Ulignano-Prato d'Era), in corrispondenza del Bosco Fanciullo, bosco d'alto fusto, con sottobosco non fitto, percorribile e segnato da molti sentieri. Valorizzazione significa in questo caso fare interventi di manutenzione dei sentieri, di segnaletica delle mete più vicine e più lontane dell'intera area boscata, fino a Monte Voltraio, in alcuni casi di riapertura di tracciati (come l'itinerario per la Nera da sud); ai margini del bosco, lungo tutta la strada che lo attraversa, verranno collocate poche attrezzature leggere (tavoli e panche). Quando necessario occorreranno convenzioni con i proprietari per garantire l'attraversabilità dei terreni e l'accessibilità ai beni.

Il gruppo di edifici rurali di Bellosguardo, in caso di riuso a finalità non agricole, ma ricettive, dovrà costituire anche un punto di ristoro aperto al pubblico e un punto di informazione sui caratteri e su quanto offre l'intera area e più in generale l'intero territorio aperto di Volterra. Situato in posizione panoramica, è

punto di sosta e al contempo di partenza per i percorsi che vanno a monte Voltraio e alle Cave di pietra panchina, presso Pignano, da valorizzare.

Le aree di sosta per auto, numerose e di modesta dimensione, vanno ricavate ai margini della strada e in corrispondenza degli incroci nel tratto che attraversa il Bosco Fanciullo, e inoltre attorno al bivio per il Podere Castagneto, che corrisponde all'inizio dell'area boscata.

2) Accesso da nord a Monte Nero e al resto dell'area.

Va riattivato l'accesso, mediante convenzione con il privato, al Monte Nero, con un piccolo parcheggio in corrispondenza della fine della percorribilità, per calare lungo la strada e in testa a essa.

Le opere di manutenzione della chiesa della Nera, rovina che emerge sulla roccia, immersa nel bosco, caratterizzando fortemente il paesaggio, non devono alterare i caratteri peculiari dell'insediamento.

3) Accesso da sud a Monte Voltraio e al resto dell'area.

La penetrazione nell'area avviene soprattutto dalla strada Roncolla-Pignano, lungo la quale occorre prevedere dei punti di sosta: in particolare un parcheggio ai piedi della salita di Monte Voltraio, punto che è anche luogo di partenza di percorsi pedonali non solo al Monte, ma anche ad aree con termini come il piccolo lago artificiale a sud; un secondo modesto parcheggio sarà collocato al bivio per villa La Rocca.

Villa La Rocca, in abbandono, è punto panoramico e luogo ideale per la partenza di itinerari sia sul Monte Voltraio sia verso il bosco Fanciullo e Monte Nero. La villa potrà ospitare funzioni ricettive, di ristoro e di informazione, aperte a un vasto pubblico, utilizzando i suoi caratteristici spazi aperti come belvedere. Anche in attesa di interventi di riuso degli edifici, potrà essere stipulata apposita convenzione con il proprietario per poter organizzare e rendere accessibili gli spazi aperti, attrezzandoli con poche panche e tavoli, prevedendo segnaletica e informazione sull'intera area, rendendola luogo di partenza di itinerari.

Il progetto di riuso, che deve riguardare tutti gli edifici dell'insediamento e i loro spazi funzionali all'aperto, dovrà tendere a conservare gli attuali caratteri di luogo emergente e fortemente caratterizzante il paesaggio, anche da assai lontano, che l'insediamento di Villa La Rocca costituisce: in particolare dovrà essere

mantenuto lo spazio a prato e gli altri pini marittimi, senza alterazioni o integrazioni dell'impianto vegetale. Le funzioni di belvedere non dovranno comportare introduzione di arredi, costruzioni, attrezzature che modifichino gli spazi aperti.

Le recinzioni nel territorio vanno eliminate.

Per l'insediamento di villa del Palagione gli interventi devono tener conto che essa costituisce un elemento fortemente caratterizzante del paesaggio; non vi potranno essere ampliamenti nè nuove costruzioni. Si dovrà garantire inoltre l'accessibilità, invertendo l'attuale tendenza alla privatizzazione degli spazi.

Dovranno essere sistemate adeguatamente le parti e le costruzioni in abbandono adiacenti alla strada, punto di partenza per itinerari

Un Piano di settore dell'area del Monte Voltraio - Monte Nero, ai sensi dell'art. 3 delle presenti Norme, va redatto a' cura dell'Amministrazione Comunale con la collaborazione della Comunità Montana.

In attesa della formazione del Piano di settore, l'Amministrazione Comunale e la Comunità Montana - ognuno secondo le proprie competenze - potranno procedere soltanto a interventi di manutenzione e trasformazione coerenti con le prescrizioni sin qui date dal PRG; il che significa la possibilità attuativa anche di stralci parziali di intervento entro le linee fissate dal PRG stesso.

art. 64

CRITERI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA DEL BERIGNONE E DI TATTI

E' una vasta area unitaria che culmina nel Monte Soldano, composta nella parte centrale dalle foreste del Berignone e di Tatti, delimitate ai margini dai torrenti Foschi e Sellate e dal fiume Cecina e contornate da un cerchio di colline coltivate, definite a nord dalla SS 68 e a ovest dalla strada per Mazzolla, che prosegue, a sud, per Fatagliano.

Il PRG conferma le finalità di utilizzo produttivo che essa ha avuto per secoli oltre a quelle di tutela del suolo e al contempo conferma il suo ruolo di meta ricreativa e di caccia di notevole importanza in tutte le stagioni dell'anno, sia per i residenti sia per i turisti non solo volterrani. Il Piano di settore di cui all'art. 3 delle

presenti Norme, dovrà rispondere dunque a tali finalità per quanto riguarda l'area del Berignone.

In particolare si dovranno progettare possibilità di fruizione diffuse omogeneamente all'interno dell'area, predisponendo diversi punti di accesso pedonale ai margini esterni dei boschi e collocando capillarmente attrezzature minute all'interno, soprattutto ai margini per non alterare il tipo di uso attuale che si fonda prioritariamente sui caratteri naturalistici.

Proprio per quest'ultima ragione tutti gli interventi finalizzati a costruire attrezzature stabili dovranno essere molto leggeri', utilizzando anche la vegetazione come materiale da costruzione.

In tutta l'area le strade non devono essere asfaltate ed eventuali tratti da pavimentare dovranno essere realizzati in pietra, come indicato all'art. 45 delle presenti Norme.

Deve essere garantita l'assoluta percorribilità del territorio boscato, in gran parte di proprietà e di gestione pubblica, soprattutto nelle zone interne: non sono pertanto ammessi sbarramenti a strade e sentieri, se non in numero assai limitato ed effettuati dagli organismi pubblici di gestione con scopi di regolamentazione della fruizione turistica, nè recinzioni se non eccezionalmente per scopi di forestazione, come già definito all'art. 49 delle presenti Norme, o per la tutela di particolarità naturalistiche.

La rete dei sentieri, unicamente attraverso i quali è possibile percorrere le aree boscate che sono per lo più a bosco ceduo fitto, potrà essere potenziata, in particolare con connessioni fra percorsi esistenti e con la riapertura di tracciati non più in uso, secondo le indicazioni dei piani di settore.

Va curata la segnaletica, da ottenere, soprattutto lungo i percorsi, con pochi segni essenziali.

Il Piano di settore dovrà individuare punti di avvistamento della fauna, da attrezzare opportunamente con capanni, sentieri, pannelli didattici; dovranno essere predisposte attrezzature didattiche in loco (cartellinature, depliant, ecc.) per la lettura dei caratteri della flora e della vegetazione, oltre che per quella degli elementi di interesse storico e architettonico.

Il Piano di recupero ambientale di cui all'art. 3 delle presenti Norme dovrà individuare puntualmente e diffusamente in tutta l'area i beni culturali sia architettonici sia naturalistici, che si aggiungono a quelli più noti (Torraccia,

Castello dei vescovi , Mulino del Berignone, ex miniera di lignite, ecc. e indicherà i modi della loro conservazione.

Tutti gli insediamenti che sono all'interno dell'area boscata devono garantire l'accessibilità e la fruibilità dei servizi essenziali (telefono, acqua, servizi igienici, ecc.). Piccoli edifici isolati interni all'area potranno assolvere a funzioni di informazione e ristoro.

Il Piano dovrà inoltre: potenziare quantitativamente gli accessi ai torrenti Fosci e Sellate, e i loro attraversamenti, così come al tratto del fiume Cecina che corre ai margini dell'area; realizzare delle gerarchie nelle strade di accesso all'area boscata in corrispondenza dell'immissione del torrente Sellate nel Fosci, riducendone inoltre le larghezze; ripristinare il collegamento stradale da Casette a Renaio e a Ponsano, sistemando i tracciati esistenti, oggi percorribili solo con fuoristrada, in modo da costruire un anello stradale che circonda l'area boscata e colleghi i principali insediamenti e gli accessi localizzati ai margini con un percorso privo di interruzioni (attualmente bisogna tornare nuovamente sulla SS68).

Il PRG individua quattro assi di accesso all'area boscata del Berignone-Tatti, definiti "porte del parco".

1) L'asse Montemiccioli-Ponsano-Tatti costituisce l'accesso est alla parte centrale dell'area, ma anche all'area boscata di Montescuro che ha zone di bosco pregiate e, in futuro, all'area attualmente di rimboschimento (zona recintata fra Montemiccioli e Ponsano: rimboschimento della Comunità Montana e zona di occupazione temporanea del Corpo Forestale dello Stato). Il piano di settore dovrà consolidare sia quest'ultima area sia Montescuro come estensione di quella di Berignone-Tatti e governarla in previsione anche di un futuro utilizzo ricreativo (prevedendo sentieristica, attrezzature, ecc.). Gli insediamenti di Montemiccioli e Ponsano vanno valorizzati, in tale contesto, permettendo la formazione di funzioni ricettive, di ristoro e predisponendo servizi per l'informazione e per la fruizione dell'area come il telefono pubblico e uno spaccio per attività commerciali (vedi artt. 58 e 58d delle presenti Norme). La dispensa di Tatti, di proprietà comunale, deve essere attrezzata con servizi di ristoro, ricezione e piccola informazione. I parcheggi vanno previsti sia lungo la strada di accesso a essa, con piccole aree di sosta in corrispondenza di slarghi e incroci, sia poco prima di essa. Lo spazio aperto immediatamente attorno all'edificio deve essere mantenuto a prato e attrezzato per la sosta con strutture temporanee e leggere.

2) L'asse Spicchiaiola-Ariano-Luppiano costituisce l'accesso da nord all'area e converge su Luppiano, da attrezzare come luogo di sosta, belvedere e punto di partenza di escursioni.

Luppiano, rudere in abbandono di un castello assai trasformato in tempi successivi per assolvere a funzioni rurali, dovrà ospitare funzioni ricettive, di

ristoro e di informazione, in buona parte pubbliche, insieme all'edificio immediatamente vicino, che sorge tangente alla strada, pressoché in abbandono anch'esso. Il parcheggio va organizzato nell'area piana fra il castello e quest'ultimo edificio, con interventi leggeri di sistemazione dell'area, pavimentazione a prato o terra battuta.

L'edificio del castello dovrà essere sottoposto ad un attento restauro conservativo che risolva fra l'altro il problema del rifacimento o meno degli intonaci in base ad una valutazione attenta dell'immagine storicizzata che la costruzione ha assunto nella caratterizzazione del paesaggio. Dovrà essere conservata la bella vegetazione attorno.

Mulino Casalino di Sotto, dovrà essere tutelato e valorizzato, collegandolo con un accesso attrezzato a Luppiano e conservandone le tracce delle attrezzature molitorie sia esterne che interne all'edificio.

Se Luppiano non fosse recuperabile a funzioni attive e comunque in attesa dell'intervento, gli spazi aperti di sua pertinenza vanno organizzati come belvedere, luogo di sosta e di informazione attrezzato, punto di partenza anche pedonale per il Berignone.

3) Mazzolla costituisce il più utilizzato e noto asse di accesso al Berignone. L'insediamento, per il quale il PRG forma una specifica Scheda (art. 58b), assume il ruolo di informazione e organizzazione della fruizione dell'intera area del Berignone e, più in generale, di quanto offre il parco-museo che il territorio volterrano costituisce (mete di visita, attrezzature ricreative, sportive, didattiche, ecc.).

Il parcheggio auto relativo all'ingresso delle zone boscate va organizzato, con pochi interventi, negli spazi subito all'esterno dell'attuale accesso ed essere previsto semmai anche lungo le stradine vicine, sistemandone opportunamente i margini.

Sia Colombaia vecchia, lungo la strada, sia il Podere del Pino possono avere funzioni ricettive e di ristoro.

4) L'asse Fatagliano-Catignano costituisce l'accesso al Berignone da sud e da Saline di Volterra.

Fatagliano è un insediamento rurale, oggi in abbandono, collocato in un punto dominante, da cui si gode una notevole vista sulle zone sud del territorio volterrano. Gli interventi, sia pubblici sia privati, dovranno sviluppare le sue

potenzialità ricettive, di ristoro e di servizio informativo. Dovranno inoltre recuperare e mantenere in loco i resti di attrezzature e macchinari agricoli ancora presenti, come piccola sezione del parco-museo della storia del territorio.

La strada che collega Fatagliano con Saline di Volterra, oggi non più transitabile, va rimessa in funzione, sia come percorso panoramico, sia come accesso diretto da Saline di Volterra.

Catignano, casa rurale in abbandono, va valorizzato mantenendo i suoi caratteri di rovina emergente e dominante sul territorio. Va reso accessibile a piedi e gli spazi aperti adiacenti vanno sistemati a prato o terra battuta.

La segnaletica negli immediati pressi dell'ingresso ai boschi va particolarmente curata. Va consolidato l'utilizzo a parcheggio dell'area a prato immediatamente adiacente all'attuale ingresso ai boschi, con piccoli interventi di sistemazione, da realizzare innanzi tutto con materiale vegetale, utilizzando essenze arboree e arbustive congruenti con la vegetazione delle zone boscate vicine, pavimentazione a prato e terra battuta. Questo Piano di settore, ai sensi dell'art. 3 delle presenti Norme, va redatto a cura dell'Amministrazione Comunale con la collaborazione della Comunità Montana. In attesa della formazione del Piano di settore, l'Amministrazione Comunale e la Comunità Montana - ognuna secondo le proprie competenze - potranno procedere soltanto a interventi di manutenzione e trasformazione coerenti con le prescrizioni sin qui date dal PRG; il che significa la possibilità attuativa anche di stralci parziali di intervento entro le linee fissate dal PRG stesso.

art. 65

ELENCO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI NEL TERRITORIO APERTO REDATTO AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA LR. 10/79

Nello spirito generale della sua impostazione circa la tutela e la valorizzazione delle presenze edilizie esistenti nel territorio aperto di Volterra, ai sensi dell'art. 1 della LR 10/79, dell'articolo unico, comma 6, della LR 35/79 e dell'art. 6 comma d. della LR 59/80, il PRG elenca gli edifici nell'Allegato alla Normativa, con l'avvertenza che dove il PRG, nel prescrivere la formazione di Piani di recupero,

indica interventi puntuali, le categorie di intervento di cui alle leggi sopra menzionate servono come "categorie di salvaguardia".

TITOLO TERZO

IL PARCO ARCHEOLOGICO URBANO

art. 66

CRITERI PER LA FORMAZIONE DEL PARCO ARCHEOLOGICO URBANO

Caratteri generali

Il PRG non individua una precisa area del territorio comunale come "Area del Parco Archeologico Urbano". Esso comprende concettualmente una vasta area territoriale attorno al colle di Volterra come ambito di studio nel quale individuare e localizzare i confini del *suburbium* date le strette interrelazioni che hanno caratterizzato il rapporto tra la città e il suo territorio.

Infatti, la città etrusca e il suo territorio *vitale* (altro è il territorio *politico*) devono essere conosciute e tutelate assieme. Esiste tuttavia un duplice registro storicamente determinato di questo nesso: a) città e necropoli tra il IX e il V sec. a.C.: lo spazio urbano vive in simbiosi profonda con le proprie necropoli, centrali sul piano ideologico, in quanto gli antenati sono la legittimazione dei rapporti sociali e del potere; b) città e necropoli tra IV e VI sec. d.C.: la città - sempre intesa con le proprie necropoli - estende il proprio *hinterland* a un'area all'intorno di tre o quattro miglia, definendo quest'area come *suburbium* funzionale anche sul piano economico e produttivo alla sua vita.

Il Parco si configura, pertanto, come un insieme concreto di "luoghi" da percorrere, in cui sostare, da cui guardare a distanza ravvicinata o talora molto grande, secondo brani che, seguendo i percorsi tracciati, si dispiegano nella mutevole morfologia del colle volterrano.

Queste aree sono sottoposte a un progetto unitario, da attuare anche per stralci, formato in base ai criteri -generali e particolari- prescritti dalla presente normativa.

Ciò avviene nel tessuto di relazioni di un contesto già dato in cui è fondamentale l'intreccio tra architettura della città medioevale, persistenza di tracciati e resti visibili delle città precedenti (etrusca e etrusco-romana) e natura che le contiene e le coinvolge entrambe, secondo modi specifici che il Parco mette in luce e valorizza.

In questa ipotesi le mura del IV secolo , formidabile contenitore degli sparsi villaggi villanoviani, non sono intese come un confine del parco, del resto inesistente se non altro per la presenza all'esterno delle necropoli maggiori,

quanto come l'ambito "urbano" essenziale di riferimento, e elemento monumentale esse stesse, cui si rapportano le differenze urbane e paesaggistiche che incontrano, e talora determinano, nel loro perimetro; con l'inclusione all'interno di vaste aree produttive, che ancora oggi caratterizzano l'insediamento volterrano, con i rapporti con le porte e i percorsi di valico, con le diramazioni esterne verso aree di significativo rapporto visivo.

Alcuni punti di vista strategici lungo le vie di accesso extra-urbane, quali la SS.68 o da parte opposta lungo la via che da Pisa conduce a Volterra, o altri che si potranno aggiungere nelle più immediate vicinanze, indurranno a fermarsi per osservare -abbracciando le valli che dominava- il rapporto di Volterra con il suo territorio che ne ha garantito il lunghissimo sviluppo nel tempo.

Questi punti potranno costituire piccoli, successivi, avamposti del Parco Archeologico Urbano nel territorio, attrezzati come aree di sosta e di informazione didattica, o più specialisticamente collegati a aree di studio di interesse archeologico o floro-faunistico a carattere storico.

Un disegno del genere individua i percorsi di visita - quelli urbani esistenti (in tutto o in parte ricalcanti i più antichi, o semplicemente riproposti per via analogica con quelli) e quelli esterni alla città costruita -come uno dei primi elementi del Parco, in quanto elementi di relazione pedonale, vere o proprie "passeggiate archeologiche" e non semplici collegamenti funzionali tra i monumenti e le aree di scavo, indifferenti a quanto accade al loro intorno.

I percorsi fanno così parte di un preciso sistema di rapporti da e verso ogni luogo o area archeologica, distinti per le loro intrinseche caratteristiche tra quelli a carattere decisamente archeologico, quelli archeologico-naturalistici e quelli urbani.

Un segno continuo di delicata pavimentazione -ove opportuno- privilegiando sempre i sentieri in terra battuta potrà ricordare al visitatore, conducendolo, che siamo all'interno del Parco Archeologico Urbano.

I percorsi sono comunque pensati in modo tale da non costituirsi come alternativa tra "stellari" o "anulari"; il PRG sostituisce a questa visione modellistica una visione più reale che individua concretamente i tracciati significativi per la presenza di testimonianze archeologiche e museali, o per la "riscoperta" di tracciati antichi o per la bellezza di punti panoramici.

Altri se ne potranno individuare all'esterno degli ambiti urbani già certi.

Tutti i percorsi potranno far capo al Centro della struttura del Parco, fuori Porta Fiorentina, come principale nucleo dei servizi didattico-informativi che trova posto nella sede dell'attuale Macello comunale, opportunamente ristrutturata e dotata di un ampio parcheggio sotterraneo.

I servizi di natura ricettivo-turistica o culturale e didattica, dovranno essere individuati in maniera diffusa nell'ambito del Centro Storico; altri sono puntualmente indicati in manufatti da recuperare per il loro carattere storico - architettonico; altri ancora costituiranno le nuove architetture del Parco a pianta 10 x 10 mt. secondo precise localizzazioni, in ambiti extra-urbani, laddove non sia possibile recuperare manufatti preesistenti (ormai i bei casali che punteggiano la campagna sono stati in buona parte acquisiti da turisti stranieri) o dove, come in ambiti urbani periferici, sia necessario riqualificare l'ambiente circostante, riprogettando il confine tra natura e costruito.

Sia pure in questo disegno generale, è indispensabile ribadire l'importanza dei lavori di consolidamento e sistemazione delle principali emergenze archeologiche (le Mura, l'Acropoli, il Teatro e le Terme).

Tra queste importante la sistemazione dell'area dell'Acropoli, non solo come auspicata estensione del lavoro scientifico dello scavo che riassume diacronicamente tutte le età di Volterra, ma anche come realizzazione degli elementi architettonici che, nel proteggere lo scavo, ne consentano la visita con gli opportuni elementi didascalici di supporto. La forma di questo arredo è tra gli elementi "di dettaglio" essenziali per l'immagine del Parco.

Diversa ma altrettanto importante, l'area del Teatro e delle Terme di Vallebuona investe anche il ridisegno urbanistico complessivo del contesto paesaggistico e monumentale, attraverso la ristabilitura del rapporto tra il monumento, l'area archeologica complessiva e la valle, con opportune sistemazioni delle quote altimetriche e lo spostamento della strada carrabile e del parcheggio.

Nel quadro complessivo uno specifico, particolare ruolo assumono alcuni elementi urbani di riferimento.

Si è già detto del Macello come Centro del Parco; a questo si aggiunge il Museo Guarnacci, vero e proprio "centro storico" museale dell'intero Parco; e, ancora, le Logge del Vescovado in Piazza dei Priori, recuperate come sede espositiva del modello di Volterra e del suo territorio.

Di risalto e portata eccezionale tra questi il sistema urbano della Fortezza -vero e proprio punto di forza dell'immagine" del Parco- che la storia urbana e la morfologia del luogo inscrivono necessariamente in un unico grande contesto archeologico con l'Acropoli e il Piano di Castello. La sua inclusione nel quadro organico del progetto deve necessariamente affidarne la realizzazione a successive fasi oltreché evidentemente a uno specifico progetto di recupero per farne -anche a livello internazionale- il futuro Centro di Studi dell'Archeologia e dell'Ambiente, riunendo in essa le due principali risorse del patrimonio culturale e dell'identità di Volterra.

Un ultimo punto riguarda la questione dell'accessibilità al Parco e quindi dei necessari parcheggi previsti dallo strumento urbanistico generale.

Le tavole di PRG tracciano sinteticamente le linee generali del Parco con i suoi elementi principali come quadro d'insieme a tutte quelle preesistenze e quelle opere di valorizzazione che ne costituiranno in concreto l'immagine unitaria, resa dal progetto cui l'intera area è sottoposta.

Normativa puntuale

Il PRG prescrive per la stesura del progetto del Parco Archeologico Urbano i seguenti criteri particolari relativi alle diverse aree di intervento e agli elementi puntuali da trasformare. Sono principi, cioè, cui il progetto deve attenersi, in armonia con le altre prescrizioni del PRG nelle aree di contatto.

Questi elementi principali sono:

- L'area archeologica del Teatro e delle Terme di Vallebuona è un'area estesa a tutte le importanti sistemazioni urbanistiche già accennate e collegata ad alcuni percorsi urbani di grande interesse (lungo il cardine dalla Porta all'Arco alla Porta Fiorentina e dalla "postierla" riaperta sulle mura verso il vicolo Sarperi a Porta S. Felice).

Importante anche la restituzione didascalica dei ritrovamenti vicini, nel Centro Storico e nel quartiere immediatamente antistante fuori la Porta Fiorentina, testimonianza del taglio operato dalle mura medioevali sulla città più antica.

- In continuità all'area archeologica di Vallebuona, di grande significato è il recupero della stradina romana di fondovalle da raggiungere costeggiando

l'edilizia recente costruita lungo la strada del Teatro e scendendo al manufatto del Concino, da recuperare come servizio del Parco.

L'interessante tracciato, che si inoltra nei campi tra il botro e tratti di muro, prosegue fino al mulino dell'Inferno e al mulino del Paradiso dove una sistemazione recente ne fa perdere le tracce. E' da esaminare la possibilità di riportarne alla luce l'intero percorso.

- Un nuovo percorso -carrabile e pedonale insieme- è costituito dalla nuova strada di Vallebuona che si dirige verso la Torricella, ridefinendo il margine sfrangiato dell'edilizia "moderna" verso il bel pianoro coltivato su cui campeggia il rudere medioevale.

La realizzazione di questa strada -che può avvenire anche in più lotti funzionali- è quella che permette l'interruzione del viale Ferrucci necessaria sia per la prosecuzione degli scavi nell'area del Teatro Romano, sia per il ripristino delle sue condizioni paesaggistiche. Essa consente, d'altra parte, un migliore scorrimento nelle aree a nord di Volterra e un collegamento veloce tra la via Pisana e l'area di Dociola, oggi reso difficoltoso dalla presenza di alcune curve a tornante in prossimità del Macello.

Il luogo della Torricella costituisce un'ulteriore meta del sentiero che, inoltrandosi nei campi a partire dal tratto superiore della via Pisana e risalendovi da parte opposta, lambisce i tratti di mura etrusche esistenti, riallacciandosi al circuito pomeriale. Il percorso scopre continui scorci delle propaggini, naturali e costruite, del colle.

- In questo ambito urbano, propaggine nord-occidentale del colle, si distende la linea poderosa delle tracce murarie etrusche alle spalle di S. Giusto. Alla loro presenza, che già si impone a chi sale alla città arrivando dalla bella via extraurbana per Pisa, si collega tutta l'area non solo per la segnalazione di ritrovamenti sepolcrali nell'immediato intorno della chiesa, ma anche per la necessaria sistemazione della lunga fascia di terreno sottostante da recuperare come servizi del Parco. Un percorso pedonale nel verde, da valorizzare, conduce alla chiesa. Lungo la via Pisana, in un punto opportuno, una piazzola di sosta costituirà un altro punto di osservazione interessante.

- L'abitato di Montebradoni, da sottoporre a un Piano di recupero di cui una apposita Scheda (art. 58g delle presenti Norme) detta i principi, costituisce un interessante "servizio" del Parco situato com'è in una zona dalla quale tutta l'area è complessivamente percepibile. In particolare: da Montebradoni può partire un percorso pedonale verso la Badia e dal Il all'area delle Balze; parte degli edifici recuperati possono essere sede dei servizi del Parco, in funzione ricettiva o di semplice punto informativo.

- Il piano della Guerruccia costituisce un altro luogo di importante presenza archeologica. La sistemazione del campeggio e delle aree di sosta prevista dal PRG (art. 81 delle presenti Norme), dovrebbe riportare a condizioni il più possibile "naturali" il pianoro, limitando con opportune sistemazioni le intrusioni incongrue (tanto dell'edilizia recente del borgo che si affaccia su questo lato come su un "retro", quanto delle piantumazioni e recinzioni del campeggio). Il percorso segue dall'alto le mura in vista della Badia e delle Balze per scendere poi lungo la via della Frana.

Di qui un punto di eccezionale interesse paesaggistico si può conquistare con la risalita alla Porta Menseri che delimita il profondo cannocchiale prospettico puntato sul paesaggio. Proseguendo per un tratto nel borgo di S. Giusto e costeggiando i begli orti si raggiunge un casale che va recuperato come servizio del Parco.

Dalla via della Frana il sentiero si ricongiunge al bellissimo circuito pomeriale delle mura della Berniona e di Santa Chiara variamente affacciato sui declivi e gli orti terrazzati sottostanti e più oltre fino ad abbracciare con lo sguardo la valle del Cecina.

- Quello di Santa Chiara è un luogo tra i più suggestivi per la forza delle mura, intatte.

Il sentiero (che necessita di opere di consolidamento per le frane e di liberazione da incongrue piantumazioni a filare continuo) costeggia per un lungo tratto alla base il muro altissimo da cui si affacciano enormi, bellissimi, lecci.

Il forte dislivello esclude opportunamente da qualunque contatto l'ambito "moderno" soprastante. Un punto particolare di osservazione è quello, costituito dall'ansa del terreno alla Penera che permette di cogliere a giusta distanza il bel

rapporto tra le mura e le volumetrie soprastanti della scuola, sugli altri fronti, purtroppo, notevolmente alterati da rifacimenti e aggiunte recenti e in corso.

Di qui il percorso prosegue lungo la linea presunta delle mura antiche o risale per il vecchio borgo di S. Stefano verso Porta S. Francesco, sulle orme ideali dell'antico decumano, inoltrandosi nel centro medioevale.

- Un'area archeologica di particolare rilievo, anche per le interessanti connessioni tra la città medioevale e le città precedenti, è quella delle Terme Guarnacciane e della Porta S. Felice.

Quest'area - oggetto di una necessaria risistemazione complessiva della discesa che dalla fonte medioevale attraverso la porta più antica conduce alle Terme, costeggiando resti e preesistenze di notevole interesse - si ricollega, risalendo, al tracciato della via S. Felice e alle nuove sistemazioni del vicolo Sarperi, ripercorrendo in qualche modo l'antico percorso di valico che a quota inferiore univa le due parti. Dalla "postierla" di S. Lino riaperta sulle mura medioevali si scende quindi all'area archeologica dei Templi e al Teatro di Vallebuona.

- Dall'area di S. Felice un nuovo percorso nei giardini esistenti potrà condurre fino alla Porta all'Arco, costeggiando dall'esterno le mura medioevali che nel versante meridionale seguono quelle più antiche.

- Un ulteriore tratto di interessante rapporto tra il "fuori" e il "dentro" le mura è costituito dalla risalita dalla piazza Martiri, presso le nuove sistemazioni esterne del parcheggio sotterraneo, al parco Fiumi lungo il ripido sentiero boscoso che le costeggia. Un ascensore, posto lungo il viale dei Ponti nel luogo dell'attuale fontana, consentirà l'accessibilità al parco anche ai portatori di handicap.

- Il circuito pomeriale riprende dalla Porta a Selci lungo il viale Vittorio Veneto, con le numerose tracce antiche incluse nelle mura medioevali, e di qui si dirama in due direzioni.

L'una raggiunge S. Andrea inoltrandosi nel bosco dopo aver superato una incongrua scalinata recente e conquista nei pressi del convento la bella veduta della valle e, più oltre, della città medievale murata.

L'altra arriva con il circuito pomeriale alle mura del Golfuccio.

Un percorso naturalistico, a tratti selciato, si dirama in quel luogo, inoltrandosi nei campi in vista delle mura della Pescaia; un nuovo sentiero può ricongiungerlo al percorso pomeriale esterno.

- Un luogo di notevole significato della morfologia volterrana, per il grande campo visivo che apre tra la città murata, la valle profonda e la cinta medioevale che vi scende a precipizio, è quello di Docciola. Il vuoto mette in comunicazione elementi e parti urbane anche a notevole distanza come la Fortezza, riunendo in un unico contesto diversi brani di storia. La bellissima scalinata e la nuova rampa meccanica costituiranno un efficace collegamento. La valle - oggetto di una profonda modificazione prevista dal PRG - viene riportata alle sue forme naturali, liberandola dal terrapieno di riporto (attuale incongruo parcheggio) e recuperando possibilmente il percorso di fondovalle che, nel ricollegarsi a un percorso esistente, può arrivare a Porta Diana.

- Infine, tra i percorsi esterni, un preciso ruolo, anche funzionale, acquista quello che da Porta Fiorentina va al Centro della struttura del Parco (ex Macello) e di qui può proseguire verso l'importante area archeologica della necropoli del Portone.

Di diversa natura e ruolo i percorsi che tagliano la città costruita, sugli antichi tracciati o riproposti per via analogica sul senso di quelli, anche per gli stretti rapporti -da illustrare didascalicamente- con la topografia medioevale.

a) Il percorso, che ha inizio dalla Porta all'Arco, di via di Porta all'Arco Matteotti - Guarnacci, che costituisce l'antico cardine.

Attraverso Porta Fiorentina si collega al Teatro e all'intera area archeologica di Vallebuona, trovando un punto preciso di riferimento anche nell'edificio del Macello.

b) Il percorso che segue longitudinalmente lo sviluppo della città e del colle, come un percorso decumanico, da Porta a Selci a Porta S. Francesco e oltre, passando per via Don Minzoni (ove ha sede il Museo Guarnacci), via di Sotto, via Sarti-Bomparenti, via Ricciarelli, via S. Lino.

I due tracciati fondamentali si incontrano nel luogo indicato del foro romano in piazza S. Michele.

c) Una diramazione importante investe la piazza dei Priori nelle Logge del Palazzo vescovile per accogliere nel cuore medioevale il modello di Volterra e del suo territorio.

d) Il percorso che dalle terme di S. Felice attraversa la città lungo via S. Felice e vicolo Sarperi fino a scendere a Vallebuona, di cui si è già detto.

e) Il percorso -bellissimo- di via di Castello (che nella ipotesi del Fiumi segue il perimetro della cinta dell'Acropoli), sia a risalire dalla via dei Marchesi verso l'Acropoli, sia proseguendo verso la Fortezza in direzione di Porta a Selci.

f) Importante connessione trasversale è costituita da quella tra la Fortezza e il Museo Guarnacci che prosegue, con le sistemazioni esterne a Porta Marcoli, nel percorso che, circondando le mura medioevali fino al balzo su Docciola, arriva in vista di Porta Diana.

g) Infine, le due discese a Docciola; una delle quali -quella proveniente da piazza XX Settembre- è dotata di scala mobile.

Il progetto del Parco Archeologico Urbano dovrà precedere tutto l'insieme di questi interventi, organizzandosi per organiche fasi attuative. Modifiche e aggiunte eventuali che non si discostino dal senso dei criteri su esposti non costituiscono Variante al PRG.

TITOLO QUARTO

IL CENTRO STORICO ENTRO LE MURA MEDIOEVALI

art. 67

NORMA QUADRO PER IL CENTRO STORICO ENTRO LE MURA MEDIOEVALI

1- L'intera area del Centro Storico di Volterra entro le mura medioevali -ai fini della conoscenza delle parti e degli insiemi che ne costituiscono la struttura morfologica e degli interventi e norme che si sono predisposte per la loro valorizzazione e tutela- è suddivisa in contesti e sistemi.

Ai contesti corrispondono ambiti urbani significativamente individuati per le relazioni prevalenti che ne caratterizzano la morfologia; differenziati in senso realistico, e cioè sulla base della loro realtà fisica, nell'unitarietà sostanziale della struttura urbana, complessiva.

I contesti corrispondono alle differenze topologiche della morfologia volterrana determinate dallo stretto rapporto tra sito e costruzione della città nella storia.

Essi sono: 1) il contesto centrale della Piazza dei Priori-S. Giovanni; 2) il contesto di via S. Lino-Ricciarelli; 3) il contesto di via Guarnacci; 4) il contesto di via Don Minzoni.

Ai sistemi corrispondono gli insiemi edilizi che formano il contesto stesso come sue unità parziali.

Essi si suddividono in chiusi e aperti a seconda della unitarietà architettonica del manufatto (o di più manufatti che ne fanno parte) o della serialità di più unità edilizie a formare un elenco di edifici in successione lungo le strade e le piazze.

All'interno dei contesti sono inoltre individuati come spazi urbani di fondamentale importanza: la piazza dei Priori - San Giovanni, i "vuoti urbani" di Porta Doccia, Porta S. Felice/ piazzetta Avelli, gli spazi liberi tra il costruito e le mura (orti e passeggiate), le "incrociate" medioevali caratterizzate dal sistema di torri. Se ne distacca, in posizione isolata e dominante, il sistema formato dal Piano di Castello con l'Acropoli e la Fortezza.

Quest'ultimo, in particolare, fa parte specifica del Parco Archeologico Urbano come contesto progettuale che riassume i contesti già "dati".

Il criterio di base è quello di ristabilire le condizioni di solidarietà che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del Centro Storico, rafforzando la continuità ambientale e l'unitarietà propria degli spazi urbani di Volterra e dei suoi sistemi costruiti attraverso le regole stesse della loro formazione.

I contesti e i sistemi costituiscono una classificazione della città basata sulla sua morfologia e ordinata in "schede".

Le Schede normative e progettuali, le cui principali prescrizioni sono riportate nella tavola "Centro Storico. Prescrizioni e indicazioni di Piano", 1:500, sono la base per gli strumenti attuativi del PRG per il Centro Storico.

Esse sono descrittive dei caratteri del contesto e dei sistemi che lo compongono e contengono le norme che guidano il senso delle trasformazioni prescritte o possibili del Centro Storico in relazione ai suoi caratteri invariati.

2- Le trasformazioni indicate nelle Schede secondo criteri localizzati sono rivolte, in senso generale, al ripristino della organicità del manufatto, sulla base della natura attuale o di quella "originaria" ancora leggibile e del suo rapporto con i manufatti contigui. Ciò non vuol dire necessariamente procedere a un "restauro filologico" dei manufatti, quanto -nel recuperarli- renderne chiaro il principio architettonico-formale e il ruolo urbano.

Questo criterio costituisce riferimento orientato alle particolari conformazioni dell'edilizia storica volterrana caratterizzata, nella maggior parte dei casi, (a meno di unità medioevali più conservate nella loro configurazione originaria come le case-torri), da successive trasformazioni nel tempo degli assetti costruiti che mantengono non solo i sedimi ma spesso intere parti o elementi dell'impianto precedente; secondo una casistica molto variegata che talora fa coesistere forme differenti più o meno coerenti tra loro, talora dà luogo a nuove unità architettonico-stilistiche. A questo stato di cose fanno riscontro, come caso limite, i numerosi esempi di interessanti commistioni storico-architettoniche che determinano una stratigrafia di . prospetto in cui sull'impianto medioevale, che si evidenzia al piano terreno, si elevano generalmente due piani superiori di carattere rinascimentale conclusi talora da un ultimo piano frutto di un rialzamento successivo.

Più spesso in epoca contemporanea si assiste a vere e proprie manomissioni degli edifici, più frequenti quanto più ci si allontana dal centro cittadino, con alterazioni delle facciate, sopraelevazione delle coperture, o costruzioni di volumi per servizi igienici in aggetto.

3- Dagli studi e dalle normative elaborate emergono le caratteristiche di ogni edificio con le quali gli usi possibili devono dimostrare la loro compatibilità come condizione necessaria al recupero della città entro le mura medioevali; il che

consente nel rispetto di questi caratteri di valutare, contestualmente all'intervento, gli usi più coerenti. Ciò mette l'Amministrazione Comunale in condizione di indicare, nelle attuazioni, alternative di usi possibili, senza irrigidire il PRG all'interno di destinazioni funzionali prefigurate.

Entro questo quadro ogni cambio di destinazione d'uso da quella residenziale deve essere sottoposta al Consiglio Comunale per valutare in ordine alle presenti norme, alle tavole di indagine del PRG, o ad altri studi di settore sugli usi nel Centro Storico la compatibilità o meno del cambiamento richiesto; in ogni caso l'Amministrazione Comunale può prescrivere, per l'inserimento di usi promiscui, la formazione di un Piano di recupero a iniziativa privata.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, può - sulla base delle indagini svolte dal PRG e delle indicazioni fornite nelle Schede normative, ovvero di successive ricognizioni integrative - formulare elenchi di attività artigianali e commerciali tipiche di cui vincolare l'uso e la forma allo stato attuale.

Il PRG favorisce il recupero abitativo all'interno del Centro Storico; l'Amministrazione Comunale formerà un Piano di settore per la casa, ai sensi dell'art. 3 delle presenti Norme. allo scopo di individuare gli alloggi vuoti nel Centro Storico e dare avvio agli opportuni strumenti attuativi.

4- Ai fini della LR 59/80 relativa alle "Norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente", i sistemi, aperti e chiusi, corrispondono all'individuazione di aree urbane, complessi, isolati o singoli immobili, in sé individuati e unitari, la cui disciplina d'intervento - fatte salve le indicazioni specifiche per ogni sistema - ricade nella distinzione di legge per categorie omogenee.

Tali categorie sono quelle di:

- A) manutenzione ordinaria,
- B) manutenzione straordinaria,
- C) restauro e risanamento conservativo,
- D) ristrutturazione edilizia;

secondo le articolazioni dell'Allegato alla legge.

Ove non puntualmente indicato nessun edificio nell'area compresa entro le mura medioevali può essere sottoposto a interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D2 che prevede: la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per: costruzione di servizi igienici in

ampliamento della volumetria esistente; rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Nessun edificio può essere altresì sottoposto, ove non puntualmente indicato, a opere di tipo D3 che: "comportino la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio".

Negli edifici notificati ai fini della L 1089/39 o in quelli ad essi assimilati per il valore storico-architettonico (elenchi 1 e 2) sono consentiti solo interventi ricadenti nelle categorie A, B e C, come del resto prescrive la LR 59/80 e il suo Allegato.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo DI, che prevedono "la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano", sono consentiti secondo specifiche localizzazioni che graduano le modalità di intervento e secondo le indicazioni contenute nelle Schede.

5- All'interno dell'area del Centro Storico, il PRG indica, per l'attuazione degli interventi in particolari edifici o insiemi edilizi, la formazione di Piani di recupero ai sensi della L 457/78 e della LR 59/80.

Il PRG prescrive puntualmente le modalità di intervento per ogni Piano di recupero previsto. Solo in questi casi e nel rispetto di quanto indicato nel PRG, nella stesura del Piano di recupero è consentita la ristrutturazione edilizia D2 intendendosi che la ristrutturazione edilizia D1 per gli edifici compresi entro il perimetro del Piano di recupero ha il ruolo di salvaguardia in attesa dell'approvazione del Piano di recupero stesso; fatti 'salvi gli edifici di cui agli elenchi 1 e 2 di cui all'art. 73 e Allegato delle presenti Norme. Tale prescrizione ha valore anche nel caso di Piani di recupero indicati dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 5, comma 5, delle presenti Norme.

6- I sistemi aperti delle strade sono regolati da apposita normativa generale e specifica, precisata per Schede.

Gli interventi possono essere compiuti o su iniziativa pubblica o su iniziativa privata, attraverso la formazione di Piani di recupero o per semplice concessione,

convenzionata o non; qualunque richiesta di concessione comporta l'obbligo di eseguire l'insieme degli interventi puntualmente, e non, prescritti.

La normativa specifica per ogni sistema - corrispondente a una strada o a insiemi di strade significativamente interdipendenti - riguarda il corretto ripristino formale e funzionale dei manufatti con indicazioni puntuali per i fronti degli edifici che ne costituiscono il caratteristico assetto medievale e per le corrispondenze significative tra gli interni e gli esterni.

All'interno delle norme specifiche sono sottolineate le seguenti prescrizioni di carattere generale riguardanti:

a) la inalterabilità dei fili di gronda e di colmo, dei manti di copertura, del loro movimento, escludendo qualunque apertura di loggia o finestra sulla loro superficie, e dei muri d'ambito; si prescrive l'uso di gronde e discendenti di rame e di coppi per i manti di copertura nei casi in cui se ne renda indispensabile il totale e parziale rifacimento, riutilizzando di preferenza per questi ultimi i materiali originali; è raccomandato di lasciare, ove esistono, le bucatore degli antichi muri (nicchie) usate dagli uccelli per la nidificazione;

a1) il divieto all'esterno di comignoli prefabbricati;

b) l'uso di infissi esterni in legno: se in vista, di castagno; se in altre essenze verniciati evitando colori vivaci e dissonanze su uno stesso prospetto; sono vietati, in ogni caso, infissi in alluminio anodizzato;

b1) nel caso di edifici pubblici o di restauri di opere di pregio architettonico è consentito l'uso di infissi in ferro verniciato.

c) L'oscuramento, da realizzarsi con manufatti in legno verniciato con gamme dal verde bottiglia al marrone scuro, potrà essere realizzato con scuri o persiane a seconda del carattere architettonico dell'edificio (per esempio nel caso di finestre con imbotti in pietra con scuri e non persiane).

In ogni caso sono proibiti gli oscuramenti realizzati con avvolgibili di qualunque materiale essi siano.

d) La non modificabilità di cornici e davanzali; quelli mancanti vanno riprodotti identici agli originali e nel caso non siano rintracciabili testimonianze di cornici è consentito soltanto l'uso di davanzali sporgenti non più di 7 cm e di spessore di cm 3, in pietra grigia. E' vietato l'uso di cornici di colore attorno alle finestre.

La finitura delle superfici esterne è da valutare caso per caso sulla base delle indicazioni contenute nelle Schede normative di contesto secondo il carattere del manufatto e il tipo di muratura. Va mantenuta e opportunamente consolidata la muratura in vista se di carattere storico, con particolare riguardo agli edifici o parti di edifici medioevali in pietra panchina; ove possibile e non diversamente specificato sono da privilegiare le murature a faccia vista -escludendo i rifacimenti mimetici- perchè più consone all'unitarietà dei materiali e dei colori propria del contesto storico volterrano; in ogni caso, con l'obiettivo di mantenere il carattere attuale dell'edilizia storica, il PRG indica la necessità di mantenere gli intonaci attuali - ove non venga puntualmente indicata la loro necessaria sostituzione - studiando i modi più opportuni per conservarne l'aspetto (rattoppi, riprese, interruzioni, ecc.).

Nel caso di finitura a intonaco questo sarà realizzato con tecniche tradizionali (sabbione) con coloriture a calce secondo le gamme depositate in Comune.

Ove non sia presente un basamento in pietra antico, l'intonaco va steso con campitura unica fino a terra senza variazioni né di grana né di colore; sono da eliminare, altresì, i basamenti di rivestimento aggiunti recentemente agli edifici.

Vanno inoltre mantenuti tutti gli elementi di dettaglio architettonico in quanto costituiscono essenziale testimonianza d'epoca, da salvaguardare con adeguata manutenzione.

Per quanto riguarda i piani terreni si rinvia a quanto appresso specificato.

All'interno delle norme specifiche sono estrapolate, in quanto di prioritaria importanza, le misure da adottare per il corretto ripristino dei piani terreni degli edifici come regole di "arredo urbano" volte a ristabilire l'unitarietà morfologica fondamentale delle strade del centro medioevale attraverso il ripristino delle condizioni di solidarietà tra i suoi elementi componenti.

Tali regole prescrivono in generale;

a) la modifica di destinazioni d'uso incompatibili con il Centro Storico quali le autorimesse;

b) il ripristino delle aperture originarie o comunque più congruenti con l'assetto architettonico e la caratterizzazione spaziale del manufatto particolarmente dannosi gli arretramenti prodotti da piccole "gallerie" di esposizione nelle vetrine dei negozi, per le quali è necessario ripristinare l'allineamento al filo murario;

- c) la pavimentazione delle strade o di ambiti urbani specificamente differenziati, eliminando l'asfalto e conservando ove opportuno le sistemazioni o i tracciati in terra battuta;
- d) la sostituzione di elementi di finitura incongrui con altri di forma e materiale più adatto quali ad esempio quelli delle vetrine e delle insegne dei negozi per i quali si può usare legno di castagno o ferro verniciato, escludendo l'alluminio anodizzato; non si parla di quelli delle attuali autorimesse in quanto esse non sono più consentite. In ogni caso sono proibite le serrande di qualunque tipo, sostituite da portelloni in legno di castagno a vista o verniciati;
- e) la valorizzazione e ridefinizione di "interni" aperti fruibili da strada, quali androni e cortili.

L'Amministrazione Comunale può a suo giudizio imporre anche per parti la esecuzione di quanto prescritto; in ogni caso la richiesta di concessione anche per singole unità e per ristrutturazioni parziali implica il rispetto di tutte le prescrizioni.

Con l'obiettivo di togliere progressivamente dai tetti tutte le sovrastrutture dovute alle antenne televisive che disturbano notevolmente i caratteri storici dell'abitato, per quanto riguarda la messa in opera di nuove antenne il PRG prescrive che negli isolati oggetto di intervento sia consentito solo l'uso di antenne comuni a più appartamenti; in ogni caso non è consentito l'uso di antenne paraboliche o simili nella prospettiva di organizzare in tutto l'abitato entro le mura medievali la rete per televisione via cavo secondo un apposito Piano di settore.

La normativa generale è volta infine a regolare anche le trasformazioni degli spazi interni, abitativi e non, con indicazioni prescrittive per conservare e valorizzare l'impianto e le caratteristiche architettoniche dell'edilizia storica volterrana, come codice di comportamento da seguire in caso di intervento. Tale normativa riguarda il mantenimento di elementi architettonici e costruttivi significativi, quali: la tipologia, i livelli dei solai, la posizione e la forma delle scale (a meno che non sia dichiaratamente moderna), le volte in muratura - tra le quali le tipiche "volterranee" -, i soffitti in legno, i decori.

Nei casi possibili di riorganizzazione funzionale interna, i tramezzi, anche se non fino a soffitto, non possono in nessun caso suddividere ambienti unitari voltati, mentre sono consentite le sopalcatore.

Ove necessità strutturali rendessero necessari interventi di sostituzione, deve essere ripristinata la caratteristica forma preesistente.

In ogni caso vanno mantenute nelle eventuali trasformazioni tutti quegli elementi che costituiscono traccia significativa di un impianto più antico.

Comunque, al fine di salvaguardare le caratteristiche storico-architettoniche dell'edilizia elencata abitativa, favorendone al contempo il recupero, sono previste deroghe alle disposizioni in materia di altezze minime di interpiano e standard igienico-sanitari, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80.

In questo senso il PRG prescrive:

- a) la minima altezza è fissata in mt. liberi 2,20;
- b) nel caso di coperture inclinate, le minime altezze possono andare da mt 1,90 a mt 2,50 (media mt 2,20);
- c) non esistono limitazioni di altezza minima per i negozi e botteghe ai piani terreni se non quella di mt. liberi 2,50.

7- I sistemi urbani chiusi, per l'importanza architettonica e la rilevanza d'uso, sono interventi di interesse pubblico e rivestono carattere preminente.

Sono costituiti da interventi unitari tramite formazione di Piano di recupero a iniziativa pubblica o privata convenzionata -anche eseguibili per stralci- nei quali le indicazioni progettuali riguardano globalmente l'organismo architettonico nei suoi fronti e negli spazi interni, nonché gli spazi urbani eventualmente coinvolti.

Rientrano nei sistemi chiusi la Fortezza, il Palazzo dei Priori con la Cattedrale e il Palazzo vescovile, le mura medioevali, i complessi conventuali (S.Dalmazio, S. Francesco, S. Agostino, S. Pietro e, a questi assimilato, il collegio del S. Michele), alcuni palazzi cinque-seicenteschi e le torri delle "incrociate" con i relativi manufatti connessi.

Ove necessario gli interventi possibili sono prescritti e indicati in apposite Schede progettuali.

8- Infine, le indicazioni progettuali per gli spazi urbani sono contenute nelle Schede normative di contesto. Tra questi anche il sistema degli spazi verdi è normato nelle diverse schede; in ogni caso il PRG stabilisce i seguenti criteri generali.

Per assicurare con la massima qualità possibile il recupero dei valori esistenti nel rapporto mura-costruito, all'interno della cinta muraria medievale, il PRG prescrive che tutti gli spazi a orto o a giardino compresi nelle condizioni anzidette

mantengano rigorosamente gli attuali assetti con esclusione di piscine, fontane, padiglioni, ecc. Ciò vale anche per tutti quegli altri spazi verdi a orto o a giardino, pubblici o privati contenuti all'interno del tessuto medievale di strade e piazze anche se non se ne fa menzione specifica all'interno delle Schede normative di contesto.

Per quanto riguarda gli orti in genere, e in particolare quelli collegati al sistema del S. Dalmazio, quelli affacciati sulle mura del Mandorlo e quelli sulla via di Castello, il PRG prescrive l'attuale destinazione escludendo la costruzione di box auto o di ricoveri attrezzi, piscine e quant'altro modifica il loro attuale assetto.

Gli usi e le caratteristiche degli spazi liberi compresi tra le mura e il sistema di S. Agostino, S. Francesco, S. Pietro, S. Michele sono precisati nel Piano di recupero relativo.

L'aspetto delle pendici a orto e giardino di Docciola è vincolato allo stato attuale.

Infine per quanto riguarda il Parco Fiumi la sistemazione delle sue aree di scavo archeologico, di visita agli scavi, di tempo libero va esaminata in sede di Parco Archeologico Urbano.

9- Gli interventi sono vincolati a produzione di documentazione atta a dimostrare anche per i tipi di intervento consentiti in ogni caso dalla legge (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) che le trasformazioni proposte non contrastano con i principi e le norme fissate dal PRG.

10- Le attribuzioni delle strade ai contesti, sono:

CONTESTO N.1

piazza dei Priori, piazza S. Giovanni, via dei Marchesi, via Giusto Turazza, via delle Prigioni, via dell'Ortaccio, via di Porta all'arco, via Matteotti, via dei Sarti, via Bompanti, vicolo degli Alberi, via dei Laberinti, vicolo Falconcini, piazza dei Martiri della Libertà, via di Castello (dal n. 2 al n. 8), via Lungo le Mura

CONTESTO N.2

via S. Lino, via Borgo Nuovo, via S. Felice, vicolo Chinzica, piazzetta degli Avelli, via Ripetta, piazzetta S. Cristoforo, vicolo Ciliegini, vicolo dei Belladonna, via Ricciarelli, via del Mandorlo, vicolo del Mandorlo, vicolo dei Da Pontremoli, chiasso delle Zingare, via Lungo le Mura del Mandorlo, piazza della Pescheria, via Franceschini, via S. Filippo, via Ortotondo, via Coda Rimessa, piazzetta dei Fornelli, via della Pietraia, piazza Inghirami

CONTESTO N.3

via Guarnacci, via del Forno, via dei Vecchi Ammazzaioi, via S. Agnolo, piazzetta S. Michele, vicolo dei Lecci, via Lungo le Mura del Mandorlo (dal n. 26 al n. 34)

CONTESTO NA via Don Minzoni, via Firenzuola, via di Castello (dal n.11 al n. 65), vicolo di Castello, vicolo Castrati, vicolo Ormanni, piazza XX Settembre, via Gramsci, via di Sotto, via di Porta Marcoli, via degli Orti di S. Agostino

art 68

CONTESTO N. 1

CONTESTO DI PIAZZA DEI PRIORI - S. GIOVANNI

1 PIAZZA DEI PRIORI - S. GIOVANNI con il sistema del Palazzo dei Priori – Cattedrale -Vescovado (e le vie contermini: via dei Marchesi, via G. Turazza, via delle Prigioni, via dell'Ortaccio, via Roma e piazza dei Martiri della Libertà')

2 VIA DI PORTA ALL'ARCO (con vicolo Mozzo e vicolo Falconcini)

3 VIA MATTEOTTI

4 VIA SARTI – BOMPARENTI

art. 68 a

CONTESTO DI PIAZZA DEI PRIORI - S. GIOVANNI – 1

SCHEMA NORMATIVA 1

PIAZZA DEI PRIORI - S. GIOVANNI con IL SISTEMA DEL PALAZZO DEI PRIORI - CATTEDRALE - VESCOVADO

(e le vie contermini dei Marchesi, G. Turazza, delle Prigioni, dell'Ortaccio, Roma e piazza dei Martiri della Libertà)

Circondata - da parti urbane opposte - dagli accessi, un tempo vigilati dalle torri, che la serrano nel cuore del contesto centrale, si apre all'improvviso nel tessuto medievale la piazza dei Priori, in dipendenza della quale si struttura l'intero impianto cittadino con i contesti innervati nei solchi viari che nella piazza confluiscono, quale grande spazio aperto di riferimento centrale, significativamente connesso alla retrostante piazza S. Giovanni.

Elemento determinante nella formazione delle due piazze è l'isolato monumentale che si costituisce quale vero e proprio "sistema chiuso" raccogliendo in un unico corpo - per varie trasformazioni nel tempo i cui inizi si fanno risalire al IX secolo - il Palazzo dei Priori con la retrostante Cattedrale e l'attiguo palazzo Vescovile.

Il sistema - interposto tra i due spazi urbani ognuno in sé definito e concluso dà luogo a una dipendenza reciproca tra piazza civile e piazza religiosa assai singolare, e, nella forma che assume, specifica di Volterra, i cui significati trascorrono da quelli architettonici a quelli storico-sociali di conflitto tra poteri che ne hanno fatto la storia.

Il luogo ove sorge la piazza era in antico il prato di pertinenza vescovile (cfr. E. Fiumi, "Topografia Volterrana e sviluppo urbanistico al sorgere del Comune, in "Rassegna Volterrana", XIX, 1951) ove dall'851 si sviluppò un importante mercato e più tardi si tenevano le assemblee popolari sotto l'olmo, come attestano gli atti del Comune, piantato nella vasta spianata attorno alla quale cominciavano a sorgere le torri e le prime abitazioni.

Di questa configurazione rimane memoria in una delle rappresentazioni simboliche più antiche di Volterra che raffigura la piazza - già consolidata - come "un'adunanza battagliera di torri" (C. Ricci, *Volterra*, Bergamo, 1905).

Il Palazzo dei Priori, il più antico Palazzo pubblico della Toscana, sorge a partire dal 1208 alle spalle della Cattedrale preesistente, all'inizio diviso da questa da un "chiasso".

Risalgono invece forse al terzo decennio del sec. XIV, secondo Fiumi (quando il Comune era divenuto proprietario sia del Palazzo-torre in angolo con via delle Prigioni sia del Palazzo Malcriazzi), i lavori che fecero delle fabbriche sul lato nord un corpo unico e furono aperti i tre arconi.

Oggi la piazza, non priva di un'intrinseca armonia e di un proprio severo fascino, nella compostezza dei volumi allineati a formare un elenco monumentale, sebbene frutto per lo più di rifacimenti ottocenteschi, conserva gran parte del suo significato per la sottomissione calibrata della composizione spaziale a una logica di, insieme, in cui la continuità della quinta edilizia sottolinea in alcuni simboli costruiti le linee di riferimento essenziale.

E' - nella dominanza assoluta del Palazzo dei Priori sull'invaso - il dialogo a distanza tra il Palazzo e, da parte opposta, la torre del Palazzo Pretorio (detta del "Porcellino") con l'allineamento, che l'apparire del transetto della chiesa lascia

intuire, che unisce idealmente i principali monumenti urbani (torre del Pretorio - Palazzo dei Priori - Cattedrale - Battistero), travalicandone gli ambiti più

immediati in un costruzione decisamente a scala urbana (e per certi versi territoriale) nella quale si è voluta anche rintracciare una precisa matrice geometrica (cfr. E. Guidoni, *Arte e Urbanistica in Toscana*, Bari 1981).

I due poteri si danno le spalle e stabiliscono le proprie aree di pertinenza.

Tale costruzione è complicata dal gioco plurimo delle corrispondenze che il piano di giacitura del Palazzo, inclinato di contro all'andamento prevalente della piazza, determina creando prospettive differenziate a seconda dei punti urbani di accesso.

Sono, questi, le "incrociate" medievali, i quadrivi principali segnati dalle torri, capisaldi urbani esterni al sistema monumentale principale, che ne prolungano gli effetti _nelle strade, là dove arrivavano i lenti percorsi che salivano dai borghi o scendevano dal Piano di Castello.

Talché, provenendo dalla via Ricciarelli e dalla "incrociata" Bompardini, la piazza è determinata dal fronte nord che la definisce nella sua massima estensione fino a penetrare nello spazio formato, dal lato opposto, dal fronte laterale del Palazzo, con l'angolo che si protende verso il centro (allineandosi agli angoli dei due edifici che costituiscono i lati corti della piazza) e determinandovi un primo ambito (un tempo ancora più chiuso per la presenza del loggiato che fu distrutto, secondo il Ricci, dai Fiorentini con la conquista del 1472); mentre da parte opposta, dalla via dei Marchesi, è il ravvicinato scorcio prospettico della facciata principale, a determinare, con la spinta ascensionale della facciata, la chiusura dell'invaso.

Il Palazzo Pubblico è così sempre al centro delle coordinate, in posizione strategica, con una efficace compenetrazione spaziale. La piazza non è mai percepita come un unico vaso, pur essendo uno spazio unitario, trasmettendo piuttosto un notevole effetto dinamico.

Determinante è anche l'arretramento, nel piccolo ambito definito dal fronte esterno del transetto, che raccorda il Palazzo dei Priori al Palazzo Vescovile, che di nuovo avanza, con una diversa inclinazione, secondo una articolata volumetria che rappresenta oggi un punto di degrado, per la chiusura delle logge in quella che era la rivendita del grano, che ne determina il volume bloccato.

La riapertura degli alti archi su pilastri in pietra panchina, **1**, con il recupero dell'intera doppia altezza del loggiato, costituendo un intero piano porticato che stabilisca un calibrato rapporto tra spazio interno ed esterno, costituirà, nel possibile ripristino integrale della facciata da valutare, il primo, più importante elemento di decisiva trasformazione della piazza, la cui forza è notevolmente attenuata dai numerosi rimaneggiamenti, talora vere e proprie ricostruzioni in stile, subite dagli edifici.

Sul lato ovest Palazzo Incontri, sede della Cassa di Risparmio, frutto di successive trasformazioni nel tempo sull'antico impianto (Fiumi ne ascrive la configurazione di palazzo al sec. XV su precedenti impianti) e di ristrutturazioni ottocentesche in stile e restauri recenti, con una definizione non appropriata degli interni, che ne hanno determinato in definitiva la configurazione architettonica un po' ibrida attuale. Sul lato est il lungo edificio, frutto di una ricostruzione in stile della seconda metà dell'Ottocento, tutto sommato meglio armonizzato nel contesto, è l'unico a ospitare nella piazza monumentale ai piani terreni alcuni usi commerciali caratteristici, come il ristorante "Etruria", che vanno salvaguardati, anche per i loro interni tipici di un'epoca che anch'essa ha in qualche modo segnato Volterra con un certo gusto dannunziano, **2**.

Chiude la piazza a nord il fronte di notevole mole dimensionale e forza architettonica, nonostante i rifacimenti ottocenteschi, che riunisce in un unico isolato, a definire per intero il lato lungo della piazza, la serrata successione di fronti individui variamente configurati, cui corrispondevano un tempo le dimore delle più importanti famiglie gentilizie volterrane, prima che, divenuto proprietario il Comune, le diverse fabbriche fossero riunite.

Nell'imponente massa muraria l'Ottocento ha operato a più riprese,, con rifacimenti delle aperture e rialzamenti a livellare le altezze e le linee di coronamento, (dopo il terremoto del 1846 sul Palazzo Pretorio e nel 1882 sull'ala della torre Belforti e Palazzo Allegretti per inserirvi la caserma dei Carabinieri) determinando una certa unità, fittizia, nel vario elenco che ancora vi si legge, su cui domina incontrastata la torre del Porcellino, la cui uniformità di colore e di materiale si anima alla sera per le colorazioni rosate che la luce del tramonto imprime alla pietra panchina.

L'intero sistema edilizio meriterebbe, soprattutto per le condizioni di degrado sulla via dell'Ortaccio (dove appare indispensabile sanare la situazione di vera e

propria occupazione di suolo pubblico determinata dal muro della caserma), una profonda risistemazione complessiva, **3**, che metta anche in conto, in prospettiva, la valutazione approfondita della possibilità-opportunità di un restauro filologico dei fronti. Vi fanno spicco, per un intervento di più immediata realizzazione e di sicuro effetto morfologico complessivo, i tre grandi fornicci del Palazzo Pretorio, che rivestono un ruolo non secondario di punto di riferimento spaziale nell'uso della piazza, la cui impropria definizione attuale; anche per il colore bianco dell'intonaco da eliminare, come quella degli spazi interni coinvolti, può fornire lo spunto per il recupero della corrispondenza con la via retrostante (secondo i disegni conservati alla Biblioteca Guarnacci) che porta nel nome il ricordo della sua destinazione di un tempo e insieme i motivi della propria condizione di retro urbano da cui va sollevata, recuperando in tal senso la concezione e la forma degli ambienti passanti, dove una volta si svolgeva il mercato (che l'Ottocento ha occluso) a collegare uno spazio urbano e l'altro, **4**.

Si determinerebbe in tal modo il rafforzamento delle linee esistenti nella piazza, con le corrispondenze morfologiche stabilite nel fronteggiarsi a distanza dei monumenti contrapposti, costituendo i tre punti di una ideale triangolazione tra l'ingresso al Palazzo dei Priori, come riferimento primario, l'ingresso al Palazzo Pretorio e le Logge riaperte del Vescovado, determinandovi il maggior coinvolgimento dell'intero piano camminabile.

Dalle Logge un passaggio interno potrà collegare, per un percorso di visita, al bellissimo spazio del chiostro porticato (da recuperare), sottolineando, con la continuità degli spazi interni aperti, la connessione delle parti del sistema urbano centrale e condurre da questo in via Roma e di qui in piazza S. Giovanni, **5**.

Opposta al carattere chiuso e difeso della piazza dei Priori, la piazza S. Giovanni con la Cattedrale e il Battistero, situata al limitare del pianoro su cui si struttura il centro monumentale. dove il forte balzo di quota (sul bordo del quale doveva correre la seconda cerchia muraria, cfr. Fiumi) segna, e ancor più doveva segnare in passato, l'apertura al paesaggio sottostante.

Il corpo ottocentesco della Arciconfraternita della Misericordia, con un uso veicolare incongruo agli spazi del Centro Storico e tanto più a quelli, raccolti, della piccola piazza religiosa, la chiude infatti con la parte prolungata dal corpo originario, che si infila e prosegue a costituire - con la via Giusto Turazza - il bell'ambito che costeggia di stretta misura il fianco articolato e dominante della Chiesa e della Cattedrale sulla fila sottomessa di antiche case.

Esso costituisce così oggi la quinta, alquanto artificiosa, dello svolgersi del dialogo principale, al centro dell'invaso, tra Duomo e Battistero (un po' attenuato anche dalla chiusura pressoché costante di quest'ultimo) che vi si fronteggiano, allineando i portali d'ingresso.

La definizione assai discordante con la semplice monumentalità della piazza religiosa, su cui prospetta con un'autorimessa sul lato lungo e un'altra -altrettanto incongrua - sul lato corto a far da fondale alla via Persio Flacco, richiede che ne sia ridefinita la funzione e la forma creandovi, con un uso adeguato al carattere silente del luogo, una possibile trasparenza sullo sfondo collinare, **6**.

Questa dovrà tener conto della grande presenza morfologica, e dell'indubbio significato, del profilo dei monumenti della piazza dall'esterno della città, e in particolare all'arrivo oggi rappresentato dalla piazza dei Martiri, ove questo disegna, con il geometrico volume e la cupola del Battistero, una delle immagini più note di Volterra.

Tale profilo è oggi in parte alterato dalla selva di antenne sui tetti delle case che si dovranno col tempo eliminare, **7** così come si dovrà provvedere al riordino complessivo della piazza dei Martiri pavimentandone il piano camminabile, oggi d'asfalto, e ridefinendone i bordi con la sistemazione delle aree cointeressate alla riapertura del vicolo Falconcini e del vicolo Mozzo, **8**.

Da parte opposta è il portico dell'ex Ospedale a costituire l'articolato confine della piazza che, stringendone verso il quattrocentesco campanile del Vescovado uno degli accessi, già prelude a un diverso contesto urbano, girando a definire il fondale prospettico della via Roma.

Su questa si dovrà in futuro tornare a restaurare il fronte del Vescovado per restituire alle aperture le forme originarie ad arco che il restauro recente non ha rimesso in luce.

Di qui l'accesso al Palazzo Vescovile e allo spazio aperto del chiostro, permetterà la lettura -da questo "interno" urbano ancor più interessante- dell'innesto spaziale del sistema centrale, con i diversi piani prospettici e le complicate volumetrie che vi si affacciano, frutto dell'aderenza tra le diverse fabbriche prodottasi per un atto progettuale continuo nel tempo.

Un preciso progetto di recupero deve investire, per l'importanza del manufatto, il ripristino dell'intero spazio porticato, **9**, rispettando tutti gli elementi, i rapporti e le forme dello spazio già dato; liberando le arcate (in mattoni su colonne e capitelli in pietra) al pianterreno dall'assurda chiusura dei muretti interposti tra le

colonne e il loggiato superiore di coronamento dell'intero fronte dalla parziale tamponatura a vetri e restaurando il bel cortile che vi si svolge all'interno a una quota più alta di cui recuperare -confermandone il carattere - il disegno esistente con il pozzo al centro.

A conclusione si precisa che la auspicata, e prevista, restituzione dello spazio aperto del bel cortile nega qualunque possibilità di costruirvi al di sotto del suo piano libero qualsivoglia servizio, anche se di interesse pubblico: nulla infatti deve poter emergere dal piano stesso a turbarne l'armonia delle relazioni con le pareti porticate.

Connesso al progetto di riapertura delle Logge in piazza dei Priori a cui può essere organicamente collegato, valorizzando anche l'esistente Museo Diocesano, l'intervento potrà costituire un segno decisivo per il recupero dell'intero Centro Storico, investendone il complesso monumentale più importante.

Allegato all'art. 68 a

Interventi puntuali a cura di privati

- 2 Mantenimento degli usi commerciali tipici, con la conservazione dei caratteri degli arredi interni nel ristorante Etruria, in piazza dei Priori.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

- 1 Riapertura della Loggia del Palazzo vescovile su piazza dei Priori, nel quadro del Parco Archeologico Urbano.
- 3-4 Piano di recupero, anche attuabile per stralci, dell'isolato monumentale facente capo al Palazzo Pretorio con la torre "del Porcellino" compresa tra la piazza dei Priori, via dell'Ortaccio, via delle Prigioni.
- 5 Realizzazione del collegamento tra la Loggia del Palazzo Vescovile e il Chiostro.
- 6 Eliminazione delle autorimesse dell'Arciconfraternita della Misericordia su piazza S. Giovanni, ridefinendo il sito con una "trasparenza" sul paesaggio.
- 7 Richiamando la Norma quadro, eliminazione delle antenne TV dai tetti visibili da piazza dei Martiri.

8 Ridefinizione dei pavimenti di piazza Martiri e collegamento con vicolo Mozzo e vicolo Falconcini.

9 Progetto di recupero per ripristinare lo spazio porticato del chiostro del palazzo Vescovile e del cortile interno, mantenendone gli usi e la forma caratteristici per farne uno spazio di relazioni tra le Logge, la via Roma, le due “piazze”.

art. 68 b

CONTESTO DI PIAZZA DEI PRIORI - S. GIOVANNI -1

SCHEDE NORMATIVE 2

VIA DELLA PORTA ALL'ARCO

Dalla Porta all'Arco ha inizio l'asse fondamentale della città che la attraversa completamente nel senso trasversale sul tracciato dell'antichissimo cardine urbano di cui la via conserva ancora, nella diversa configurazione architettonica, il senso che gli trasmette una storia assai lunga che la rende la strada più significativa di Volterra, nella continuità dei tratti, riconoscibili dai tre diversi toponimi, di via Porta all'Arco, via Matteotti e via Guarnacci.

Il primo tratto - che dalla porta prende il nome - è caratterizzato dalla configurazione ripidissima della strada che sale in curva dal doppio fornice etrusco-romano verso l'"incrociata dei Marchesi", determinandosi come il punto più vicino per raggiungere dall'esterno delle mura, con passi cadenzati, il contesto centrale della piazza dei Priori.

Oggi questo significato è in parte alterato dall'accesso attuale alla città che avviene attraverso piazza dei Martiri, provocando una immissione troppo immediata nel contesto centrale, che sconvolge alquanto il senso morfologico della struttura urbana volterrana, con la significativa dipendenza dei solchi viari, su cui sono innervati i contesti urbani, dal contesto di piazza (dei Priori - S. Giovanni), alla cui comprensione non è secondaria la dimensione del tempo, legato alla forma di questi, impiegato per raggiungerla.

Non potendo ovviamente ripristinare tutti i rapporti del Centro Storico “come erano”, questo può essere un elemento di riflessione sull'approccio complessivo.

Dell'antico uso infatti la via conserva intatto il suo fascino, proponendosi come giusto accesso - con quello delle quattro porte principali - per chi voglia *capire Volterra*.

La configurazione della strada è quella determinata dallo spazio racchiuso tra la linea ascendente disegnata dalla forte pendenza del suo piano camminabile a gradoni, e i fronti degli edifici che la curva raccoglie ben presto in un unico fondale, dietro cui si staglia - quasi un simbolo di riferimento - ravvicinata dall'effetto prospettico, la torre del Palazzo dei Priori. La complessa volumetria del Palazzo si nasconde alla vista non appena ci si addentra nel solco viario, una volta superato il primo isolato e il piccolo slargo che ne definiscono le penetrazioni nell'area contermina del triangolo dei Labirinti.

Le due quinte costruite per fronti continui, dal carattere vario ma estremamente unitari nell'insieme, vanno assumendo definizioni via via più ricche mano a mano che si sale dalle belle, semplici, case del primo tratto da quelle di tono appena più aulico successive, avvicinandosi all'incrocio, conservando la frequenza delle botteghe artigiane di alabastro come impronta caratteristica di tutta la via Impronta che va mantenuta.

Al proposito un esempio di corretto restauro può indicarsi come possibile riferimento nella bella bottega d'alabastro al n. 45 che recupera e valorizza le linee significative essenziali degli interni con la "volterranea" in mattoni lasciati a faccia vista e le pareti di intonaco bianco e prospetta sul fronte strada con la forma pulita di una semplice porta-vetrina a due ante in legno naturale. nell'apertura muraria che le fa da cornice.

Sufficientemente consolidata anche per recenti restauri appare la situazione dell'edilizia nel primo tratto di strada, un elenco di piccole case che sul fronte destro un alto zoccolo isola, rafforzandone il carattere di insieme unitario che forma, proporzioni e allineamenti gli conferiscono.

Anche la forma delle finestre, seppure talvolta alterata, sembra aver assunto un assetto definitivo.

Si tratta per lo più di originarie case a schiera (che si possono ascrivere al XVI-XVII sec.) nelle quali sono avvenute, precedentemente alla redazione del Catasto Leopoldino (o, più raramente, di recente, come quella ai numeri 65-67 che mantiene l'organizzazione in verticale) fusioni per accorpamento di due o più

unità preesistenti, talora caratterizzate in origine dalla dimensione ridottissima di una luce a piano.

Analogo carattere presenta il fronte opposto, dove una prima traccia architettonica di un certo interesse è data dal bel portale in pietra panchina con l'architrave a due spioventi, incongruamente chiuso dalla solita serranda per uso di autorimessa (al n. 52), **1**.

Sono case che necessitano di una ordinaria manutenzione o talora di un delicato restauro trasformando solo nei casi citati gli elementi di incongruenza o di valorizzazione per l'assetto della via.

Vanno mantenuti ove presenti gli intonaci, perché dati in genere su murature povere, privilegiando ove possibile la muratura a faccia vista, perché il colore unitario che determina rafforza l'unitarietà della strada e l'omogeneità di case che non hanno una loro grande autonomia formale. Così, ad esempio, mentre è necessario ripristinare l'intonaco, **2**, della casa corrispondente ai nn.57-55, è bene eliminare quello che segna il muro a scarpa del piano terreno dell'unità successiva nn.53-51), laddove è una rientranza segnata da una piccola fontana, **3**.

Poco oltre è il vicolo Mozzo che un tempo univa la via della Porta dell'Arco alla attuale piazza Martiri, una volta della Dogana, scorciatoia per gli asini che portavano il sale. La sua riapertura, **4**, vuole costituire un motivo di riordino degli spazi retrostanti fino all'assetto del tutto casuale che questi assumono verso la piazza Martiri, proprio là dove inizia e prosegue nei "Ponti" la passeggiata cara ai volterrani. Si ridefinirà in tal modo il bordo inferiore della piazza, eliminando il corpo aggiunto dell'autorimessa e ristabilendo, attraverso il sottopasso da riaprire, il collegamento con vicolo Falconcini.

Dal vicolo Mozzo una curva più ampia disegna la forma della via della Porta all'Arco, con fronti degli edifici più alti che presentano un certo degrado, che non ha riscontro invece nel primo tratto.

In particolare l'unità corrispondente ai nn. 35-29 deve ridisegnare, **5**, il fronte rintracciando la forma delle precedenti aperture e sostituendo gli infissi al 1° piano; diversamente quella compresa tra i nn. 27-21, che presenta un fronte molto sconnesso con tracce di aperture precedenti ormai irrecuperabili in una muratura mista di pietrame e mattoni, non potrà probabilmente, **6**, altro che consolidare, rintonacando e sostituendo gli elementi di finitura, la forma ormai acquisita. Stesso discorso merita il fronte successivo (nn. 19-15) in cui un elemento di particolare incongruenza è rappresentato dal rivestimento in travertino del piano terra -da eliminare, **7**, sostituendolo con una definizione

unitaria a quella dei piani superiori- che inquadra un altrettanto incongruo ritrovo di videogiochi di cui è auspicabile lo spostamento in altro luogo e con altra forma, **8**, (si dovrà, in ogni caso provvedere a un diverso prospetto su strada, meno introversivo e colorato).

Con le unità successive, già restaurate o in corso di restauro, si arriva in via dei Marchesi; belli i due archi in pietra panchina dalla forma tipica, a tutto sesto all'intradosso e con l'estradosso a ogiva, che costituiscono un segno iconografico ricorrente nell'edilizia storica volterrana.

Interessante, pur se frutto di un ripristino integrale degli inizi del secolo, la casa di aspetto medievale che conclude la strada. all'incrocio con via dei Marchesi.

Di fronte a questa, sul lato opposto, è il Palazzo Baldinotti - trecentesco - che Fiumi sottolinea come il più antico esempio di edilizia civile a Volterra, che reca nell'angolo chiare tracce della configurazione della torre preesistente (XII sec.) che doveva far riscontro con le altre "all'incrociata", con i segni iconografici tipici come gli archi assimilati in una parete continua in pietra panchina a filari regolari, nella quale spiccano i dettagli caratteristici dei coni di pietra e degli anelli.

L'edificio - che necessita di un attento restauro, **9**, - è il primo dell'isolato stretto e lungo che da un lato costituisce il fronte di via dalla Porta all'Arco e dall'altro, con un dislivello di circa un piano, segue di stretta misura il fianco del complesso sistema Palazzo dei Priori-Cattedrale; isolato che proprio per questa condizione, che determina una anomala distribuzione interna, presenta, nonostante l'indubbio valore architettonico e urbano, un forte degrado.

Tale è lo stato dei due fronti di case (nn. 10-14 e 16-18) che si affacciano a seguire Palazzo Baldinotti, mentre la terza, edificio quattrocentesco dal notevole impianto architettonico di grandi aperture ad arco in mattoni (quelle che C. Ricci definisce "con aspetto di loggiati", richiede che siano riaperti, **10**, in caso di restauro, gli archi parzialmente tamponati per ricavarvi finestre rettangolari al 1° e 2° piano.

Ancora un'operazione di restauro semplice, **11**, richiede l'unità successiva (n. 26), che ne mantenga la forma come tale, mentre il ripristino delle aperture con la forma originaria, **12**, dovrà prevedersi per la casa in angolo con la via degli Alberi (nn. 28-30).

Allegato all'art. 68 b

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 Liberare il portale del n. 52 di via Porta all'Arco della brutta serranda per autorimessa.
- 2 Rifacimento degli intonaci nella casa corrispondente ai nn. 57 e 55 di via Porta all'Arco.
- 3 Eliminare l'intonaco dal muro a scarpa della casa corrispondente ai nn. 53-51
- 5 Ridisegno del fronte (trovando le precedenti aperture) e sostituzione degli infissi al 1° piano nella casa ai nn. 35-29 di via di Porta all'Arco.
- 6 Rifacimento degli intonaci, sostituendo gli elementi di finitura, ai nn. 27-21 di via di Porta all'Arco.
- 7 Togliere il rivestimento in travertino nella unità edilizia ai nn. 19-15 e sostituirlo con una definizione unitaria a quella dei piani superiori.
- 8 Spostare la sala dei videogiochi situata nella stessa unità edilizia e, comunque, rifare il prospetto su strada: meno colorato e meno introversivo.
- 9 Restauro conservativo di palazzo Baldinotti.
- 10 Riaprire, in caso di restauro, gli archi parzialmente tamponati ai nn. 29-22-24 di via di Porta all'Arco in sostituzione delle finestre rettangolari che vi sono state ricavate al 1° e 2° piano.
- 11 Restaurare l'unità edilizia al n. 26 di via di Porta all'Arco, per mantenerne le forme.
- 12 Nel restauro della unità edilizia ai nn. 28-30 ripristino delle aperture originarie.

Interventi a cura dell'Amministrazione comunale

- 3 Apertura di vicolo Mozzo e sistemazione degli spazi retrostanti le case fino a piazza dei Martiri e alla Passeggiata dei Ponti collegandosi alla riapertura di vicolo Falconcini, così come segnato in planimetria.

art. 68 c

CONTESTO DI PIAZZA DEI PRIORI SAN GIOVANNI - 1

SCHEMA NORMATIVA 3

VIA MATTEOTTI

Dopo l'“incrociata” dei Marchesi, nodo strategico per le molteplici relazioni che raccoglie dagli spazi urbani che vi confluiscono, il cardine della via di Porta all'Arco prosegue in continuità, ma con autonome caratteristiche, incuneandosi nella bellissima via Matteotti, dalla tipica configurazione medievale, con lo stretto ed altissimo profilo tale da chiudersi quasi a tratti contro il cielo.

La particolare pregnanza simbolica trae indubbiamente origine dalla sedimentazione, sull'antichissimo, sinuoso, tracciato, di epoche diverse che ne determinano la configurazione per fronti continui di edifici, dai segni architettonici assai variati e ricchi di dettagli significativi.

La successione elencata, attraverso cui l'impianto medioevale si struttura, sottomette così alla propria legge elementi di forma e matrice tipologica assai diversa, quali case-torri e palazzi rinascimentali, che si stringono solidarmente per rapporti di contiguità - sostanzialmente ignari di quanto avviene dentro o dietro - a formare il fondamentale allineamento che costituisce la vera regola di unitarietà della strada.

Questa si costituisce a tutti gli effetti come la via principale, luogo di incontro e vivace vita sociale.

Un senso particolarmente intenso di "solidarietà urbana" viene comunicato da una configurazione siffatta, che non è guastato tanto dalle manomissioni dequalificanti dell'edilizia, anche alquanto recenti, quanto dalla sciatta o casualmente variegata definizione dei piani terreni con le continue vetrine dei negozi dall'assetto poco conforme alle leggi architettoniche della via. Costituendone l'immagine "prima" e più immediata data la frequenza visiva con la quale segnano il percorso, coinvolgendovi anche gli interni per le ridottissime dimensioni trasversali, appare necessario regolamentare con regole specifiche questi non secondari elementi di "arredo urbano", attraverso non solo gli affacci su strada -prescrizione, del resto, generale per l'intero Centro Storico- ma anche con considerazioni più complessive.

Particolarmente incongrui, in questo senso, risultano i frequenti arretramenti del fronte su strada per la creazione di piccole "gallerie" di esposizione per giunta con forme e materiali inadatti, che alterano profondamente, **1**, il sottile gioco architettonico dei fili continui; da riportare in tutta la strada agli allineamenti esterni e con la forma originaria delle aperture.

La bella casa-torre Guidi (conosciuta anche storicamente come Allegretti o Marchesi, del sec. XIII) apre la via, per chi scende verso Porta Fiorentina, segnandone con forza l'angolo con la mole rettangolare imponente in filari regolari di pietra panchina - cui quasi contrastano le eleganti bifore dei piani superiori - e disponendosi in continuità assoluta con il - contiguo omonimo palazzo rinascimentale. Essa segnava l'accesso dal Borgo di Castello al "Prato".

La torre necessita di un radicale restauro, **2**, relativo alla configurazione architettonica e all'assetto statico (per il taglio, all'interno del negozio al piano terreno, di alcune murature, di cui si ha notizia dai proprietari), che riporti all'originaria simmetria e forma le aperture. La affianca Palazzo Guidi, dal bel fronte in curva di notevole estensione e di forma composita; la notevole ampiezza degli archi in mattoni poggiati su piedritti in pietra panchina, evidenti nel primo tratto a fianco della torre e parzialmente tamponati, farebbe pensare a un originario loggiato. Un marcadavanzale continuo per tutta la lunghezza stacca questo pianterreno dai piani superiori, distinti dal ritmo regolare delle finestre ad arco a tutto sesto, cinte da conci in rilievo di pietra panchina.

E' da valutare l'opportunità di intonacare unitariamente l'edificio, **3**, il cui disegno rinascimentale è ormai predominante rispetto a precedenti impianti (non è chiaro se gli archi sono precedenti o coevi), o di fermare l'intonaco al marcadavanzale escludendo il pianterreno, sottolineandone la diversa conformazione.

Il carattere composito si complica per l'appartenenza al complesso sistema di Palazzo Guidi della unità successiva (nn. 16-27), formalmente indipendente, che sembra unificare nel fronte tre parti precedenti, di impianto probabilmente quattrocentesco, caratterizzata da archi ribassati in pietra panchina, di cui non appare rintracciabile un chiaro disegno complessivo.

Gli corrisponde all'interno il bel cortile rinascimentale, tamponato per tre lati (che ha un riscontro anche nel vicolo Guidi), il cui doveroso recupero, **4**, chiama in causa la necessità di una verifica funzionale e distributiva dell'intero complesso, che tenti di riportare alla luce il colonnato dalle armoniche proporzioni, apprezzabili in modo singolare dall'alto dalle terrazze naturali del piano di Castello.

Sul fronte opposto l'isolato tra via dei Marchesi e vicolo del Cai, dopo -il primo edificio (n.1) che mostra evidenti tracce dell'impianto medioevale (casa-torre d'angolo) fortemente ristrutturato in tempi recenti (vedi anche la diversa organizzazione planimetrica nel Catasto Leopoldino) è caratterizzato da due fronti significativi. L'uno (casa Biagi), apparentemente corrispondente ai nn. 3-9, con

connessioni distributive con il precedente e prospettante come questo sul vicolo Mazzoni, presenta strutture murarie e disegno di aperture al piano terreno ascrivibili al medioevo (sec. XIII-XIV) e sopraelevazioni successive in mattoni, il cui disegno complessivo ha determinato un nuovo preciso assetto, che quindi va conservato, lasciando in evidenza la commistione senza intonacare; le parti con degrado interno sono da risolversi unitariamente, **5**, al restauro del fronte.

L'altro (palazzo Miranceli, nn. 9-15) dal bel disegno rinascimentale fortemente rimaneggiato ai piani superiori, richiede un restauro più radicale, **6**, che riapra gli archi parzialmente tamponati per ricavarvi finestre rettangolari al primo piano e determini, con forme e materiali idonei, le vetrine dei negozi valorizzando la bella rincorsa di grandi archi che disegna la strada per un lungo tratto oltrepassando anche con altre forme il cavalcavia di vicolo del Cai.

Qui l'arco ha il disegno tipico con intradosso a tutto sesto allungato e estradosso a ogiva che ricorre con una certa frequenza a Volterra. L'intonaco dovrebbe fermarsi ai piani superiori.

Ai nn. 17-21 corrisponde casa Nannini, che assimila probabilmente più unità precedenti in un fronte composito in cui fanno spicco i begli archi in panchina; le aperture dissimetriche, parzialmente tamponate, del primo piano possono essere recuperate, **7**, nella forma originaria pur se in modo non assolutamente necessario, in quanto la differenziazione determinata dall'intonaco non è del tutto disarmonica; girando, come l'unità precedente sul vicolo, il restauro, **8**, deve risolverne organicamente il maggior degrado presente.

L'unità successiva (nn. 23-25), casa Sardelli, è in corso di restauro.

Superato il vicolo delle Prigioni al n. 27 spiccano i segni iconografici che rendono riconoscibile,

negli accorpamenti successivi la casa-torre che vi doveva sorgere dalla bella muratura in filari regolari di pietra panchina, dagli interventi più tardi, come le finestre ad arco in mattoni, da riportare al disegno originario, **9**.

Il fronte successivo (n. 29), corrispondente alla casa Barge, denuncia - nei notevoli rimaneggiamenti - su evidenti tracce antiche - l'impossibilità di un ripristino organico complessivo in cui deve risolversi però l'incongruenza - nei due grandi archi in mattoni del piano terra - dell'arretramento delle vetrine rispetto al filo murario esterno e della parziale tamponatura dell'arco (da riaprire), **10**.

Queste unità iniziano il grande isolato per molta parte determinato dalla mole imponente del Palazzo Maffei, tardorinascimentale, il cui lungo fronte rettilineo racchiude visivamente entro il suo scorcio prospettico, e con il forte aggetto del cornicione, la strada, determinandone una soluzione di continuità coincidente con l'innesto della trasversale via Gramsci.

Il palazzo, nonostante le pesanti manomissioni per l'inserimento di negozi al pianterreno che alterano il carattere chiuso della massa muraria, propria di questo tipo architettonico, rappresenta, nell'invaso spaziale della strada, una pausa di notevole significato, cui contrasta in modo evidente l'occlusione prodotta da un magazzino del cortile cinquecentesco, naturale sfondo del portale che si apre su via Matteotti.

Tale situazione richiede il ripristino, **11**, dello spazio porticato (sono ancora visibili le belle colonne), liberato da usi assolutamente incongrui e il recupero complessivo dell'edificio al piano terreno coinvolgendo l'interno aperto su cui prospetta, con situazioni diverse, spesso di degrado, l'intero isolato e vagliando le possibilità per i piani superiori.

Da parte opposta della via Matteotti l'elenco serrato dei fronti continui che vi corrispondono non presenta particolari elementi di rilievo per la frequenza dei rifacimenti piuttosto recenti (possono ascriversi, in genere, al sec. XVIII per confronto con il Catasto Leopoldino, come accorpamenti di precedenti case a schiera) che hanno tolto loro il carattere degli impianti più antichi e per i quali è opportuno solo un ordinario restauro (si segnala, pur se ovvia, la doverosa eliminazione, **12**, delle tende esterne a stecche di plastica dell'albergo Etruria) con rifacimento degli intonaci e dei colori e la sostituzione degli infissi, come da Norma generale per il Centro Storico. In particolare degrado l'unità corrispondente ai nn. 44-46 di un triste intonaco grigio, con finestre riquadrate di bianco; deve lasciare in evidenza le tracce più antiche dell'arco di mattoni decorati che si intravede, **13**.

Particolarmente sentito in questo tratto di strada, anche per la frequenza e la notevole sciatteria, il problema dei negozi.

La casa Chiti (nn. 50-54) presenta un fronte "a strati", medioevali i due grandi archi ogivali in pietra panchina al. pianterreno, rinascimentali gli archi a tutto sesto in mattoni del primo piano (dalle caratteristiche che C. Ricci ascrive alla forma tipica del XV sec., quando si diffondono a Volterra case o sopraelevazioni in

mattoni, con aspetto di loggiati), con finestre rettangolari al secondo piano, frutto di una probabile trasformazione tarda di originarle soffitte. Necessita di un ordinario restauro e della eliminazione al piano terra della brutta chiusura dell'arco nella vetrina del negozio, **14**.

Chiude il fronte il palazzone squallido, frutto di una ristrutturazione ottocentesca, in cui è da riaprire l'ultima fila di finestre, tamponate, che girano anche sul fronte contiguo, rintonacando le pareti prive di qualunque aggettivazione e sostituendo unitariamente gli infissi, ora bianchi, ora di brutto legno di abete, **15**.

La via Gramsci rappresenta, nella continuità della strada, una cesura piuttosto sentita anche per la notevole ampiezza e la diversità parziale dei caratteri dell'edilizia.

Anticamente essa proseguiva fino a via delle Prigioni con un vicolo cui oggi probabilmente corrisponde la casa senza qualità, frutto di una ristrutturazione ottocentesca, che si segnala, quasi un'ironica incongruenza, con un assurdo balcone in asse a far da fondale a via Gramsci; in ogni caso questo balcone va tolto, **16**.

Da questo lato l'ultimo tratto della strada presenta nella evidente configurazione antica alcune tracce di notevole interesse, complicate dalle sconessioni del disegno e delle murature - con filari regolari di pietra panchina e grandi aperture ad arco "ribassato" come quella dove si apre l'ingresso al ristorante "Trattoria ai Poeti" (è l'unità corrispondente alla casa Volterri) - che rendono ardua la lettura di un disegno unitario, anche se vi si possono riconoscere quattro parti, che in ogni caso non corrispondono alla suddivisione catastale planimetrica anche se ben identificabili.

Il pregio storico architettonico della costruzione richiede, contestualmente a un progetto di recupero, un preciso ridisegno, **17**, che rintracci ove possibile le aperture originarie caratterizzanti il primo piano oltre il piano terreno, sostituendo, ove manca, la pietra con un elemento di identica forma e funzione, a ripetere la finestra al fianco, ma di colore appena diverso per evidenziare armonicamente la ricostruzione.

La terza unità (delle quattro riconoscibili) è una bella casa, forse quattrocentesca, in mattoni regolari a disegno con quattro archi a tutto sesto ai piani superiori (il terzo è frutto di una sopraelevazione) e due più grandi al piano terra, dalla forma tipica - già descritta - di un arco a spessore variato, ricorrente a Volterra.

L'ultima unità, molto più bassa (due piani + p.t.) non ha in sé particolare carattere e non ha particolari necessità di restauro, ma mostra in evidenza, sul fianco verso via Sarti, i resti di una torre preesistente.

Il fronte opposto è quello - chiaramente determinato - dell'isolato di spina tra via Gramsci e via di Sotto, il cui nucleo dominante è il sistema della torre e casa-torre Toscano, con gli annessi, adiacenti sui due lati, del palazzo Guarnacci su via di Sotto e dell'edificio che attualmente ospita il cinema su via Matteotti, stretto tra la casa-torre e Palazzo Beltrami.

Quest'ultimo edificio, tardo-rinascimentale, ristrutturato nell'Ottocento, necessita di un restauro che rintonachi il fronte e recuperi le aperture originarie parzialmente tamponate, **18**.

La torre di difesa del XII sec. (torre di S. Michele) e la casa-torre che Giovanni Toscano vi fece aggiungere per propria abitazione da un maestro comacino nel 1250, addossandola alla Torre preesistente isolata, sorgevano in un punto strategico di confluenza di strade all'“incrociata di S. Agnolo” (secondo l'ipotesi del Fiumi sulla linea della seconda cerchia di mura) a controllare gli accessi da porta Fiorentina verso il centro-città.

Nel tempo il complesso ha subito trasformazioni e restauri (negli anni '40 se ne elimina l'incongruente copertura a tetto che unificava l'altezza, comunque non originaria, delle torri) ma il ruolo urbano che il sistema ricopre permane nel determinarsi della mole come fondale, fortemente segnato, da un lato per chi sale da porta Fiorentina attraverso via Guarnacci e dall'altro per chi discende la via Sarti. Questo svolge così il ruolo fondamentale di connessione tra contesti e spazi urbani diversi, che confluiscono nella piazza S. Michele.

L'importanza del complesso richiede che sia sottoposto a un organico Piano di recupero, - anche in rapporto all'istituendo Museo dell'alabastro - 19, che, nel restaurare le torri, ripristini l'unitarietà dei diversi ambienti, interpretandone le interrelazioni dovute al tempo, senza immettere elementi estranei alla loro conformazione storica.

Significativa la rispondenza di torri, presenti nella casa in angolo tra via Matteotti e via Sarti e in Palazzo Maffei in piazza S. Michele, con tracce di singoli elementi o di parti della originaria configurazione, ormai inglobata nella costruzione successiva, per il "rimando" formale dei dettagli architettonici che ne

costituiscono i tratti qualificanti e concorrono a definire il valore simbolico di queste architetture.

Allegato all'art. 68 c

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 Riportare agli allineamenti esterni su via Matteotti, modificandole, nella forma e nei materiali, le vetrine dei negozi.
- 2 Restauro, che riporti alla originaria forma e simmetria le aperture, della casa-torre Guidi.
- 3 Intonacare unitariamente l'intera unità di palazzo Guidi oppure fermare l'intonaco ai marcadavanzali escludendo il piano terra.
- 4 Recupero del cortile di Palazzo Guidi per riportarne alla luce il colonnato.
- 5 Connettere unitariamente il recupero del degrado interno e il restauro del fronte di casa Biagi su via Matteotti.
- 6 Restauro del Palazzo Miranceli, ai nn. 9-15 di via Matteotti, per riaprire gli archi parzialmente tamponati dove sono state ricavate finestre rettangolari al primo piano e ridefinendo le vetrine dei negozi.
- 7 Ai nn. 17-21, casa Nannini, vanno recuperate le aperture nella loro forma originaria e...
- 8 ... il restauro deve risolvere organicamente il degrado.
- 9 Restauro della casa al n. 27 di via Matteotti per riportare al disegno originario le finestre ad arco in mattoni.
- 10 Sono da riaprire - risolvendo il problema delle vetrine - da riallineare al filo esterno dell'edificio dentro lo spessore del muro - i due grandi archi in mattoni al piano terra della casa Barge al n. 29.
- 11 Ripristinare lo spazio porticato di Palazzo Maffei liberandolo de li usi attuali assolutamente incongrui.
- 12 All'albergo Etruria vanno sostituite le tende esterne a stecche di plastica e vanno sostituiti gli infissi, nonché rifatta l'intonacatura.
- 13 Ai nn. 44-46 l'unità edilizia che vi corrisponde deve essere recuperata, rintonacandola e lasciando in evidenza le tracce dell'arco in mattoni.
- 14 Va eseguito un ordinario restauro della facciata di casa Chití, ai nn. 50-54 di Via Matteotti, che elimini anche la chiusura 'dell'arco nella vetrina del negozio.

15 Il brutto palazzo d'angolo con via Gramsci va rintonacato sostituendo o verniciandone unitariamente, gli infissi.

16 Togliere dal prospetto della casa in fregio alla via Gramsci l'assurdo balcone.

17 L'insieme di case corrispondenti e affiancate alla "casa Volterri", al quale afferiscono quattro unità edilizie distinte, richiede un progetto di recupero che rintracci gli elementi originali.

18 L'edificio che attualmente ospita il cinema va restaurato intonacando le fronti, e recuperando le aperture originarie parzialmente tamponate.

19 Il sistema delle torri Toscano e S. Michele con il Palazzo Guarnacci va sottoposto a un organico Piano di recupero, nel quadro della sua possibile utilizzazione a Museo dell'Alabastro convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

art. 68 d

CONTESTO DI PIAZZA DEI PRIORI - SAN GIOVANNI

SCHEDE NORMATIVE 4

VIA SARTI - BOMPARENTI

Il profondo fianco della torre Bomparenti, superato il sovrappasso, apre la sequenza di un bell'elenco architettonico di fronti individui, di diverso rilievo ma con propri stili che denunciano un'origine generalmente antica e conferiscono alla via un tipico andamento segmentato che - nel primo tratto, inquadra, come importante sfondo prospettico, il palazzo Solaini.

La via era il medievale borgo dell'Abate, costruito, secondo il Fiumi, sulla seconda cerchia di mura, costituendo il suo piano camminabile lo spartiacque tra la contrada di Piazza (di cui faceva parte il fronte verso questa costruito) e il borgo vero e proprio e univa - come unisce ancora - i due punti urbani nodali delle "incrociate" Bomparenti e di S.Agnolo (S. Michele), circondando il cuore del centro cittadino.

Pur se in continuità assoluta, è composta di due tratti distinti, sottolineati dalla diversità dei toponimi, evidenti quando si lascia lo stretto e alto canale della via Bomparenti e superata la piazza Minucci ci si inoltra nella luminosa via Sarti.

Il primo tratto della via, nel suo versante esterno, corrisponde all'isolato di grande rilievo per la presenza architettonica del sistema di torri medievali di cui è auspicato un recupero organico, interessante le unità contermini (vedi Scheda di via Ricciarelli, art. 69d/4).

Su strada la torre Bompanti presenta un fronte molto rimaneggiato in cui chiari segni iconografici, come il tipico arco a tutto sesto, sono di guida per il ripristino delle finestre piane che vi si sono inserite, **1**.

L'edificio successivo presenta al pianterreno e 1° piano bugne lisce di panchina e al 3° e 4° la tipica (cfr. Ricci) sopraelevazione in mattoni su archetti pensili; in esso sono da riaprire lo ogive al 1° piano e da evidenziare, se non proprio da riaprire, con tamponature arretrate le caratteristiche finestrelle per bambini, che sono state chiuse, **2**.

Ai nn. 9-13 corrisponde un fronte di aspetto sette-ottocentesco da restaurare, rintonacandolo, **3**, senza riportare gli elementi al diverso disegno precedente che le trasformazioni di quel periodo hanno sostituito con un assetto complessivo ormai diverso. Unico elemento di disturbo, piuttosto, il brutto soprauce a specchio del negozio di oggetti da regalo (n. 13) che crea una superficie riflettente, incongrua, **4**.

Ai nn. 15-17 è una casa a bugne sbozzate di panchina che mostrano chiaramente le tipiche finestrelle per bambini e begli archi a ogiva al pianterreno e al 1° piano, dove quella centrale è da riaprire, **5**. La sopraelevazione tarda in mattoni dell'intero 2° piano necessita invece di un ridisegno più radicale, **6**, riaprendo gli archi in mattoni, ricostituendo il marcadavanzale unitario e probabilmente intonacando fino ad arrivare alla pietra. Belli gli elementi antichi e meno antichi di dettaglio (i ferri con gli anelli, le inferriate). All'interno l'androne, un lungo corridoio buio con una minuscola chiostrina sul fondo, denuncia la necessità di restauri profondi, **7**.

L'ultimo edificio gira con la sua imponente mole su piazza Minucci, denunciando in particolare al pianterreno la propria origine antica pur in un disegno del fronte su via Bompanti alterato da finestre fuori asse rispetto alle precedenti e dalla sopraelevazione del terzo piano che rendono difficilmente rintracciabile un assetto diverso precedente che dovrebbe essere studiato in sede di restauro, necessario, del manufatto, **8**. Significativa la commistione di panchina e pietrame delle murature che non devono essere intonacate.

Sulla piazza nella parete chiusa per ampio tratto e poi con coperture irregolari, un discendente di gronda copre il piccolo bassorilievo che vi è inserito, per cui va rimosso, **9**.

Il fronte opposto di via Bompurenti presenta rispetto al primo un aspetto più restaurato e talora pesantemente rifatto.

Alla sporgenza della torre Bonfili, dai tipici archi ogivali, segue per breve tratto il fronte, di maniera, corrispondente a Palazzo Incontri, interamente rifatto nell'Ottocento, in mattoni, con decorazioni a dado in rilievo, che denuncia come il successivo, tutto intonacato e con ritmi regolari di finestre piane, il carattere composito dell'insieme che ospita la Cassa di Risparmio; più volte ristrutturato anche in questo secolo e di cui andrebbe almeno riportato l'interno a più sobria definizione.

Nel successivo, caratterizzato dai ritmi distanziati di alte aperture rettangolari e dal bel portale in pietra panchina (recentemente restaurato con una efficace scelta di intonaco), interviene come elemento di disturbo l'enorme apertura rettangolare - da ridefinire - dell'Esattoria comunale, **10**.

Di notevole interesse pur se di carattere composito il fronte corrispondente con la propria angolatura decisa al piegare della via Bompurenti nella via Sarti, fronte cui l'altezza e il coronamento in cotto conferisce un'unità sicuramente successiva alle due parti diverse che lo compongono, di impianto medievale l'una (caratterizzata dall'alta apertura ad arco ogivale su mensole a sbalzo) e quattrocentesca (?) l'altra.

E' il punto in cui la piazza Minucci interviene come significativa cesura con la presenza predominante di Palazzo Solaini - sede della Pinacoteca -, che ne determina la forma a imbuto, cui fa da fondale il fronte descritto; il ritmo serrato di via Bompurenti si distende nei fronti più ampi della via Sarti.

In stato di notevole degrado vi si succedono, dalla stessa banda del costruito il cui "retro" dà su via dell'Ortaccio con problemi aggravati, due fronti senza particolare pregio che necessitano di restauro, rintonacando, **11**, il primo (corrispondente ai nn. 6-12) e riportando il secondo, **12**, al disegno complessivo originario, ancora chiaro, con le aperture ad arco tutte disattese dalle finestre attuali rettangolari e fuori asse; ridisegno la cui possibilità è da commisurare a profonde trasformazioni interne comunque da approfondire in ordine ai diversi rimaneggiamenti subiti dall'edificio.

Particolarmente negativo per l'assetto della strada la frequenza, da questo lato, di incongrui negozi, come quello che occupa il bel portale in pietra panchina (tra il n. 18 e il n. 20) alterandone il carattere di "ingresso" (il che evidenzia le forti trasformazioni tipologiche), **13**, o come l'assurda piattabanda di cemento dell'idrosanitari al fianco di cui è necessario ridefinire l'apertura, **14**.

Non subisce sorte migliore il bel fronte di palazzo Ruggeri (Vanni) dal disegno regolare (frutto di una riduzione di un assetto precedente ormai sostituito dall'attuale) con ritmi binati di finestre intervallate da due balconi simmetrici soprastanti; e i bei portali di ingresso, oggi ridotti a negozi: una trasformazione appare pensabile solo in relazione a un diverso - auspicabile - riassetto complessivo che investa come in tutto questo tratto la situazione corrispondente in via dell'Ortaccio in cui le stesse case assumono un carattere decisamente periferico. All'esterno il necessario restauro, **15**, deve prevedere il rifacimento dell'intonaco e del tetto, in degrado, la riapertura delle due finestre parzialmente tamponate al 2° piano.

Semplici restauri appaiono sufficienti per le case che concludono l'isolato fronteggianti con la loro più ridotta dimensione la mole architettonica di Palazzo Incontri (Viti), contro il quale finisce, provenendo dal contesto di piazza, la trasversale via delle Prigioni, **16**.

L'invaso spaziale è dominato dalla più forte presenza degli edifici sul lato opposto della strada e si dirige speditamente verso la conclusione fortemente segnata dal fondale prospettico della torre Toscano, con tracce significative di torri corrispondenti che una volta vi si ergevano, di cui rimangono parti o elementi ormai inglobati nei nuovi assetti del paramento murario.

Questo, piuttosto privo di un carattere storico-architettonico definito sul lato destro della strada, presenta sul sinistro - risalendola - impianto ben -più significativo nel Palazzo Maffei, con chiare commistioni di elementi di epoche diverse, cinquecentesche e medioevali strettamente interconnesse a narrare la storia della sua collocazione nello spazio urbano.

Molto rimaneggiato il fronte contiguo, stretto con il successivo (cui un tempo corrispondeva un vicolo che si potrebbe riaprire lasciando un passaggio) tra il Palazzo Maffei e il Palazzo Incontri (Viti) il cui fronte si allinea nel determinare con forza lo scorcio prospettico della strada.

Questo rappresenta, nella continuità dello spazio urbano, un elemento di assoluto rilievo che emerge per il valore monumentale della bella, manieristica,

facciata che scandisce con i ritmi delle grandi finestre a timpano la risalita della via Sarti.

Elemento con un ruolo particolare - in prospettiva - per la presenza del Teatro Persio Flacco, che ne occupa quello che fu una volta il cortile che si dice bellissimo (attribuito all'Ammannati), ne va predisposto il recupero degli interni ottocenteschi del Teatro, così come delle volumetrie retrostanti e degli spazi aperti secondo quanto stabilito per la via Lungo le mura del Mandorlo, **17** (vedi. Scheda relativa, art. 69f/6).

La strada prosegue con unità residenziali che pongono in successione i fronti, di ridotte dimensioni ma di pregio, in cui è evidente un disegno precedente che può essere recuperato solo in parte.

Questo darebbe luogo in casa Baldacci (nn. 35-33) a un disegno, **18**, completamente diverso dall'attuale, nel quale l'intonaco caduto svela le tracce delle precedenti aperture. Analogo ragionamento, **19**, per la successiva (casa Vannucchi nn. 31-23) che unifica almeno due unità preesistenti leggibili nei prospetti e mostra chiare tracce di antichi impianti al pianterreno, che deve rimanere senza intonaco come evidenza della sedimentazione del manufatto, e ai due piani superiori disegni di aperture ad arco, disattese per forma e asse, a cui si potrebbero riportare quelle attuali. Bello il portale in pietra con soprastante stemma al n. 29, mentre incongrue appaiono l'apertura del negozio al n. 27, che taglia un arco precedente, e le piccole tettoie da togliere superiormente alle finestre, **20**.

Analoga situazione si presenta nell'ultima casa che conclude la serie nella quale il grande arco antico in pietra panchina è ormai inscritto in un muro nel quale si apre un portoncino, **21**.

Ovunque nella strada i negozi sono oggetto di intervento di piano in quanto causa di degrado per la sciatta definizione di interni e vetrine e per la forma e posizione delle brutte insegne da contenere entro le aperture, **22**.

Anche al fianco di Palazzo Matteucci era un vicolo che univa la via Sarti alla via Lungo le mura del Mandorlo, la cui memoria rimane nel piccolo cortile con il grande albero, antistante l'ala con il loggiato ottocentesco che lo conclude. (L'edificio è in corso di restauro per ospitarvi uffici comunali).

L'albero si affaccia sulla via Sarti prossima alla conclusione significativa del Palazzo Solaini, che apre tra due diverse direzioni urbane; l'ultima unità che vi si

affianca (piuttosto manomessa) sembra vagamente risentire dell'influenza stilistica dell'unico palazzo compiutamente rinascimentale di Volterra, nel quale al bel fronte efficacemente restaurato, impostato sull'asse centrale del grande portone d'ingresso, succede organicamente la spazialità interna del cortile porticato e quella - più composita per le connessioni con le torri adiacenti - degli ambienti espositivi che racchiudono come momento più alto tra i propri tesori la "Deposizione" del Rosso Fiorentino.

Connesse in un unico articolato sistema con il Palazzo, vanno recuperate le torri Minucci con le suggestive sale interne a molteplici altezze, rivedendo coerentemente il volume verso la piazza - che ospita al primo piano una pregevole cappella, così da sottolineare il ruolo di nodo urbano che il sistema ricopre, **23**.

Allegato all'art. 68 d

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 Ripristinare nella torre Bomparenti i fronti molto rimaneggiati
- 2 Nell'edificio adiacente sono da riaprire le ogive al primo piano e da mettere in luce le caratteristiche finestrelle per bambini, oggi chiuse.
- 3 Ai nn. 9-13 di via Sarti il fronte va restaurato e rintonacato.
- 4 Va modificato nello stesso fronte il brutto sopraffuce del negozio di oggetti da regalo, al n. 13.
- 5-6-7 Ai nn. 15-17 di via Sarti è necessario un restauro complessivo che, nel recuperare i fronti lasciandovi una serie di elementi decorativi, intervenga anche sugli interni in modo profondo.
- 8 Va restaurato l'edificio d'angolo verso la Piazza Minucci.
- 9 Va rimosso il discendente di gronda sulla piazza che copre il piccolo bassorilievo.
- 10 Va completamente ridefinita l'enorme apertura rettangolare dell'Esattoria comunale.
- 11 Sulla via Sarti, ai nn. 6-12 il cui retro da su via dell'Ortaccio, va rintonacato il fronte e...
- 12 ... l'edificio adiacente va riportato alle sue fronti originarie di cui restano tutte le tracce, anche se ciò comporta profondi interventi all'interno.

13 Va riproposto funzionalmente e architettonicamente il fronte al piano terra, tra i nn. 18 e 20 con il bel portale in pietra panchina che non può restare ingresso a un negozio.

14 Va ridefinita l'assurda piattabanda di cemento nell'adiacente negozio di idrosanitari.

15 Il Palazzo Ruggeri (Vanni) va completamente e complessivamente restaurato in modo da riaprire sui suoi fronti le finestre tamponate e da sistemare le botteghe al piano terreno.

16 Semplici restauri alle case che fronteggiano Palazzo Incontri (Viti).

17 Recupero del Teatro di Palazzo Incontri (Viti), in convenzione con l'Amministrazione Comunale, in particolare per il Teatro Persio Flacco e la sistemazione degli spazi aperti retrostanti.

18-19-20-21 Ai nn. 35-33, 31-23, 29,27 vanno rivisti in parte i fronti nel loro disegno alterato per riportarli se possibile al disegno originale.

27 In genere, tutto l'insieme dei negozi sulla via sarti va ridefinito sino al Palazzo Matteucci per ricomporre l'ordine architettonico dei piani terreni.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

17 Recupero del Teatro e sistemazione delle aree esterne sul retro di Palazzo Incontri (Viti); verifica del possibile passaggio verso via Sarti da vicolo dei Lecci.

23 Recupero delle torri Minucci con il volume aggiunto prospettante sulla piazza omonima.

art. 69

CONTESTO N. 2

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI

1 VIA S. LINO dalla porta S. Francesco al bivio con l'oratorio con via Borgo Nuovo e vicolo Chinzica

2 VIA S. FELICE E PIAZZETTA DEGLI AVELLI

3 PIAZZETTA S. CRISTOFORO e vicoli Ciliegini e Belladonna

- 4 VIA RICCIARELLI dal bivio con l'oratorio all'incrociata Bomparenti
- 5 VIA DEL MANDORLO con i vicoli del Mandorlo , da Pontremoli e chiasso delle Zingare
- 6 PASSEGGIATA SULLE MURA da via Lungo le Mura del Mandorlo a piazza della Pescheria
- 7 VIA FRANCESCHINI con le vie S. Filippo, Ortotondo e Coda Rimessa
- 8 PASSEGGIATA SULLE MURA da piazzetta dei Fornelli a via della Pietraia
- 9 S. FRANCESCO (sistema della chiesa di S. Francesco e dell'ex complesso conventuale con gli edifici e gli spazi liberi circostanti)
- 10 S. DALMAZIO (sistema della chiesa di S. Dalmazio e dell'ex complesso conventuale con gli orti retrostanti) (via Borgo Nuovo)

art. 69 a

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI - 2

SCHEMA NORMATIVA 1

VIA S. LINO (con i vicoli trasversali Borgo Nuovo e Chinzica)

A partire dalla porta S. Francesco cui fa capo, la via S. Lino rappresenta il percorso di spina dell'intero contesto, percorso attorno al quale si organizzano una serie di sistemi edilizi, di natura e di epoca molto varia nell'impianto medievale della strada, a costituirne i fronti compatti e continui, che non subiscono interruzioni significative se non più avanti in corrispondenza con la via S. Felice, per l'immissione del paesaggio nel contesto urbano.

Una prima differenza significativa è approssimativamente riconducibile alle due parti nord e sud rispetto allo spartiacque rappresentato dal piano camminabile, riflettente il diverso spessore e tipo di costruito retrostante: a sud uno spazio esteso fino alle mura che consente l'edificazione trasversale su vicoli a pettine, a nord con palazzetti e nuclei maggiori direttamente affacciati con orti sulle mura.

La duplicità dei due fronti della stessa strada fa sì che le relazioni prevalenti avvengano dalla stessa banda, con rapporti di corrispondenza pressoché ininfluenti (se non quelli complessivi che disegnano l'invaso) con la banda opposta.

Ciò comporta una seconda differenza significativa che è quella ricorrente a Volterra tra i due fronti di una stessa edificazione, differenza che riflette l'affaccio su contesti complessivamente diversi: l'uno sulla via urbana, l'altro sugli orti, verso le mura.

La via è un sistema unitario per tutto il tratto che si determina come un primo campo visivo fino al suo piegare in corrispondenza con la facciata dell'ex convento di S. Lino, che crea una prospettiva chiusa della strada .

La quinta di alberi che chiude piazza Inghirami ne costituisce il secondo fronte lasciando la piazza - data la diversa altimetria del tutto indipendente.

Il carattere prevalente della via è dato, in prima istanza, proprio dalla serrata continuità del filo murario che determina, all'ingresso della Porta, la quinta edificata di case, alla destra di chi sale, quasi come un prolungamento della cinta muraria, evidenziando, per converso, la caduta di "solidarietà" provocata, sul lato opposto della via, dall'edificio costruito al fianco della Porta negli anni '50, al posto del muro che conteneva gli orti soprastanti del convento di S. Francesco.

più incongrui interventi nel Centro Storico, frutto dell'incoltura del periodo, insieme a tutta l'area esito di interventi analoghi, con costruzioni a uno o due piani adibite a magazzino o a residenza, che danno luogo a uno slargo da periferia nello spazio compreso tra le mura a ovest e il convento, dove c'erano gli orti.

La dimensione del problema, e la sua inevitabile connessione con gli spazi interni ed esterni del convento, richiedono il recupero dell'insieme, **1**, come un sistema urbano unitario, come tale trattato in una Scheda specifica, mantenendo una priorità al rifacimento del fronte sulla via S. Lino con un carattere più consono al contesto.

L'edificio dovrà - senza mimetismi - riproporre l'allineamento preesistente (esiste documentazione fotografica) con un nuovo fronte da dimensionare sull'altezza attuale composto secondo un ritmo di piccole aperture nella superficie muraria continua, in pietra o intonaco, escludendo basamenti di travertino, e in modo tale da limitare l'incidenza delle vetrine al piano terreno, particolarmente incongruenti nella situazione attuale, **2**.

Dal lato opposto, compreso tra la Porta e l'ex convento di S. Dalmazio, è il sistema edilizio di case sorte probabilmente nel XVIII sec. a ridosso delle mura, che prima l'edificazione ne era dovunque discosta.

Dall'esterno le case e le mura praticamente si identificano tanto, probabilmente, da aver suggerito un coronamento posticcio di merlatura - che va eliminato - sull'elemento emergente d'angolo, **3**.

E', sulla via, il bel fronte seriale che include edificazioni diverse entro caratteristiche analoghe, configurandosi quasi come un manufatto unitario, quali il ritmo distanziato delle piccole e semplici bucatore rettangolari nei campi prevalenti di muratura in pietrame misto a mattoni, il coronamento unitario in mattoni (tagliato incongruamente da un finestrino in asse al n. 91), la presenza di ingressi sottolineati da motivi decorativi in cotto, **4**.

Il pregio dei dettagli che caratterizza il primo tratto (nn. 101-91) si stempera, semplificandosi, nella porzione successiva (nn.89-83), chiaramente differente nonostante l'unificazione determinata dal coronamento superiore e dall'allineamento delle aperture.

Lo sfalsamento delle finestre e il diverso coronamento denunciano invece la differenza dell'unità successiva che è parte del convento di S. Dalmazio, con il grande portale ogivale in pietra che vi faceva da ingresso, adiacente alla bella facciata cinquecentesca della chiesa che chiude il fronte in angolo con la via Borgo Nuovo. (Le indicazioni normative per il recupero della chiesa e dell'ex convento sono contenute nella Scheda specifica di questo importante sistema urbano).

Un opportuno restauro di queste case dovrà intervenire - nello spirito della conservazione degli elementi architettonici e costruttivi originari o comunque significativi, secondo i criteri della Norma quadro, e ferma restando la destinazione residenziale che è sua caratteristica peculiare - con l'obiettivo di risolvere situazioni di degrado fisico-funzionale che fossero dovute all'intricata distribuzione, risultato forse di successive aggiunte da quella che era un'unica corte interna.

Il necessario restauro dei fronti, **5**, deve valutare l'opportunità del rifacimento degli intonaci, che costituivano probabilmente l'assetto originario trattandosi di muratura mista di pietrame e mattoni e data l'epoca del manufatto, per non alterarne comunque l'immagine di cui la muratura anche sconnessa fa parte integrante, e in ogni caso, adottando intonaci tradizionali e coloriture in armonia con il contesto secondo le gamme conservate in Comune.

Gli elementi di finitura delle finestre, in caso di sostituzione, devono riferirsi sempre alla Norma quadro.

Un elemento di particolare attenzione per la caduta qualitativa che determina, inversamente proporzionale all'importanza che riveste nell'assetto della strada, è quello dovuto all'uso e alla definizione dei piani terreni, utilizzati a negozi o ad autorimesse: ferma restando l'esclusione di queste ultime si prescrive comunque, il rifacimento delle aperture ai nn. 87-89 attraverso le sostituzioni delle cornici squadrate di travertino con altre di peperino o pietra serena, lavorate con guscio e toro, e l'eliminazione delle vetrine di alluminio anodizzato, **6**.

Si intende così valorizzare - attraverso il recupero prioritario dei piani terreni- le belle definizioni formali che fanno spicco nelle continuità muraria della strada medioevale, con una successione di forme diverse ma tutte attente a sottolineare il rapporto tra la quinta edificata e la strada stessa, affidato in gran parte alla definizione degli ingressi.

Al concludersi del primo tratto di strada, la via Borgo Nuovo, prima di inoltrarsi in spazi urbani diversi attraverso la discesa di via Ripetta, segna l'opportunità di una interessante corrispondenza, come dimenticata, con la piazza Inghirami, da sottolineare attraverso il riordino delle piantumazioni e dei dislivelli costruiti che la definiscono: eliminando i due abeti e le siepi che chiudono la facciata della chiesa di S. Francesco e ripristinando, con il restauro della scala, l'assialità e l'accesso dritto con la strada, **7**.

Dopo la traversa di via Borgo Nuovo - il cui necessario riassetto è legato al restauro, **8**, del complesso conventuale e della chiesa di S. Dalmazio che definisce in angolo la via - il fronte delle case (nn. 75-55) denuncia all'esterno una condizione ancora diversa: per il non allineamento delle aperture e, dove presenti, dei davanzali, per le altezze e i fili di gronda diversi. Sono unità individue con passo-strada di due o quattro aperture piccole e ben distanziate, ora con, ora senza intonaco, che configurano un vero e proprio elenco di manufatti in fila, talora anche di notevole pregio, più che un manufatto unitario.

La dimensione complessiva e la forma dei dettagli ne denunciano l'origine antica. Talune derivano da trasformazioni, per accorpamento di due unità a schiera precedenti, già registrate nel Catasto Leopoldino (e quindi avvenute in epoche precedenti); altre, quelle che presentano due aperture, ancora mantengono l'impianto tipologico originario che, nel riferirsi all'espressione architettonica dei

fronti corrispondenti, e come testimonianza di unità insediative arcaiche, è da conservarsi come tale.

Sono da sottoporre a restauro conservativo, **9**, in tal senso, le unità corrispondenti ai nn. 63-67. Spicca nella configurazione dei fronti la presenza del motivo, di ascendenza quattrocentesca, dei due archi ribassati di ingresso in cotto, uno dei quali con soprastante decorazione geometrica. Una cornice rettangolare di intonaco sottostante denuncia un'apertura probabilmente posteriore, ormai assimilata.

La bellezza del dettaglio assume ulteriore significato poiché ricorrente, in forme e contesti diversi, a Volterra, tanto forse da poter divenire una chiave interpretativa di un periodo o di un modo dell'edilizia volterrana.

Il restauro dei fronti non deve quindi prevedere intonaci. Bello anche il portale in pietra con fregio centrale al n. 63.

In corrispondenza con la conclusione della piazza Inghirami antistante, il fronte, nel proseguire la compatta quinta edificata che accompagna la strada, cambia nuovamente carattere e si distende in un'ampia curva che infittisce il ritmo, già più frequente, delle finestre.

Il carattere delle trasformazioni operate assimilano in una facciata continua le diverse unità edilizie, cui il passo costante e ravvicinato delle aperture rettangolari conferisce l'aspetto di edilizia residenziale borghese settecentesca.

Talora sopraelevazioni e finestrini in alto, al posto di vecchie soffitte, sono ormai assimilate nel disegno di insieme.

Tale serialità del fronte consente - per il tratto così individuato, corrispondente ai nn. 53-37 - la possibilità di ristrutturazioni interne più ampie, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici e costruttivi originari o comunque significativi, ma con la possibilità, ove necessario, di assimilazione di diverse unità in orizzontale, **10**.

Significativi - e come tali da conservare - i dettagli di finitura originali, tra cui le belle ferramenta, dei quali si coglie l'occasione. Per raccomandare l'attenta auspicabile manutenzione per essere tra gli esempi, ormai in via di sparizione, di alto artigianato e espressione tipica del "decoro" urbano che conferisce a questa edilizia la sua impronta tipica.

Si differenzia dal fronte seriale precedente l'unità corrispondente ai nn. 35-31, con caratteri architettonici analoghi ma finestre a differenti altezze. (È una casa

sottoposta a vincolo per il ritrovamento di resti archeologici). Quella successiva, al piegare della strada, presenta un fronte probabilmente da rintonacare per la consistenza muraria fatta di mattoni sconnessi, riaprendo una finestra tamponata, **11**.

Chiude il lato con la sua presenza e la sua notevole mole il Palazzo Campani dal bel disegno con il portone centrale, la cui assialità è sottolineata dalle aperture laterali, scompartito dai marcadavanzali secondo campi orizzontali prevalenti in cui si aprono con ritmi regolari e distanziati le finestre, sottolineate dalle comici in pietra.

Il fronte opposto della via gli corrisponde con masse murarie più chiuse e compatte, che si riferiscono a un'edificazione dai caratteri molto diversi condizionata, come detto all'inizio, dall'ascrivere alla propria organizzazione interna tutto lo spazio retrostante; questo inizia dalle residenze in angolo con la piazza Inghirami e la successiva che ospita l'hotel S. Lino, a proseguire con la chiesa tardo quattrocentesca di S. Lino e dei manufatti contigui che costituivano il monastero delle Clarisse, annesso alla chiesa, e ora sono sede l'uno (nn. 24-22) di un ospizio per anziani, l'altro (nn. 20-16) di una scuola.

L'aspetto architettonico attuale dei due edifici, che ne ha configurato la forma di due unità ben distinte, è da ascrivere alle ristrutturazioni ottocentesche per la scuola e recenti per l'ospizio, **12**. La riduzione ottocentesca in stile rinascimentale della scuola ha risparmiato il bel cortile che è da sottoporre a restauro, conservandolo nella sua configurazione architettonica, mentre una ristrutturazione volta al ripristino delle forme originarie è necessaria per il cortile dell'ospizio che presenta numerose tamponature incongrue, in particolare del coronamento di piccole aperture superiori, in una corrispondenza da verificare con gli assetti e gli usi interni.

In corrispondenza con l'edificio della scuola la strada piega verso destra, acquisendo un carattere in parte diverso dovuto alla maggiore ampiezza della sezione stradale che allontana le due quinte edificate è dal carattere decisamente ottocentesco dei rifacimenti dei vari "palazzetti", che costituiscono il fronte. Tra questi in particolare sono da restaurare cornici e davanzali di Palazzo Montoni (Inghirami ?) (nn. 8-2) e verificarne sul fronte posteriore la chiusura di un loggiato affacciato sulle mura, **13**. Queste unità hanno infatti un secondo prospetto e una seconda, diversa realtà nei bellissimi orti sulle mura, da considerare quali un

bene ambientale e culturale proprio della storia di Volterra, vincolandone l'uso alla forma di orto-giardino.

Emerge come significativo, in questo tratto di strada, e si spinge più oltre nella continuità con la via Ricciarelli, il recupero degli ingressi e degli androni che rappresentano qui la veste significativa del rapporto con la strada che questa edificazione sette-ottocentesca di "palazzetti" nobiliari, sorti sull'impianto medievale precedente, instaura come proprio modo tipico. Talora questi passaggi sono anche la spia significativa di corti interne, il rapporto con le quali è il tema principale del recupero necessario dei piani terreni, come definizione primaria e essenziale dell'arredo urbano della strada, **14**.

Altrettanto importante è interpretare secondo questa stessa logica il necessario rifacimento delle vetrine dei negozi che iniziano da qui a segnare, sempre più frequenti, la strada, **15**.

Sul fronte opposto, via S. Felice segna la prima e più importante delle stradine trasversali a pettine che determinano l'edificazione tipica dei vicoli che, in questa parte di città, si innestano sulla via di spina principale, in corrispondenza di un maggior spessore fino al ciglio delle mura, che da questo lato hanno segnato - da sempre - il confine urbano.

Ogni vincolo ha caratteristiche precipue - nonostante i modi analoghi dell'edificato - dovute principalmente all'assetto morfologico dipendente in gran parte dall'andamento altimetrico della strada. La via S. Felice, così, è la cesura più sentita perchè, dato il forte dislivello in discesa, il fronte sullo sfondo è -dato direttamente dalle colline volterrane; essa segna dunque l'ingresso, inatteso, del paesaggio nel contesto urbano medievale, fin qui molto chiuso.

E' significativa la corrispondenza con vicolo Sarperi, probabile tracciato della città antica, oggetto di uno specifico progetto del Parco Archeologico Urbano, per ricollegare, con la riapertura della "postierla" sulle mura, i due versanti urbani, **16**.

Le trasversali ritagliano con nettezza i fronti delle case interposte: senza elementi particolari quello tra via S. Felice e vicolo Chinzica, definito da una superficie muraria continua che assimila due unità tipologicamente distinte (gli ingressi sono ai nn. 17, 13 e 9) e con i ricorsi delle quattro finestre sfalsati di 20 /30 cm.; l'altro è quello di Palazzo Falconcini, unità profondamente sviluppata in lunghezza tra vicolo Chinzica e piazzetta S. Cristoforo che, assai semplice sulla via S. Lino, si caratterizza fortemente sulla piazzetta con la tipica muratura a sbalzo su archetti.

E' un'unità per il suo interesse da sottoporsi a un organico restauro, secondo le norme previste per ogni strada su cui prospetta, in riferimento organico alla, distribuzione interna, **17**.

Vicolo Chinzica

A confermare la peculiarità dell'assetto di ogni strada, vicolo Chinzica è una realtà ancora diversa.

Definito all'ingresso di via S. Lino da una strettoia segnata dai muri altissimi dei due edifici d'angolo (quello sulla destra quasi del tutto privo d'aperture, l'altro, corrispondente al Palazzo Falconcini, con tettoie precarie da togliere, pluviali da sostituire e una superficie muraria molto sconnessa, il cui restauro va valutato organicamente su ogni fronte del palazzo), il vicolo si inoltra poi con i tratti caratteristici di case di piccola dimensione, dal carattere che ripete in parte quello di via S. Felice, che si costituiscono come una *serie*, il cui valore è essenzialmente un valore d'insieme.

Sotto i tetti spioventi, a diverse altezze, si susseguono fronti "poveri", talora anche solo a due piani, corrispondenti a case unifamiliari, riconoscibili come unità distinte in genere per passi di due finestre, ma senza ritmi regolari e privi di dettagli significativi.

Non sembrano rivestire caratteri storico-architettoni ci precisi noti possedendo elementi i cui connotati siano tali da riferirli a un determinato periodo e probabilmente difficili da valutare anche attraverso sopralluoghi all'interno, per la lunga durata dei modi costruttivi.

Tale condizione configura il delicato equilibrio -di questa "architettura minore", vero e proprio tessuto connettivo almeno di questa parte del Centro Storico, che richiede ancor più che si intervenga con attenzione per il mantenimento dei caratteri della strada, conservando ampiezze e proporzioni degli elementi definenti l'invaso e riproponendone gli elementi di dettaglio oggi alterati da funzioni incongrue introdotte in nome di una presunta trasformabilità degli elementi deboli, che finirebbero così con lo snaturarne il carattere.

Gli intonaci in parte caduti denunciano murature povere - da rintonacare - e i molti "sbadigli" aperti ai piani terreni (nn. 8-10-14) sono le solite autorimesse introdotte ampliando le aperture, per le quali mancano però qui gli elementi preesistenti di riferimento per riproporcionarle.

Il necessario ridimensionamento va quindi calibrato caso per caso come elemento di ridisegno effettivo del fronte, senza introdurre artificiali euristiche, **18**.

Questi aspetti connotano essenzialmente il fronte destro per chi scende la via, il cui assetto era già tale nel Catasto Leopoldino, mentre il fronte sinistro, a meno di due piccole case a schiera centrali, è per la maggior parte occupato dalle due unità grandi che lo concludono agli estremi, l'una che è quella di Palazzo Falconcini di cui si è detto e il cui interesse gravita in modo prevalente sulla piazzetta S. Cristoforo, l'altra costituita da una casa recente, ma ormai del tutto assimilata alla strada, che finisce con il muro di pietra del bel giardino sopraelevato che la conclude.

La prospettiva del vicolo si chiude sulla quinta di case di via della Pietraia. lungo la quale si immette a seguire come parte integrante, verso la porta S. Felice o la piazzetta dei Fornelli, tutto il sistema di spazi tra il costruito e le mura.

Allegato all'art. 69 a

Interventi puntuali a cura dei privati

1-2 Riproposizione complessiva, a filo con la via S. Lino, dello squallido edificio corrispondente al negozio dell'artigiano Bruci, con coinvolgimento degli edifici e degli spazi aperti retrostanti, mediante un Piano di recupero (vedi relativa Scheda).

3 Eliminare, sul fronte che si affaccia sulle mura verso l'esterno, il coronamento merlato posticcio.

4 Togliere l'incongruo finestrino in asse al n. 91 di via S. Lino.

5 E' necessario il restauro delle case su via S. Lino, ai nn. 101-91 e 89-93 valutando la possibilità di rifacimento degli intonaci.

6 Rifacimento delle aperture ai nn. 87-89 di via S. Lino sostituendo le cornici squadrate in travertino ed eliminando gli infissi in alluminio anodizzato.

8 Restauro del complesso di S. Dalmazio tramite Piano di recupero.

9 Sottoporre a restauro conservativo i fronti delle unità edilizie corrispondenti ai nn. 63-67 di via S. Lino, senza intonacarli ma recuperandone gli elementi decorativi in cotto.

10 Restauro, per i nn. 53-37 di via S. Lino, anche con ampie ristrutturazioni interne ma recuperando gli elementi architettonici e costruttivi significativi.

- 11 Restaurare il fronte delle unità successive, ai nn. 29-26 valutando l'opportunità di rintonacare e riaprendo una finestra tamponata.
- 13 Restaurare cornici e davanzali di Palazzo Montoni ai nn. 8-2 di via S. Lino e verificare sul fronte posteriore la possibilità di aprire il loggiato affacciato sulle mura.
- 14 Recuperare ingressi e androni del tratto terminale di via S. Lino a un rapporto con le corti interne.
- 15 Rifacimento delle vetrine dei negozi nel tratto terminale di via S. Lino.
- 17 Restauro globale di Palazzo Falconcini, differenziandone i criteri relativamente ai fronti.
- 18 Restauri e rifacimenti nei fronti del vicolo Chinzica.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

- 1 Piano di recupero del sistema urbano di S. Francesco.
- 7 Sistemazione a piazza Inghirami.
- 12 Nelle unità edilizie ai nn. 24-22 e 20-16 su via S. Lino, corrispondenti a un Ospizio per anziani e a una Scuola va restaurato il cortile della scuola e va ristrutturato il cortile ripristinando le aperture del coronamento.
- 16 Apertura del passaggio dalla "postierla" sulle mura verso vicolo Sarperi.

art. 69 b

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI - 2

SCHEDA NORMATIVA 2

VIA S. FELICE E PIAZZETTA AVELLI con via Ripetta

E' la cesura più netta sulla via S. Lino (dal cui sistema aperto dipende come gli altri vicoli trasversali) conclusa dalle mura medievali il cui basso profilo apre la strada direttamente sullo splendido sfondo delle colline volterrane.

E' questa la caratteristica prevalente della strada e ciò che ne determina la diversità dagli altri vicoli, segnalandosi per questo motivo anche in stretta relazione di continuità-contiguità con la piazzetta Aveli che le si apre al fianco.

La strada - come sempre a Volterra - non ha andamento rettilineo ma disegna una leggerissima S con le due quinte di case, generalmente a due piani oltre il

piano terreno, dal tipico andamento scalettato, tanto in altezza che in allineamento, che scendono verso la Porta S. Felice sulle mura..

Tranne il fronte di Palazzo Campani che emerge per dimensione unitaria e forma architettonica in angolo con la via S. Lino, a segnalare l'immissione con la strada principale, le altre case sono piccole unità a schiera con passo di due o quattro finestre senza una configurazione o dettagli architettonici di per sé significativi, ma con un indubbio valore urbano d'insieme per il carattere "povero" che esprimono attraverso le proporzioni e le dimensioni complessive dei fronti entro cui si aprono piccole - semplici - bucatore senza ricorsi regolari e piccoli portoni d'ingresso che seguono il ripido scendere della via.

I due lati della strada sono interessati da condizioni interne in parte diverse per la dotazione o meno del doppio affaccio, a seconda della corrispondenza con la piazzetta Avelli o della giustapposizione con le case di vicolo Chinzica, senza che questo incida sul carattere dei fronti piuttosto analoghi.

In generale, il restauro delle case deve essere volto all'adeguamento delle condizioni d'uso degli alloggi e al risanamento delle notevoli manomissioni anche interne nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche che conferiscono loro il tono di "edilizia minore" che costituisce il vero e proprio tessuto connettivo del Centro Storico; conservando l'impianto tipologico duplex ancora presente e gli elementi architettonici e costruttivi significativi della loro identità storica (muri d'ambito, solai in legno, volte, eventuali decori, ecc.). Un interesse specifico rivestono, ad esempio, le tipiche "volterranee", volte a crociera di mattoni in foglio che ricorrono spesso nei piani terreni, **1**.

Le indicazioni normative per i fronti sulla strada riguardano la necessaria rintonacatura delle case,

anche differenziate per colore a sottolineare la distinzione in unità individue - evitando le brutte zoccolature in intonaco sbruffato spesso in uso -, restaurando e rifacendo ex novo gli infissi in legno naturale nelle semplici aperture senza cornici, oggi spesso chiuse da avvolgibili e tende in plastica (da eliminare); rivedendo ovunque il sistema, disastroso, dei discendenti dei canali di gronda attraverso cui - senza imprimere regolarità inesistenti - dare un certo ordine ai fronti attraverso gli elementi di dettaglio, **2**.

Altro fattore non trascurabile di restauro è la sostituzione del disordinato sistema di elettrificazione, che attualmente costituisce motivo di degrado, **3**. Un aspetto

fondamentale, per la frequenza che assume, nell'immagine della strada è la restituzione dei locali ai piani terreni all'uso originario di cantine o di botteghe artigiane, ridefinendone le aperture con sportelloni in legno in sostituzione delle serrande in alluminio, (in particolare quella a fianco al n. 29 -troppo larga - è da riportare alle dimensioni più ridotte presenti al n. 31), valutando anche i motivi di aperture frequenti senza numero civico, **4**.

Con caratteristiche specifiche si presenta in parte il recupero dell'edificazione di via S. Felice corrispondente alla piazzetta degli Avelli, con la quale la via instaura una interessante continuità di spazi urbani attraverso il sottopasso di Palazzo Campani, oggetto di una specifica sistemazione, **5**.

Il fronte delle case presenta oggi un notevole grado di degrado fisico e funzionale, in cui si stenta a riconoscere qualunque ordine architettonico. o anche quello più semplice, tipologico, leggibile nel fronte opposto, privo come è di qualunque regola nelle aperture e manomesso dai frequenti volumi incongrui in aggetto per la realizzazione di gabinetti. Le case, dato il notevole dislivello, presentano sulla piazzetta un piano in più che risulta interrato e spesso occupato da attività artigianali che vanno conservate come tali. E' comunque necessario un ridisegno complessivo di questo fronte sottoponendo l'insieme a un Piano di recupero - di iniziativa pubblica, concordato con i proprietari - che, valutando le situazioni di corrispondenza tra interni ed esterni evidenziate nella configurazione dei prospetti, nelle condizioni di diversità che esprimono tra la via S. Felice e la piazzetta, ne riquilifichi il ruolo come quinta, non scenografia, di questo significativo luogo urbano. E' un Piano di recupero che deve prevedere anche eventuali piccoli aumenti di volume necessari a inglobare sino a terra, riordinandoli, i diversi gabinetti pensili.

Infine, con un progetto di iniziativa pubblica, **6**, va ridefinita la piazzetta Avelli con una semplice sistemazione del piano camminabile e dei salti di quota fino alla discesa alla fonte medioevale per conservare il carattere di luogo memore di antichi usi.

Le condizioni d'insieme e l'importanza che la strada riveste anche per corrispondere ad una delle sistemazioni del futuro Parco Archeologico Urbano -rappresentando la via S. Felice, in continuità con il vicolo Sarperi, l'andamento di un probabile tracciato romano antico che univa a quota inferiore le due sponde del colle e che tornerà a collegare l'area delle Terme di S. Felice con quella di Vallebuona - suggeriscono la necessità di recuperare la strada nel suo insieme, restaurando le case e ridefinendo ove necessario il piano camminabile. per porre le condizioni di una precisa organizzazione del rapporto che esiste tra la via e tutti

gli spazi urbani che convergono in maniera significativa in questa parte della città, **7**, fino a comprendervi da parte opposta la risalita di via Ripetta.

In particolare a esempio va sistemato il triangolo libero, da cui si accede a un giardino privato, che si affaccia sulla fonte di S. Felice e la Porta al suo fianco; da questo punto, che conclude la strada, si gode un bellissimo squarcio sul paesaggio inquadrato tra la porta S. Felice con la chiesetta omonima costruita al suo fianco e il fronte opposto delle case su via Ripetta, con i tipici orti a terrazze (in cui elemento di particolare disturbo è la brutta ringhiera della casa, già per se stessa discordante, proprio sopra la fonte medievale, che va ridefinita con un muretto pieno da intonacare unitariamente al volume costruito sottostante così da costituire una superficie continua senza ricorsi orizzontali, **8**). Un piccolo abete piantato a fianco della chiesetta, a ridosso delle mura, è da togliere prima che, crescendo, chiuda la vista, **9**.

Sono le diverse articolazioni dei vari punti di vista creati dal convergere di spazi urbani provenienti da due zone ad altimetrie diverse, con gli stessi punti di riferimento (le porte, la fonte), che il PRG intende valorizzare, rispettandone il delicato equilibrio.

Allegato all'art. 69b

Interventi puntuali a cura dei privati

1-2-4 Restauro delle unità edilizie su via S. Felice: distinguendovi le unità individue in modo da non unificarle falsamente e restituendo i piani terreni all'uso originario di cantina o bottega artigiana.

8 Ridefinire la ringhiera e la superficie muraria della casa soprastante la fonte di S. Felice

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

3 Sistemazione delle reti elettriche e telefoniche su via S. Felice.

5 Piano di recupero degli edifici su piazzetta Avelli.

7 Recupero di via S. Felice e delle aree adiacenti verso le mura medioevali.

6 Sistemazione in terra battuta del piano camminabile di piazzetta Avelli e dei salti di quota, riordinandone i verdi, che caratterizzano la discesa alla fonte di S. Felice.

art. 69 c

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI - 2

SCHEMA NORMATIVA 3

PIAZZETTA S. CRISTOFORO e vicolo Ciliegini e Belladonna

La piazzetta può essere considerata un piccolo sistema urbano innestato sulla via di spina centrale, via S. Lino, da cui si distacca per la singolare forma, che ne fa un ambito appartato e diverso, e per la ricchezza di alcuni dettagli significativi.

La forma della piazza è determinata dallo sperone dell'edificio in angolo con la via Franceschini e dall'avanzamento, sul fronte opposto, del muro su archetti che caratterizza, da questo lato, Palazzo Falconcini; questo segno rappresenta un indizio importante della storicità del manufatto o di una sua parte (C. Ricci lo ascrive al XV sec.) oltreché il tratto tipico di questo angolo di Volterra.

Poco dopo il muro arretra di circa 1 mt e la risega ospita un bel balcone con mensole in pietra e una ringhiera tipica in ferro battuto (da conservare), **1**.

Il disegno del fronte richiede che questo non sia ricoperto da intonaco (ponendo un problema di congruenza con gli altri fronti dello stesso edificio), mentre forse quello dell'edificio a sperone potrebbe esserlo ai piani superiori, lasciando a faccia vista il muro a scarpa di pietrame che caratterizza il primo piano, **2**, (da cui togliere i cartelli di affissione che lo deturpano), **3**.

L'edificio, a partire dal secondo livello, è una superficie muraria continua in mattoni, senza sporti o decori, che mostra tracce di aperture oggi chiuse, che possono rimanere tali dato il carattere di chiusura proprio della piazzetta e la scarsa congruenza funzionale di finestre che, per l'esposizione, non garantirebbero comunque molta luce.

Sul fronte adiacente sono invece da sostituire, uniformando tipo e colore, gli infissi, soprattutto quelli all'ultimo piano, dove è da riaprire una finestra, **4**.

Terzo e ultimo elemento che determina la piazzetta è l'edificazione di spina tra i vicoli Ciliegini e Belladonna, con il semplice fronte parallelepipedo, in cui si aprono due distanziate finestre, che serve più che altro a inquadrare i due vicoli, che dalla piazzetta dipendono strettamente.

Il fronte, in cui spicca il grazioso portale in pietra al n. 2, necessita di un restauro che riguarda essenzialmente il rifacimento dell'intonaco, **5**.

Vicolo Belladonna

Come spesso accade il vicolo traccia una leggera doppia curva che disegna una via sinuosa che scende tra muri molto alti verso la prospettiva chiusa di via della Pietraia.

La distanza assai ravvicinata dei fronti fa sì che la dimensione verticale della strada qui prevalga, rendendo i prospetti delle case veri e propri muri con piccole bucatore, in cui prevale, pur senza regole architettoniche, un'armonia d'insieme.

Sul fronte destro alla definizione di Palazzo Falconcini sulla piazzetta fa seguito, nell'inoltrarsi del medesimo nel vicolo, la potenziale continuità del fronte successivo, in cui sono chiaramente riconoscibili due parti, potenzialmente unificate dall'altezza dei prospetti e dei tetti, appartenenti planimetricamente a un'unica particella catastale.

La muratura, in pietrame misto a mattoni, potrebbe essere rintonacata, **6**.

Il muro prosegue, abbassandosi, a definire quasi un unico prospetto di case a uno o due piani, di dimensioni molto ridotte, con pochissime bucatore, senza ricorsi regolari, e tetti sfalsati, in cui prevale la continuità muraria. (Una casa in pietra è stata restaurata abbastanza bene al n. 14).

E' necessario controllare - in relazione alla necessità o meno di restauro all'interno - la possibilità e le eventuali condizioni per aprire nuove finestre, laddove - ad esempio - come a fianco del n. 16, sono presenti due finestre sicuramente non originarie, **7**.

Sul fronte sinistro al primo tratto di casa interamente chiuso (con una sola fila di finestre sul fondo e i pluviali che tagliano per ogni dove la facciata), segue un elenco di case (a due o tre piani + pianterreno) decisamente più alte e strette, mentre il ritmo del fronte opposto è disteso, anche se privo di una posizione precisa e costante delle bucatore, talora all'interno della medesima unità (molto difficile dire, perciò, se se ne possono aprire altre, andrebbe studiata ogni singola unità e la corrispondenza con il vicolo Ciliegini), **8**.

Alla p.c. 223 corrisponde un edificio con un rialzamento incongruo (con finestre molto più larghe) ma ormai consolidato ed è l'unico ad avere al n. 3 un'apertura con serranda per autorimessa di notevole disturbo, pur se il fronte è, qualsiasi, **9**.

Le altre case, pur nell'assoluta mancanza di regole, hanno un aspetto più caratteristico; vanno tolte le tende di plastica sopra il n. 9, **10**.

Alla p.c. 317 corrisponde un edificio caratterizzato dall'alto pianterreno forse adibito - per questo - a usi particolari.

Le finestre dei vari piani sono molto spesso sfalsate le une rispetto alle altre. L'ultima casa è una casa qualunque, recente, contigua all'orto rialzato sulla via della Pietraia.

Vicolo Ciliegini

Lo stesso isolato su questo fronte ha due autorimesse da cui togliere almeno le serrande (ma sarebbe bello il muro tutto chiuso come è chiuso quello di fronte che ospita l'altro orto terrazzato più alto), **11**.

Dal n. 26 al n. 20 è una casa in muratura in pietrame recente ma gradevole. Poi si susseguono una casa a due piani + pianterreno (dal n. 14 al n. 10), una a un piano (n. 8), una a due piani ma più alta, una a un piano e, infine, chiude il vicolo il parallelepipedo piuttosto chiuso che conclude la piazzetta S. Cristoforo.

I due fronti in questo caso sostanzialmente si equivalgono.

Nel primo tratto le case non si corrispondono con quelle del vicolo opposto (è doppia edificazione).

Tutto il vicolo, come l'altro, ha il carattere di piccola strada di paese molto gradevole ma senza connotati storico-architettonici precisi.

L'edificio tra il n. 14 e il n.16 deve rivedere, **12**, complessivamente il fronte (tende di plastica, buchi in aperture più grandi, una finestra completamente chiusa); gli altri - su questo lato - mantenendo tutti gli elementi e i caratteri, hanno più che altro bisogno di restauro; può rimanere anche la balconata sopra il n. 4, **13**.

Sul fronte opposto (quello dell'isolato grande) sono invece da ridefinire quasi dovunque (ai nn. 9-15-19-21-25-27) le aperture dei garages, togliendo le serrande e cambiando, **14**, la forma delle aperture (questa dovrebbe essere indicata caso per caso rintracciando il sistema di bucatore precedenti); il fronte è probabilmente da intonacarsi (forse lasciando in vista il muro di pietra a scarpa che va dal n.19 al n.13 e quello di quelle unità in cui la muratura di pietrame sia comunque anche con le sue irregolarità significativa (come, ad esempio, ai nn. 11-9), **15**.

E' necessario rivedere l'ultima unità per ridefinire i prospetti, date le aperture incongrue, mantenendo in particolare i bei sottogronda in mattoni a disegno (un'apertura al terzo piano a mattoni nuovi è di particolare disturbo), **16**.

Si potrebbe chiudere la finestra sull'ultima casa che è quella che affaccia su piazzetta S. Cristoforo, **14**.

Allegato all'art. 69c

Interventi puntuali a cura dei privati

1 Conservare il bel balcone nella risega di piazzetta S. Cristoforo, senza intonacare il Palazzo Falconcini su questo fronte.

2 Valutare l'opportunità di rintonacare l'edificio adiacente a sperone ai piani superiori, mentre il muro a scarpa in pietrame dovrebbe restare a vista.

4 Nell'edificio adiacente vanno sostituiti gli infissi uniformandoli nel tipo e nel colore; va riaperta una finestra.

5 Restaurare l'intonaco nell'edificio al n. 2 di piazzetta S. Cristoforo.

6 Va valutata l'opportunità di rintonacare il fronte di Palazzo Falconcini nel vicolo Belladonna.

7 Va controllata la possibilità di aprire nuove finestre.

8 Riordinare i fronti studiando anche all'interno le singole unità.

9 Togliere e sostituire la brutta serranda al n. 3 del vicolo Belladonna.

10 Togliere e sostituire le tende in plastica nell'edificio al n. 9.

11 Togliere e sostituire le serrande dell'isolato tra via della Pietraia e vicolo Ciliegini.

12 Ridisegno complessivo del fronte tra i nn. 14-16.

13 Restauro dei fronti contigui, mantenendone elementi e carattere.

14 Togliere la serranda e ridefinire le aperture ai nn. 9-15-19-21-25-27.

15 Valutare l'opportunità di intonacare il fronte e lasciandolo senz'altro in pietra nel muro a scarpa tra i nn. 19-13 e tra i nn. 11-9.

16 L'ultima unità edilizia del vicolo Ciliegini va ridefinita nella aperture lasciando, però, i bei sottogronda in mattoni e modificando in particolare l'apertura al terzo piano in mattoni nuovi.

17 Si possono chiudere le finestre nell'ultima casa verso piazzetta S. Cristoforo.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

3 Togliere i cartelli di affissione dagli edifici di piazzetta S. Cristoforo.

art. 69 d

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI - 2

SCHEMA NORMATIVA 4

VIA RICCIARELLI

La chiesetta posta al bivio segna la netta differenziazione tra le due strade che vi si biforcano, determinando una continuità dominante del percorso di spina con la via Ricciarelli che sale con una curva stretta tra fronti alti e molto ravvicinati, che appaiono, probabilmente per questo motivo, più interdipendenti.

Le case che si stringono in successione hanno definizioni architettoniche piuttosto diverse: una differenza normativa deve incidere nella prescrizione del mantenimento di quanto all'interno corrisponde a questa diversità esterna (distribuzione, muri d'ambito, elementi architettonici e costruttivi).

La strada disegna, salendo, una S che determina una variabile prospettiva urbana - dalla tipica scalettatura di altezze contro il cielo - chiusa dapprima dai prospetti delle case e culminante ben presto nel segno iconico fondamentale delle torri.

Vi si alternano fronti in mattoni a fronti intonacati, senza allineamenti regolari del resto impossibili per il forte dislivello che la strada supera per conquistare, con l'arrivo alle torri, l'accesso al "Prato", alla piazza comunale.

Il dato caratterizzante è comunque la ricchezza architettonica e la varietà dei dettagli che la connota in relazione alla diversità delle case, tutti subordinati alla unitarietà morfologica della strada, ma tutti riconoscibili e riconducibili agli elementi individui che ne fanno parte.

Spicca tra questi sul fronte destro per chi sale, immediatamente successivo alla chiesetta, la definizione architettonica della piccola unità a schiera per i ricorrenti segni iconografici degli archi in mattoni decorati a motivo geometrico, che qui determinano il disegno particolare dell'intero fronte al piano terreno, con interposto un filare di pietra panchina tra i due ingressi.

Al secondo piano una finestra parzialmente chiusa, fuori asse dall'arco e una chiusa del tutto sono da riportare - nel restauro dell'edificio - alla definizione

originaria. Il terzo piano, intonacato e con finestre indipendenti, è una probabile sopraelevazione ormai assimilata, **1**.

Tutto il fronte dell'isolato corrispondente alla via Franceschini è un filare di palazzetti con fronti individue, in prevalenza caratterizzate da superfici murarie di pregio, in pietra panchina o in mattoni a disegno, con tipiche aperture ad arco ai piani superiori e piccoli ingressi segnati.

Il problema ricorrente è la manomissione frequente dei disegni e dei ritmi ancora leggibili dei fronti, tanto nelle definizioni superiori delle abitazioni quanto ai piani terreni nell'uso susseguentesi dei negozi, che interrompono, con segni discordanti, la continuità ambientale della via.

In particolare sul fronte corrispondente ai nn. 33-29, al secondo piano, è necessario riportare una finestra all'ampiezza originaria e al terzo, nell'arco segnato da belle cornici in pietra, va eliminato il ricorso di mattoni nuovi, di un contrastante color rosso, costruito per rimpicciolire l'apertura (sostituire, se non aprire decisamente l'arco), **2**.

Nel bel fronte successivo (nn. 27-25 casa Giari) con il portale in pietra (n.25) e le altre aperture

chiuse da inferriate è da ridefinire in particolare la brutta vetrina al n. 27 di alluminio anodizzato, in un'apertura frutto probabile dell'ampliamento di un'altra precedente, **3**.

Questo fronte presenta, come spesso avviene, il cantonale di pietra panchina, come pure interessanti tracce di epoche precedenti vi si trovano al girare sul vicolo Francesco da Volterra, come lo sporto su archetti e varie aperture ormai oblite in un muro molto sconnesso; un'apertura incongrua, con piattabanda di cemento, si dovrebbe eliminare, **4**.

L'organizzazione di questo fabbricato denuncia il particolare assetto dei palazzetti d'angolo, la cui struttura architettonica continua, cambiando, nel prolungarsi nei vicoli, con differenze significative e spesso con caratteristiche di più forte degrado in relazione alla minore importanza e al diverso ruolo dell'affaccio nel vicolo rispetto alla via.

Vicolo Francesco da Volterra, a esempio, è da ascrivere in netta dipendenza da via Ricciarelli come presa di luce per le abitazioni ai piani superiori, chiuso com'è, a meno dei due portoncini, tra muri.

Sul vicolo, il fronte opposto alla casa prima descritta è privo di elementi architettonici e definito da una superficie muraria in pietrame e mattoni con

residui intonaci - da ripristinare, **5** -; su via Ricciarelli il fronte presenta il bel portale in pietra probabilmente ispirato a quelli analoghi, assai frequenti, dal classico motivo con il concio in chiave all'arco che lo sormonta e la sottolineatura a toro all'innesto dei piedritti, la cui fattura denuncia un'origine piuttosto antica.

Questo secondo tratto della via Ricciarelli si differenzia per i fronti di minor pregio architettonico e i ritmi seriali di finestre frequenti che denunciano l'origine recente, anche se su impianti precedenti, senza dettagli significativi, senza cornici o altri decori e spesso con un grado notevole di manomissione delle aperture ai piani terreni che danno alle case un brutto aspetto "da periferia", tanto più negativo in quanto si tratta dei prospetti che fronteggiano le torri.

In particolare è necessario riportare alle proporzioni originarie le aperture del negozio di parrucchiere al n. 1 che ha alzato con il brutto sopraelevato ingresso e vetrina (quest'ultima in alluminio anodizzato), **6**.

Ancora è necessario raccomandare la prescrizione del divieto di affissioni pubblicitarie che costituisce motivo di ulteriore degrado visivo, **7**.

All'interno, - per quanto riguarda l'organizzazione distributiva - trattandosi già con tutta probabilità di case ad appartamenti - è pensabile la possibilità di ristrutturazioni, comunque nello spirito della Norma quadro, tendendo alla valorizzazione e conservazione di tutti gli elementi formali, costruttivi e tipologici, in un sol termine architettonici, costituenti l'identità del Centro Storico, e comunque con modifiche non incidenti sui prospetti.

Si differenzia all'angolo Palazzo Fattorini, edificio di impianto unitario e di notevole dimensione, frutto di una ristrutturazione del sec. XIX, per la bella corte e il pregio dei fronti con i decori che girano su via Roma, a ornare il sottogronda.

Qui, al n. 1, è necessario cambiare la vetrina del negozio, **8**.

Il tratto di via Ricciarelli compreso tra via Bompanti e vicolo da Pontremoli - che fronteggia il precedente - è tra i più belli di Volterra per il susseguirsi di torri a differenti altezze che si richiamano l'un l'altra con i caratteristici segni iconografici, impressi nei conci di pietra, di monofore ogivali, che si restringono man mano verso l'alto, e di mensole a sbalzo.

La strada ha un'impennata iconica e rappresenta uno dei punti in cui - per le significative corrispondenze architettoniche - i suoi elementi hanno maggior forza di *insieme*.

L'architettura delle torri e la loro posizione topografica - corrispondente alle altre due "incrociate" medievali, all'arrivo alla Piazza dei Priori - ne fa contemporaneamente degli oggetti architettonici di notevolissimo interesse per la forza simbolica che ancora esprimono e per essere testimonianza di unità

insediative arcaiche, e al tempo stesso elementi urbani determinanti nella costruzione della città medievale.

Esse sono da considerarsi tra i monumenti di Volterra, se non dei veri e propri "sistemi chiusi".

Un oculato restauro che studi la possibilità di ripristinarne la forma architettonica esterna, per la quale sono guida le tracce ancora visibili, dando al contempo soluzione all'intricata manomissione tipologica che lo smembramento proprietario ha favorito, appare necessario e proponibile come Piano di recupero dei privati (ai sensi della LR 59/80), **9**.

Mentre in buono stato (almeno nella forma esteriore) appaiono la torre d'angolo Bomparenti e la Bonfilii (recentemente restaurata come facente parte della sede della Cassa di Risparmio), un intervento di recupero è auspicabile per la torre Bonaguidi (al n. 6), la cui complessa interrelazione formale con l'edificazione contigua è oggetto di studio di grande interesse, **9**.

E' necessario riportare alla simmetria frontale, costitutiva dell'architettura della torre, lo stretto prospetto, riallineando alle tracce superiori -da riaprire- l'apertura al piano terra (attuale panificio); lo strettissimo varco al lato destro interamente occupato da una ripida scala di realizzazione piuttosto recente (che conduce al laboratorio del panificio) ha un sistema di aperture sconnesse da riportare alle tracce originarie e agli archi ogivali chiusi.

La porzione di prospetto contigua, distaccata dalle due torri entro cui è compresa da due strette fenditure, se ne differenzia notevolmente in altezza, ma per forma e materiale doveva in qualche modo essere parte integrante (forse come casa-torre realizzata a fianco di una torre di difesa più antica secondo le ipotesi degli storici). Nei filari regolari di pietra panchina la parte centrale del prospetto, finestrata, è in mattoni.

Ai piani superiori della torre si accede dal n. 7 di via Bomparenti, a testimoniare la complicata situazione distributiva.

Il palazzetto in angolo con il vicolo da Pontremoli è caratterizzato da file di tre finestre allineate a ritmi regolari, dove un marcadavanzale segna il primo piano; aperture precedenti ad arco, denunciate dalle cornici in pietra, sono sostituite da finestre rettangolari, qui ormai assimilate. Il fronte va rintonacato e il negozio al n. 12 "La Stringa") deve eliminare l'insegna superiore e sostituire la vetrina bianca), **10**.

Nel ridiscendere la via, scarsa influenza hanno i vicoli trasversali rispetto alla continuità muraria del fronte in cui la individualità architettonica delle singole unità edilizie non intacca le relazioni di contiguità necessaria che fanno coesistere case settecentesche accanto ad unità molto più antiche, obbedendo tutte alle regole di insieme dell'impianto medievale della strada.

Mentre i due fronti che lo precedono non hanno dettagli di rilievo, dopo il sottopasso del vicolo del Mandorlo è la casa Ricciarelli dello Sbarba, interessante esempio di architettura volterrana del sec. XV definita dalla successione dei tre grandi archi in mattoni, secondo un disegno tipico, cui la dimensione conferisce l'aspetto di loggiati.

Entro gli archi sono state ritagliate finestre più piccole, rettangolari, di cui è necessario riaprire quella centrale - ora tamponata - riproducendo l'infisso in legno e i vetri a piombo che definiscono le altre due tamponature (infissi di altro genere sarebbero troppo discordanti), **11**.

Il Palazzo Ricciarelli, che lo segue è un edificio di notevole dimensione, frutto di una ristrutturazione ottocentesca, dall'ampio androne e la scala a pozzo e dalle caratteristiche anche di dettaglio tipiche del periodo, come le belle decorazioni interne da conservare come testimonianza della cultura dell'epoca.

L'edificio, come i due successivi, occupa in profondità l'intera dimensione dell'isolato, affacciandosi anche su via del Mandorlo, dove un sovrappasso lo collega all'edificazione al di là della strada; vi si riscontra la tipicità della diversa configurazione e importanza dei fronti affacciati su strade 'diverse appartenenti alle medesime unità edilizie.

Eventuali restauri dovranno dunque tener conto di questa doppia condizione e delle corrispondenze interne da studiare e normare comunque nel rispetto delle norme specifiche previste, per quella unità, sulle diverse strade su cui si affaccia, **12**.

Così i fronti sulla via Ricciarelli, scanditi dai diversi moduli stilistici e tutti relazionati alla strada attraverso i segni principali costituiti dagli ingressi - che rappresentano nella loro diversità la forma tipica del rapporto tra la varia quinta architettonica degli edifici e il piano camminabile della strada (il diverso ingresso diventa segno riconoscibile di uno stile, di un periodo e di un impianto tipologico) - cedono il passo sulla via del Mandorlo, a un fronte più chiuso e compatto, tendenzialmente unitario perchè meno caratterizzato da dettagli, i cui piani terreni sono sempre aperture funzionali che non vivono se non in dipendenza con quanto è loro alle spalle.

Questa condizione in parte accomuna il Palazzo Ricciarelli al palazzetto Ricciarelli- dello Sbarba, edificio a bugne di panchina in stile primi del sec. XV con tre ordini, superiori al piano terra, di finestre ricavate negli archi ad ogiva, al successivo la cui facciata, molto degradata ma con un grazioso portale in pietra al n. 42, è da rintonacare, **13**.

Nella necessaria opera di recupero dei piani terreni, che interessa in misura frequente nella via il rifacimento delle vetrine, con forme e materiali adeguati secondo la Norma quadro, una soluzione particolare si deve adottare per la vetrina del negozio di arredamento al n. 38, dipingendo di colore scuro l'intero spessore del muro oppure eliminandovi l'intonaco, **14**.

Bello il portale antico in pietra panchina al n. 48 in asse con il fronte; un negozio in abbandono immediatamente al fianco (n. 50) deve conservare - in caso di restauro - il decoro in ferro battuto , **15**.

La facciata è tra quelle di cui sembra proponibile la rintonacatura, **16**.

L'unità successiva (nn. 52-54), le cui dimensioni testimoniano una casa a schiera a fronte monocellulare, ha una brutta sopraelevazione in mattoni che il passo molto ridotto fa somigliare complessivamente a una (finta) torre; anche le aggiunte in mattoni nuovi qua e là suggerirebbero di rintonacarla, **17**.

Il fronte si distende ora in curva per immettersi nella via S. Lino con due unità simili, di cui quella al n. 64 di notevole pregio in filari regolari di mattoni con archi a tutto sesto nel quale sono state ricavate finestre rettangolari, talora chiuse con parti intonacate, che presentano piccole bucaure sottostanti, ora chiuse, forse ascrivibili al tipico sistema delle finestrelle per bambini, segnate da una bozza di pietra sporgente dal filo murario.

La vicina, che sembra imitarne le forme, richiede, dato il notevole grado di manomissione, un restauro radicale, **18**, riportando le aperture alle antiche, ancora visibili, tracce; questo provvedimento, insieme al necessario rifacimento delle vetrine dei negozi al piano terreno, appare importante per restituire al fronte complessivo della strada, in questo tratto, il ritmo disteso sottolineato dal rincorrersi delle aperture ad arco nella via.

Allegato all'art. 69 d

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 Nella unità a schiera dopo la chiesetta, a destra, in via Ricciarelli, restauro con restituzione delle aperture superiori tamponate.
- 2 Restauro dei fronti ai nn. 33-29 di via Ricciarelli secondo le indicazioni.
- 3 Modificare la brutta vetrina in alluminio anodizzato al n. 27 di via Ricciarelli.
- 4 Eliminare l'apertura incongrua nel girare da via Ricciarelli su vicolo Francesco da Volterra.
- 5 Ripristinare gli intonaci nella casa di fronte alla precedente su vicolo Francesco da Volterra.
- 6 Al n.1 di via Ricciarelli: modificare la vetrina del parrucchiere.
- 8 Al n.1 di via Roma cambiare la vetrina del negozio.
- 9 Restauro complessivo dell'isolato comprendente le torri, tramite Piano di recupero a iniziativa privata, e in particolare della torre Bonaguidi.
- 10 Rintonacare il fronte dell'edificio in angolo tra via Bomparenti e vicolo da Pontremoli; va rifatta la vetrina al n. 12.
- 11 Nella casa Ricciarelli- dello Sbarba vanno riproposti gli infissi e va riaperta la finestra centrale.
- 12 Palazzo Ricciarelli va restaurato tenendo conto della diversità delle strade su cui affaccia.
- 13 Va rintonacato l'edificio con il grazioso portale al n. 42 di via Ricciarelli.
- 14 Nel recupero dei piani terreni di via Ricciarelli va modificato l'intonaco bianco intorno alla vetrina del n. 38.
- 15 Conservare, nel restauro del negozio al n. 50 di via Ricciarelli, le decorazioni in ferro battuto...
- 16 ... intonacando la facciata.
- 17 L'unità edilizia ai nn. 52-54 di via Ricciarelli va rintonacata.
- 18 Accanto alla casa al n. 64 di via Ricciarelli l'unità edilizia va restaurata profondamente recuperando le tracce delle aperture sui fronti e rifacendo le vetrine.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

- 7 Proibizione delle affissioni su via Ricciarelli togliendo i tabelloni.
- 9 Restauro complessivo dell'isolato comprendente le torri, tramite Piano di recupero a iniziativa privata, e in particolare della torre Bonaguidi.

art. 69 e

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI - 2

SCHEMA NORMATIVA 5

VIA DEL MANDORLO con i vicoli del Mandorlo, da Pontremoli e chiasso delle Zingare

In stretta continuità con la via Sarti - di cui segna al contempo una forte cesura e l'immissione in un altro contesto - la piazza Minucci determina con la sua forma a imbuto l'apertura verso la via del Mandorlo.

La strada è un sistema aperto caratterizzato dalla destinazione artigianale frequente nel lato nord della via e dalla serrata continuità muraria che la isola alquanto dall'intorno, conferendole il tono di un gradevole ambiente appartato. Nel solco della via l'angolo che le dà inizio è segnato dalla compenetrazione di più sistemi architettonici: dal fianco del Palazzo Solaini che gira con un sola campata sullo sfondo della rampa, all'avancorpo in mattoni, che la conclude, alla torre in angolo (che è parte del sistema delle due torri Minucci), al sottopasso, di recente restaurato, che conduce in piazza della Pescheria e inizia la serie allineata di case.

Tra queste la prima è sicuramente la più antica e merita un adeguato restauro. Il fronte in pietra panchina a filari regolari mostra con evidenza le tre aperture del primo piano come aperture posteriori, cui ne seguono due al secondo e una ancora più in alto a tagliare il singolare ricorso di pietre a sbalzo che scalettano verso l'alto; nel restauro si dovrà esaminare, con un vaglio adeguato, la possibilità di

rintracciare le più antiche aperture (sostituendo, in ogni caso, gli infissi inadeguati e il portoncino al n. 2 in abete che dequalificano il manufatto), **1.**

Questa casa medioevale segna il momento più alto di una strada che si distingue per la pacata armonia di una legge architettonica di ripetizione seriale "spontanea" di semplici case con caratteri ricorrenti: nella forma ad arco degli ingressi, nelle semplici aperture rettangolari con persiane in legno, nelle proporzioni complessive costanti dei tre piani di altezza per un passo di facciata grosso modo simile, che scendono a scaletta a ritmi regolari.

Il carattere semplice dell'edilizia è in gran parte dovuto al rifacimento ottocentesco per uso di abitazione di più antiche stalle o botteghe (registrate come tali nel Catasto Leopoldino, ma il fronte

è costruito già nella pianta del Giachi, del secolo XVIII) che definivano la quinta verso le mura, al limitare degli orti.

Alla prima casa descritta seguono due unità (comprese tra i nn. 6 e 14), frutto probabile di una riduzione sette-ottocentesca di unità a schiera più antiche, simili per aperture, uguali e distanziate, e per gli allineamenti, con altezze e fili di gronda comuni anche con la successiva: sono necessari semplici restauri che, conservando il disegno dei fronti e i suoi elementi, come il bel portoncino in

pietra al n. 10, rinnovino con intonaci e tinteggiature adeguate, le pareti, **2**.

L'unità successiva (nn. 16-18) presenta un fronte liscio senza dettagli con ritmi di tre aperture per i tre piani (+ pianterreno), comprendendo nel suo disegno anche il sottopasso. I ritmi più frequenti e regolari di finestre le conferiscono un aspetto decisamente ottocentesco. Restaurata da non molto tempo, presenta solo una brutta porta in ferro e vetro da sostituire (al n. 18), **3**.

Le fa seguito (nn. 20-22) una casa di pietrame a faccia vista piuttosto bella per il disegno impresso dagli archi di scarico in mattoni e la superficie muraria, nella quale si aprono piccole bucatore non tutte originarie ma da conservare come tali.

Al n. 24 un'apertura, con piattabanda in mattoni, ha ampliato una apertura precedente le cui dimensioni sarebbe preferibile ripristinare; in ogni caso va sostituita la serranda in alluminio, con chiusura in legno secondo la Norma quadro, **4**.

Le unità successive sono frutto di riduzioni ottocentesche di antiche stalle, costruite in dipendenza dal nucleo residenziale principale, come quella che si corrisponde con il sovrappasso aldilà della via con palazzo Ricciarelli.

Qui la strada assume dimensioni ridottissime. L'origine composita ha dato luogo però a un fronte piuttosto unitario, in cui è al più riconoscibile una differenza in due parti, con alte aperture rettangolari con davanzali in pietra e piccoli ingressi di botteghe artigiane al piano terra: è da restaurare rispettandone tutti gli elementi, tipici di un'edilizia "d'epoca" seppur povera, rinnovando gli intonaci e conservando i begli infissi in legno, sottoponendoli a semplice manutenzione, con le tipiche ferramenta, **5**.

Va ridefinito invece il sovrappasso (novecentesco) privo di qualità formale e in stato di degrado, **6**.

L'ultima unità in corso di restauro, è caratterizzata invece dalle piccolissime aperture, con un uso, corrispondente ad ambienti interni, non molto chiaro. E' il punto in cui la via del Mandorlo si infila per immettersi nella via Ricciarelli, nello strettissimo caratteristico "chiasso", il cui stato di degrado richiede, con il risanamento delle unità contermini, anche operazioni di semplice igiene cittadina, **7.**

Risalendo la via il fronte opposto denuncia la marcata differenza rispetto al precedente, evidente nella maggiore altezza e nella chiusura prevalente di tutto il piano terra, costituendosi come il "retro" degli edifici che - con ben altra importanza - affacciano sulla via principale (via Ricciarelli). Il fronte appare quindi ininfluenza ai fini della fruizione della strada - pur concorrendo a determinarne la forma - che appare gravitare sul sistema edilizio affacciato verso gli orti: ciò suggerisce la possibilità che, potenziando la propria caratteristica artigianale qualche esercizio apra almeno in un punto con adeguate vetrate una vista sui bellissimi orti (orti che, come da banda opposta della città, sono da ritenersi fondamentali ai fini di una corretta conservazione della memoria storica della città), **8.**

Con l'altro fronte la strada ha invece un rapporto di esclusione; rapporto che registra una situazione ricorrente a Volterra nelle strade di margine urbano, nelle quali il sistema dei due fronti è duplice, rimandando a rapporti morfologici con gli assetti alle spalle.

Le strade vivono, di conseguenza, di una continua complessa integrazione, non tanto con gli interni, quanto con ambiti diversi attraverso rimandi "a distanza".

Il muro prosegue unitario fino alla casa recente in angolo, assimilando in una parete compatta e altissima, quelle che su via Ricciarelli sono unità architettoniche individuate e distinte.

Il restauro necessario deve prevedere il rifacimento degli infissi del primo tratto (nn. 35-33) conservando le belle persiane esistenti, il bel sistema di doppi infissi e le tipiche inferriate, rinnovando unitariamente gli intonaci e le tinteggiature, **9.**

I due edifici, frutto di riduzioni recenti, in angolo a vicolo del Mandorlo rappresentano un momento di caduta solo in parte ovviabile con il rifacimento -necessario - dell'incongruo intonaco sbruffato di un orribile colore grigiastro e con la sostituzione del portoncino di alluminio al n. 13, **10.**

Nella configurazione d'insieme il vicolo si presenta invece, per la parte restante, in buono stato, caratterizzato da piccole unità dalla muratura in pietra a facciavista.

L'unità successiva (nn. 9-7) stranamente unifica nel fronte due unità schiera che mantengono il sedime e l'organizzazione interna su più livelli originaria (pianterreno per ingresso e cantina, primo e secondo piano per zona giorno e notte dell'abitazione, che risulta già tale nel Catasto Leopoldino).

Quella che gira sul vicolo da Pontremoli presenta due finestre disegnate da riaprire che degradano il fronte, non privo di un certo carattere con il bel sottogronda in mattoni, **11**.

Analoga situazione presenta l'edificio di testata tra vicolo da Pontremoli e Chiasso delle Zingare.

L'isolato che conclude la via del Mandorlo presenta insieme al più notevole grado di manomissione anche le tracce diverse e sedimentate di impianti più antichi. Al fronte squallido sulla via del Mandorlo corrisponde, al girare sul vicolo, una Darete tutta a filari regolari di pietra panchina, nella quale va eliminato il ,vc in aggetto e riportata a più armonica forma e più ridotta dimensione l'apertura carrabile con l'incongrua piattabanda di cemento, **12**. E' necessario esaminare la consistenza della muratura anche sull'altro fronte per vagliare la possibilità di renderne congruente l'aspetto, verificando la sussistenza dell'impianto antico dell'edificio, **13**.

Altrettanto composita la struttura formale dell'edificio che con la sua forma determina l'apertura su piazza Minucci: è un'alta parete con pochissime casuali aperture ai piani alti la cui origine antica si denuncia per la presenza al piano terra del bel portale in pietra panchina, interrotto dal muro a scarpa in pietra e mattoni (all'interno ospita le cucine di un ristorante). Il necessario restauro va esaminato con criteri organici all'intera unità verificando le corrispondenze dipendenze con via Bompardini e con il chiasso delle Zingare, **14**.

Chiasso delle Zingare

Queste ultime case sulla via del Mandorlo precludono infatti a una situazione di particolare degrado che si fa via via più evidente nell'addentrarsi nel Chiasso delle Zingare. Vicolo di ridottissime dimensioni e privo di uscita - è segnato come tale anche nella pianta del Giachi del XVIII sec. - il suo carattere storico di piccolo interno urbano a cielo aperto è stato sfruttato come una condizione di abbandono e di abusivismo.

E' necessario un profondo rinnovamento - anche di atteggiamento - che risolva il degrado visivo, oltreché funzionale, prodotto in particolare dalla sopraelevazione del sovrappasso, con ulteriore terrazzo sovrastante coperto in ondulit verde, ripristinando la situazione precedente ed eliminando quindi anche tutte le altre aggiunte incongrue per forma e funzione rispetto all'assetto storico dell'edilizia presenti nel "chiasso".

La profonda trasformazione necessaria è da affidare a un Piano di recupero complessivo, diretto dall'Amministrazione Comunale, affinché sia possibile un restauro organico dell'intero isolato compreso tra la via del Mandorlo, vicolo da Pontremoli, via Ricciarelli, via Bompurenti, date le significative dipendenze dei vari affacci su queste strade e la corrispondenza d'uso interno con manufatti di rilevante valore storico-architettonico come le torri Bonaguidi e Bompurenti (vedi Scheda normativa via Ricciarelli), **15**.

Allegato all'art. 69 e

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 Nella prima casa allineata su via del Mandorlo ai nn. 3-4 operare un restauro che rintracci le antiche aperture e sostituisca gli infissi.
- 2 Nelle case comprese tra i nn. 6-14 restauri delle facciate con intonaci adeguati.
- 3 Sostituire la brutta porta al n. 18.
- 4 Va ridimensionata l'apertura al n. 24, sostituendo in ogni caso la serranda di alluminio anodizzato.
- 5 Restaurare il fronte unitario dove la strada si stringe verso il sovrappasso di Palazzo Ricciarelli, mantenendo gli infissi e i dettagli e rinnovando gli intonaci.
- 6 Ridefinizione del sovrappasso di Palazzo Ricciarelli.
- 8 Occorre che qualche servizio commerciale artigiano apra verso gli orti alle sue spalle.
- 9 Rinnovamento degli intonaci con mantenimento delle persiane e delle inferriate, ai nn. 35-33.
- 10 Rifare l'intonaco negli edifici in angolo a vicolo del Mandorlo e sostituire il portoncino al n. 13.
- 11 Riaprire le due finestre nell'edificio che gira sul vicolo da Fontremoli.

12 Nell'isolato che conclude la via del Mandorlo, sul vicolo, eliminare il wc in aggetto e ridurre armonicamente l'apertura carrabile sostituendo l'incongrua piattabanda...

13 ... va esaminata anche la consistenza della muratura di questo edificio per rendere congruente l'aspetto dell'isolato sui due fronti.

14 Nell'edificio d'angolo, aperto su Piazza, Minucci, restauro globale e organico dell'intera unità edilizia nell'ambito del Piano di recupero dell'isolato.

15 Piano di recupero complessivo dell'intero isolato di Chiasso delle Zingare compreso tra via del Mandorlo, vicolo da Pontremoli, via Ricciarelli, via Bomparenti.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

7 Ripulitura igienica del tratto di via corrispondente al sovrappasso tra via del Mandorlo e via Ricciarelli.

15 Piano di recupero complessivo dell'intero isolato di Chiasso delle Zingare compreso tra via del Mandorlo, vicolo da Pontremoli, via Ricciarelli, via Bomparenti.

art. 69 f

CONTESTO DI VIA SAN LINO - RICCIARELLI - 2

SCHEDA NORMATIVA 6

PASSEGGIATA LUNGO LE MURA da Piazza della Pescheria a via Lungo le mura del Mandorlo

E' la "passeggiata" che ha inizio da piazza della Pescheria per proseguire a circondare la parte nord della città seguendo il perimetro mosso delle mura del Mandorlo fino a scendere a porta Fiorentina, affacciandosi direttamente sull'area archeologica del Teatro romano di Vallebuona e dominando le lontane colline nella valle dell'Era.

Il sistema ha una matrice morfologica analoga a quella, speculare, della piazzetta dei Fornelli, nel lato sud del contesto urbano, come spazio percorribile lasciato tra il costruito e le mura e affacciato da queste sul paesaggio sottostante. Ma il cambiamento di ambito territoriale con cui si rapporta ne determina le differenze: il degradare dei rilievi collinari attorno a Vallebuona, il 1 distacco altimetrico

meno sentito e la fitta vegetazione mediano con punti di stazione visiva successivi il rapporto, là immediato, tra il limite" urbano rappresentato dalla "passeggiata" e l'orizzonte.

Significativamente la piazza della Pescheria doveva essere anch'essa una sorta di terrazza naturale, aperta com'era sul paesaggio, prima che le costruzioni otto e novecentesche sulle mura la chiudessero, delimitandone l'area in modo alquanto artificioso. Tutto il perimetro lungo le mura era infatti fino al XVIII sec. inedito, per un ambito, di forma e dimensione variabile, in gran parte caratterizzato dai bellissimi orti che ancora permangono, come quelli che a ovest degradano a terrazze spingendosi fino alle mura, visibili ancora dalla piazzetta prima che negli anni '30 l'edificio della ditta Rossi (alabastrini) chiudesse l'affaccio proseguendo fino alle mura il corpo preesistente. La costruzione, ormai consolidata, potrebbe giovare essa stessa della realizzazione di una galleria passante (potrebbe ospitare una mostra di alabastrini) che ripristini in un punto preciso un affaccio sugli orti, **1**.

Più decisiva la riapertura del loggiato tardo ottocentesco che ospitava il mercato del pesce (attualmente magazzino della ditta Rossi) nell'edificio che fa da fondale alla piazza - che da questo uso trae il suo nome -; ormai inglobato nella costruzione a due piani adiacente che alla fine degli anni '30 la chiude definitivamente, potrebbe restituire in parte al sito il carattere originario, **2**.

Questo carattere e la forte presenza del monumento non si supera la piazza Pescheria nell'area archeologica sottostante le mura medievali - che da questo lato nella prima metà del XII sec. strinsero, a

ridosso del centro della città e dei suoi immediati borghi, il perimetro urbano, escludendo per ragioni difensive le propaggini della città etrusco-romana troppo estesa - stabiliscono un rapporto necessariamente sentito tra quanto avviene o si vede lungo questo alto bordo urbano e quanto è al di sotto.

Così il carattere di "retro" che la strada in parte assume anche per la duplicità della condizione morfologica di affaccio, sulla via cittadina, negli ambiti alle spalle delle mura o sugli orti, va stemperato nella regolamentazione della casualità - che quando è disordine diventa degrado - delle definizioni di quanto pertiene a questo particolare ambito, che è una strada e al tempo stesso qualcosa di molto diverso. Non solo quindi il piano camminabile come tale ma le recinzioni che ne

disegnano la forma e ne stabiliscono il primo - più immediato -alzato, le articolate volumetrie

edilizie che dietro queste avanzano o arretrano, e, dal lato opposto, le condizioni d'affaccio.

Proprio per queste ultime, mentre si può solo rammentare l'importanza contestuale decisiva della sistemazione di tutte le aree di Vallebuona, con lo spostamento della strada carrabile, (di formazione recente che non ricalca neanche il tracciato preesistente diretto verso la "postierla" di S. Lino là dove le mura girano ad angolo retto, disegnato nella pianta del Giachi del XVIII sec.) e il ripristino del rapporto morfologico che legava il Teatro e le Terme alla stessa vallata, rimandando per questo al PRG, è opportuno qui indicare l'incongruenza della pur romantica vegetazione invasiva di robinie e arbusti cresciuti sulle mura che, oltre a coprire queste ultime, dall'alto nascondono alla vista, per chi giunge da piazza della Pescheria, il Teatro, **3**.

Diviene pleonastica in questo sito l'individuazione dell'unitarietà dei diversi fronti, per il tipico disporsi dell'edilizia secondo le caratteristiche già accennate che ne fanno emergere il ruolo di masse volumetriche articolate, più che pareti allineate a formare un'invaso spaziale e un proprio autonomo, preciso disegno.

Al significativo rapporto di affaccio stabilito, ad esempio, dal balcone di Palazzo Matteucci, unico sporto, centrato nella facciata (che necessita di un profondo restauro, **4**, e proteso verso il paesaggio, corrisponde la casualità della parete del Teatro Persio Flacco, che resta semplicemente un "retro" e che va ridefinito, **5**, nel quadro del complessivo restauro del Palazzo Incontri (Viti).

E' necessario, altresì, eliminare - dando nuova sistemazione e uso all'area - le superfetazioni che di fronte e a fianco del Teatro attualmente ingombrano il cortile del Palazzo. Tracce archeologiche che, sia pur in piccolissima parte, lo interessano potrebbero divenire lo spunto per un nuovo disegno di giardino geometrico all'italiana, che comprenda gli scavi e il passaggio sotterraneo al Teatro romano, tale da riproporre la memoria di quello che - con le debite differenze - doveva far da sfondo al cortile del palazzo attribuito all'Ammannati, occupato agli inizi dell'Ottocento dalla costruzione del teatro (lo vediamo disegnato nella pianta del Giachi), **6**.

Tali nuove sistemazioni devono essere risolte nell'ambito di un Piano di recupero complessivo.

Da verificare, pur se improbabili, possibili coinvolgimenti degli spazi interni che mettano in comunicazione la via Lungo le mura del Mandorlo, attraverso il giardino, con la via Sarti, **7**. In passato almeno due vicoli le univano, l'uno che proseguiva il vicolo dei Lecci, l'altro di cui resta memoria nel piccolo giardino di palazzo Matteucci; ma l'attuale incomunicabilità accentua e rafforza la differenza dei due fronti della stessa edificazione che dà luogo per la diversa condizione morfologica, da un lato alla serrata continuità di via Sarti e dall'altro, allo sfrangiato limite" di via Lungo le mura del Mandorlo.

Di questa differenza tipica fanno parte, in qualche modo, anche le recinzioni chiuse che delimitano, sul bordo della strada, gli spazi liberi privati: esse vanno riviste complessivamente senza creare una omogeneità artificiosa ma per riordinare "effetto di disordine determinato dal degrado fisico delle murature (da restaurare) o dalla presenza di aperture incongrue, da sostituire come le serrande di alluminio per autorimesse, o dalla introspezione che talora purtroppo consentono delle superfetazioni di piccoli volumi edilizi, come nel caso dello spazio del Teatro Persio Flacco - di cui si è già detto - da cui vanno eliminati, **8**.

L'unitarietà significativa della strada - sarà invece determinata dal disegno continuo della sua pavimentazione, da estendere in lastre di pietra per tutto il percorso della "passeggiata" e dagli elementi di arredo urbano che vi si potranno installare, avendo particolare cura che un nuovo impianto di illuminazione sostituisca pur senza creare inutili mimetismi con vecchi lampioni, quello attuale da "periferia", **9**.

Allegato all'art.69 f

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 L'edificio della ditta Rossi su piazza della Pescheria può aprire una galleria commerciale verso gli orti.
- 2 Riapertura del loggiato tardo ottocentesco nell'edificio che fa da fondale alla piazza.
- 4 Restauro della facciata del Palazzo Matteucci
- 8 Revisione degli spazi liberi e recintati sulla strada, con eliminazione delle serrande in alluminio e delle superfetazioni in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

3 Eliminazione delle robinie e di altra incongrua vegetazione sulle pendici verso il Teatro Romano

5-6 Riproposizione della facciata e degli spazi sul retro del Teatro P. Flacco e sistemazione del cortile di Palazzo Incontri (Viti) nell'ambito di un Piano di recupero complessivo a fianco del Palazzo Incontri.

7 Verifica di eventuali passaggi interni tra via Lungo le Mura del Mandorlo e via Sarti.

8 Revisione degli spazi liberi e recintati, in accordo con i proprietari.

9 Pavimentazione della strada in lastre di pietra e nuova illuminazione, eliminando gli attuali lampioni "da periferia".

art. 69 g

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI -

2 SCHEDA NORMATIVA 7

VIA FRANCESCHINI con le vie S. Filippo, Ortotondo e Coda Rimessa

E' la bella via urbana che sale in linea diritta verso il quattrocentesco campanile della cattedrale dalla via S. Lino, al bivio segnato dalla chiesetta, dove questa si biforca per condurre, da questo lato, verso la piazza S. Giovanni e dall'altro, con la via Ricciarelli, fino alla piazza dei Priori: un'organizzazione urbanistico-architettonica omologa all'altra presente da parte urbana opposta, in maniera speculare, al bivio tra via Gramsci e via di Sotto segnato da un analogo oratorio.

Come la via Gramsci, la via Franceschini si distingue per la maggiore ampiezza dell'invaso spaziale, che conferisce, a colpo d'occhio, a queste strade, un carattere meno antico, sebbene vi sia notizia negli Statuti Volterrani della sua origine medievale.

A questa peculiarità della strada corrisponde un'edilizia in parte diversa per l'intrusione di alcune unità recenti (frutto di ristrutturazioni ottocentesche e novecentesche) e le più frequenti manomissioni dequalificanti, e dal tono complessivamente meno aulico di quello della via Ricciarelli, talora anche in unità edilizie con quelle corrispondenti.

La strada presenta comunque una certa differenza tra i due fronti contrapposti, quella a destra di chi sale con alcune unità di notevole dimensione dovute a epoche posteriori e altre più piccole molto rimaneggiate, pur se conservano in parte le proporzioni e il carattere originario, ma prive di dettagli di pregio; più minuta e interessante l'edilizia che forma il fronte di sinistra nel primo isolato, anche senza dettagli significativi, che è quello in diretta corrispondenza con la via Ricciarelli, mentre il secondo, è ampiamente "moderno" e scarsamente caratterizzato, (a meno, in parte, dell'ultimo tratto verso la via Roma) avendo perso le proporzioni delle unità più antiche pur mantenendone sedimi.

La prima unità (in angolo con la piazzetta S. Cristoforo) è un edificio di notevoli dimensioni (due piani, più l'alto piano terra) in mattoni, che la serie di sei finestre regolari, tutte probabilmente posteriori, e i mattoni disposti non per essere lasciati in vista, richiedono di rintonacare, **1**. E' necessario cambiare gli infissi e, tra il n. 23 e il n. 21 una serranda per l'autorimessa (non ha numero civico) deve essere sostituita come da Norma quadro, **2**.

L'unità successiva (tre piani più pianterreno) sale notevolmente in altezza rispetto alla precedente con un terzo piano frutto di un probabile rialzamento; le belle cornici di pietra conferiscono un preciso disegno, diverso sicuramente, per tracce piuttosto evidenti, da quello preesistente, ormai degnamente sostituito.

La muratura povera e le cornici sporgenti richiedono che il fronte sia rintonacato e resi omogenei per colore gli infissi (ingresso unico al n. 17 segnato dal portale in pietra), **3**.

Ai nn. 15 e 13 corrisponde una unità a schiera fortemente e stupidamente rimaneggiata in prospetto con sopraelevazione (di uno o due piani) e campi di intonaco casuali che talora lasciano in vista, a formare un buffo disegno, archi in mattoni, traccia di più antiche finestre che al primo piano si dovrebbero ripristinare, lasciando i piani superiori al loro disegno recente "qualunque", **4**.

Pur essendo sbazzati per aggrappare l'intonaco, potrebbero rimanere. i mattoni a faccia vista, data l'orditura regolare a disegno, lasciando l'intonaco ai piani superiori e cambiandone in ogni caso il colore bianco.

Al n. 11 (l'apertura a fianco per il garage non ha numero) corrisponde una casa a schiera con segni iconografici e passo strada simile alle precedenti ma non restaurata, con marcadavanzali continui in pietra al IQ piano e in mattoni al secondo e due buchi simmetrici in alto sotto la gronda, per la quale vale il

discorso fatto per le precedenti in modo che pianterreno e primo piano abbiano restituita la forma originaria denunciando con chiarezza le sopraelevazioni, **5**.

La casa a fianco di cui sembra sul catastale far parte, anche se di poco più bassa, è unitaria per i marcadavanzali e per tipo e distanze tra le finestre; al n. 9 l'ampia apertura sicuramente posteriore è uno "sbadiglio" nelle belle proporzioni della semplice facciata (da rintonacare), **6**.

L'ultima unità - già restaurata - ha rintonacato lasciando libero l'angolo in pietra panchina (al pianterreno) e mattoni; il restauro, dignitoso sul fronte principale, ha però lasciato l'apertura ad arco con autorimessa rettangolare da ripristinare (lascia in vista in maniera buffa l'arco di scarico sul fianco, nel vicolo), **7**.

Si deve ritenere che in linea generale si debbano rispettare i muri d'ambito nella ristrutturazione di queste unità che, pur se rimaneggiate, conservano il carattere delle piccole unità originarie, anche per la necessaria continuità di, questo carattere con quello dei vicoli su cui girano le case.

Qui interviene la lieve cesura costituita dalla trasversale via S. Filippo, in parte chiusa sul fondo dal transetto della omonima chiesa, disposta parallelamente alla via, in parte aperta verso il cielo; quello della chiesa è un fronte di pietrame non dissimile da quello delle case.

La casa successiva al vicolo sembra la più antica, segnata dal muro a scarpa in mattoni (un mezzanino più due piani e pianterreno) e da un piccolo portoncino con portale in pietra e richiede un delicato restauro che non ne alteri il disegno e gli elementi di finitura, **8**.

L'ultima (nn. 1-3) è invece tutta restaurata (ma con infissi come al solito di colore troppo variegato)

e ha perso qualunque carattere originario; l'intonaco e il restauro si fermano sul fianco, tutto chiuso e senza intonaco (va rintonacata unitariamente risolvendo le situazioni di degrado sul vicolo), **9**.

Chiude la via da questo lato il fronte unitario del vecchio Ospedale (oggetto di una ristrutturazione in corso) che trasformazioni successive nel tempo hanno reso un insieme composito, e di notevole mole, che si affaccia con forme e caratteri fondamentalmente diversi sui vari spazi urbani coinvolti dalla sua articolazione nel grande isolato: tra via Franceschini (dove il corpo dell'Ospedale era separato da un vicolo dalla chiesa del Crocifisso in angolo con via Ortotondo), piazza S. Giovanni (su cui si affaccia con il bel porticato che fa da fondale anche su via Roma) e via Persio Flacco (dove la ristrutturazione in corso per farne un Centro Studi ha aperto da una parte, con dubbia

soluzione architettonica, una nuova sistemazione dello spazio aperto di ingresso, piuttosto estraneo alle linee semplici e severe dell'architettura volterrana, lasciando dall'altra su piazzetta dei Fornelli e via dell'Ortotondo un vuoto irrisolto per l'abbattimento, parziale, delle incongrue volumetrie aggiunte negli anni '70).

Tale situazione sottolinea il ruolo urbano che il complesso riveste, accanto al notevole interesse, oltrechè per l'evidente carattere storico-architettonico, anche per gli importanti resti archeologici di mura arcaiche, messi in luce dalla nuova sistemazione, nel piano inferiore.

Il necessario restauro, da estendere all'insieme, deve tenere organicamente conto di questo aspetto composito, rapportando secondo le norme la propria definizione alle relazioni che istituisce nello spazio urbano sulle diverse vie e piazze.

Essenziale la completa ridefinizione del volume anni '70 su via Ortotondo e la reinterpretazione del rapporto tra lo spazio aperto interno, un tempo occupato dagli orti di cui conservare in qualche modo la memoria, e l'affaccio sulla piazzetta dei Fornelli, mentre sulla via Franceschini un appropriato restauro dovrebbe semplicemente consolidarne i tratti unitari acquisiti rintonacando il fronte (appare a questo proposito eccessivamente chiara la tinteggiatura delle parti del complesso già restaurate), **10**. Queste prescrizioni devono condurre all'aggiornamento dei programmi di recupero in corso, introducendo tutte le modifiche necessarie a far di questo grande intervento un modello di coerenza con i caratteri del Centro Storico.

Sul fronte opposto a quello dell'Ospedale, l'unità -tra il n. 2 e il n. 4- è caratterizzata da un prospetto piuttosto chiuso, pur se di notevole dimensione, con due sole file di aperture molto distanziate, in mattoni e pietrame da rintonacare, **11**. Sono gradevoli i sottogronda di questa unità, come spesso a Volterra, caratterizzati da un vario disegno che ne determina con precisione il coronamento. L'unità a fianco (n. 6 e n. 8) ha riportato in vista la muratura in pietrame e mattoni con un gradevole effetto, ma la continuità del muro con la casa vicina richiederebbe una soluzione unitaria della finitura; necessitano di restauro gli infissi e di sostituzione il brutto portale di intonaco rotto al n. 8, **12**.

L'unità successiva (con passo di due finestre nonostante le diverse ampiezze), necessita di restauro e di rintonacatura conservando gli elementi originali ove presenti, come il coronamento superiore e le soglie in pietra al secondo piano che

hanno una forma, mentre al primo piano sono state sostituite con altre rettangolari qualsiasi, **13**.

Tra i nn. 14 e 16 è una gradevole casa di intonaco chiaro con portale in bozze di panchina al n. 16 (forse di impianto precedente) su cui si eleva un fronte che ha caratteri sette-ottocenteschi ma senza l'aulicità di altri esempi (la casa è una riduzione novecentesca di unità precedenti), con ritmi di quattro finestre a distanze regolari, tra le quali quelle chiuse che rispettano gli allineamenti si potrebbero se necessario riaprire, **14**; un marcadavanzale continuo al primo piano dà unitarietà al fronte.

Le due unità successive che chiudono l'isolato, decisamente tarde se non addirittura moderne, aprono con finestre e ritmi qualsiasi e prive di dettagli dei fronti seriali qualunque nei quali è necessario almeno il rifacimento, con altro colore, degli intonaci, **15**. In degrado e parziale abbandono i negozi.

Dopo il vicolo, l'unità corrispondente ai nn. 30 - 32 conserva nelle proporzioni e nel bel portale di pietra (al n. 32) le tracce della vecchia casa, ma le finestre risultano, con le piattabande e i piedritti in mattoni, rifatte. E' necessario cambiare gli infissi e la brutta vetrina di tintoria inserita nel portale, lasciando a faccia vista la muratura, **16**.

L'unità successiva (n.34) ha delle strane sconessioni nella muratura, comunque da restaurare e rintonacare, ridefinendo la forma delle aperture (non avendo ingresso probabilmente dipende dalle precedenti a cui allinea le finestre), **17**.

Ai nn. 36-38 è un fronte qualsiasi intonacato, con ritmi di quattro finestre rettangolari, prive di dettagli significativi; gradevole solo il portale, con il solito frequente disegno (questa casa come la precedente non ha rapporto o rimandi con l'edilizia su via Ricciarelli, per la piccola corte interposta).

Al n. 40 un fronte a schiera con due aperture molto degradato e dequalificato, richiede di rintonacare e ridefinire le aperture, sostituendo soglie e infissi e togliendo le tende verdi di plastica, **18**.

Le ultime unità, pur corrispondenti con via Ricciarelli, sono su questa via comunque molto diverse; qui hanno un carattere di piccole unità - in un fronte piuttosto unitario e compatto (che ha bisogno di un delicato restauro) - di cui la prima notevolmente manomessa è quella, cui non corrispondono ingressi. nè numeri civici, che ha intonacato con due colori diversi in due parti la facciata; è necessario ridisegnare la forma delle aperture rettangolari del primo piano troppo

alte rispetto a quelle, piccole, ricorrenti nei fronti adiacenti, da prendere come misura di riferimento, e rintonacare il fronte unitariamente, **19**.

Via S. Filippo

Via S. Filippo si innesta sulla via Franceschini, compresa tra questa e la piazzetta dei Fornelli, sulle mura, verso cui sale disegnando un vaso spaziale tipico dell'ambiente dei vicoli e caratterizzato dalla continuità con la via Coda Rimessa.

Significativo elemento di raccordo è la tardo-seicentesca chiesa di S. Filippo che, allineata alla via omonima, lungo la quale si dispone scattando in avanti con il muro del transetto, gira poi con il bel fronte su via Coda Rimessa. La chiesa, chiusa da lungo tempo e incongruamente adibita a magazzino edile, uso che ne ha alterato lo spazio interno, necessita di un restauro che, nel ripristinare la forma originaria ne stabilisca il nuovo uso compatibile con questa (potrebbe forse tornare ad essere, come in un periodo è stata, sala da musica), **20**.

Nonostante alcune riduzioni di unità più piccole in unità maggiori, (ma è ottocentesca solo quella della p. 372 riscontrabile per confronto con il Catasto Leopoldino), via S. Filippo conserva il carattere antico che le piccole case unifamiliari che protendono sulla strada i loro ingressi segnati da alcuni gradini, concorrono a stabilire. Affiorano a fianco di questi formazioni di pietra panchina di cui non è chiara. ma sembrerebbe importante stabilire l'origine.

Talune per forma e dimensione, sono riconoscibili tra le più caratteristiche di Volterra, come le piccolissime unità che fronteggiano il transetto della chiesa e affiancano la "torre degli Auguri", originaria casa-torre (1299) purtroppo fortemente modificata.

La bellezza della strada con le sue testimonianze storiche e il notevole degrado, variamente determinato, che presenta richiede un recupero complessivo che, nello stabilire nuove condizioni d'uso residenziale con un attento e delicato ripristino formale delle unità edilizie abitate, dovrebbe sottoporre le più antiche a intervento di sola manutenzione, per conservarle, senza usi funzionali, nella loro essenza storica quali elementi importanti di studio nel contesto urbano, **21**.

Come sempre le unità che iniziano il vicolo dalla via Franceschini, avendo gli ingressi sulla strada principale, sono caratterizzate dalla chiusura prevalente delle pareti laterali, il che contribuisce a "isolare" il vicolo come uno spazio a sè stante.

La prima unità gira sul vicolo con il muro a scarpa chiuso di pietra panchina mista a mattoni con orditura irregolare che testimonia i molti interventi

successivi; è necessario capire se, e come, è possibile rintonacare o se è preferibile lasciare il muro a scarpa in vista. Va conservato il carattere e la definizione casuale delle aperture, eventualmente riaprendo, ove necessario, le tre finestre in alto attualmente chiuse, **22**.

La fila elencata di case prosegue con piccole unità a schiera talora già restaurate con ritmi di due finestre nella stretta porzione del fronte e dagli ingressi segnati da due o tre scalini.

E' necessario sostituire il portoncino in alluminio anodizzato al n.2, **23**, e la serranda dell'autorimessa compresa tra i n. 4 e 6, **24**; un balconcino ottocentesco che sporge al di sopra può essere mantenuto, mentre andrebbe rivista l'apertura eccessivamente ampia (al n. 18) che ha probabilmente sostituito una, precedente, simmetrica al tondo superiore (simmetria che l'attuale non rispetta), **25**.

Le case non presentano particolari decorativi.

Mantenendo per il resto la definizione attuale, gli eventuali restauri dovranno -per quanto riguarda la definizione esterna - prevedere il rifacimento degli intonaci, verificando, all'interno, le condizioni d'uso rese difficili dall'affaccio su un solo fronte, a meno delle due unità centrali corrispondenti alla corte interna, **21**.

Sul fronte sinistro una situazione che si segnala per la necessità di un adeguato -attento - restauro è quello della seconda unità che, nel proseguire l'altezza e il tipo di muratura proprie della prima (che. dà anche sulla via Franceschini), presenta tracce interessanti di impianti formali precedenti: come i filari di pietra panchina al primo e secondo livello e un arco in mattoni con sottodavanzale in cotto, probabile segno di un'apertura ampia precedente che è stata in parte tamponata per ricavarne una finestrina. E' necessario un restauro che ridisegni il fronte interpretandone il rapporto con il vecchio impianto e rapportandolo, secondo un'organica coerenza, alla situazione interna, **26**.

La casa successiva (una lapide ricorda che qui nacque nel 1883 Amerigo Viti) -ha un fronte di modesta altezza con due file di piccole e ben distanziate aperture con persiane verdi che disegnano il fronte con il loro ritmo regolare, conferendogli un aspetto ottocentesco (la riduzione non era infatti ancora registrata nel Catasto Leopoldino), sottolineato dall'ingresso con il bel portale in pietra centrale con ferro battuto nell'arco (n. 9). E' una unità che, come la seguente, si distingue per la maggiore dimensione e la caratterizzazione di parete piuttosto chiusa che

definisce il piano terra (dove sono inserite due autorimesse di cui sostituire, secondo la Norma generale, le serrande), **27**.

Analoga per dimensione e forma delle aperture, ma caratterizzata dagli imponenti contrafforti, l'unità compresa fra i nn. 15 e 21 è più antica (i locali al piano terreno sono apparentemente in abbandono); necessita di un restauro che preveda il rifacimento dell'intonaco e la sostituzione completa degli infissi, **28**.

Le due unità a schiera che seguono sullo stesso fronte sono quelle di un certo interesse per il loro carattere arcaico che fa propendere per una sorta di conservazione museografica - con acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale - dell'unità non ristrutturata al n. 27, qualora si dimostrasse difficile un recupero abitativo (la casa sembra abbandonata), **29**.

L'ultima casa, con la quale il vicolo si affaccia sulla piazzetta dei Fornelli, è quella costruita sulla "torre degli Auguri", che una o più incongrue trasformazioni hanno ridotto a un condominio moderno.

E' necessario valutare le possibilità di un intervento che riqualifichi il manufatto, considerando in particolare la difformità dei due fronti; l'uno sulla piazzetta, che conserva al piano terra tracce dell'antico impianto medievale, con il portale in pietra panchina da ripristinare nelle forme originarie (è stato manomesso per la realizzazione di una autorimessa); l'altro sul vicolo, totalmente privo di identità, che richiede quindi un ridisegno più armonico con le preesistenze, **30**.

Via Coda Rimessa

Quasi con il carattere di un interno a cielo aperto, il vicolo cieco di via Coda Rimessa si infila da via S. Filippo in quello che è l'isolato più profondo di Volterra determinando con la sua edificazione la situazione inusuale di affaccio su corti interne solo casualmente visibili dalla via.

Tale situazione, e la condizione piuttosto appartata rispetto alle vie centrali, ha probabilmente determinato i caratteri dell'edilizia del vicolo fatta di piccole unità di origine piuttosto antica, che conservano, talora l'impianto originario a schiera, individuato dallo stretto passo di facciata con due finestre per piano o più spesso lo hanno trasformato in unità maggiori con alloggi distribuiti in orizzontale, ma dall'aspetto d'insieme gradevole se pure privo di una connotazione storico-architettonica precisa.

Alcune unità sono in corso di restauro o sono state di recente ristrutturate.

Talora di pregio sono alcuni dettagli come il portale in pietra al n. 1 sicuramente preesistente nella casa ottocentesca al fianco della chiesa, caratterizzata anche dal bel sottogronda in cotto a riquadri con rosette centrali; anche le semplici inferriate alle finestre al piano terra fanno parte del gioco.

L'effetto di degrado è determinato in gran parte dalla sconnessa pavimentazione stradale d'asfalto, che va completamente sostituita con lastre di pietra, **31**, e dalla manomissione dei fronti che, come spessissimo accade a Volterra, presentano aperture tamponate o definite con infissi del tutto incongrui - per qualità, colore, o stato di conservazione - che alterano sostanzialmente l'immagine complessiva dell'invaso. In particolare è da ridefinire il fronte dequalificato tra i nn. 6 - 8 con due finestre, attualmente chiuse, da riaprire, esaminando tale intervento nel quadro di una sistemazione necessaria dell'interno (che risulta anch'esso in pessimo stato), **32**.

Sul fronte opposto una finestra da riaprire sopra al n. 7 e un'altra al n. 11, eliminando ove presenti le incongrue tende in plastica, **33** e **34**.

Dato il carattere dell'edilizia e la qualità e consistenza delle murature, si deve prevedere infine il rifacimento degli intonaci, secondo i criteri della Norma generale e tenendo fermo il principio della non omogeneizzazione, attraverso le tinteggiature, delle differenze tipiche di un fronte elencate, **22**.

Via Ortotondo

Omologa a via S. Filippo, cui corrisponde per un fronte edilizio, ma con una diversa configurazione dell'invaso spaziale determinato da manufatti eterogenei, via Ortotondo si innesta su via Franceschini, costeggiando di stretta misura l'edificazione del vecchio Ospedale e proseguendo fino ad aprirsi sulla piazzetta dei Fornelli, sullo sfondo delle colline volterrane verso la val di Cecina.

La stradina, che sarebbe assai bella nel tono "povero" della piccola edilizia che la forma, è purtroppo dominata dal fronte sciatto che segna per un tratto di notevole dimensione, sia in altezza che in lunghezza, il volume aggiunto negli anni '70 al vecchio Ospedale.

La ristrutturazione complessiva di quest'ultimo, per adibirlo a sede congressuale, non ha toccato il volume, se non per abatterne l'ultima propaggine verso la piazzetta, aprendovi un vuoto per ora irrisolto con l'introspezione in quell'area libera, compresa nel complesso ospedaliero, nella quale un tempo vi erano orti il cui senso andrebbe mantenuto, **10**.

La necessaria riprogettazione dell'area - anche intervenendo con modifiche ai progetti sui programmi di ristrutturazione in corso - dovrà farsi anche carico di stabilire per via Ortotondo un nuovo fronte dai caratteri più consoni al contesto ambientale storico, con la definizione di superfici murarie continue intonacate (senza gli attuali orridi marcapiani di calcestruzzo con prevalenza dei pieni sui vuoti) e piccole bucatore a sviluppo verticale, con finiture in materiali tradizionali, secondo inserimenti moderni armonici in contesti storici dei quali non mancano esempi di possibile riferimento, **35**.

Il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale di questa soluzione che vede insieme il nuovo fronte e le possibilità di introspezione visiva in quelli che una volta erano orti, è decisiva ai fini della definizione di questa importante parte del Centro Storico.

E fronte residenziale opposto va restaurato con criteri unitari, che tale è il suo carattere per forma e dimensione delle case, tenendo conto delle corrispondenze con gli spazi interni; sono le case corrispondenti alla via S. Filippo, a meno della prima e ultima unità del vicolo, rispetto alla quale mostrano un fronte piuttosto diverso probabilmente con il carattere di un retro.

Un ballatoio annesso in continuità con il muro dell'orto che si affaccia sulla via, rappresenta, nel tono "povero" dell'edilizia, un elemento di caratterizzazione che va conservato, **36**.

Particolari, per motivi opposti, le due unità agli estremi di via Ortotondo. L'una al girare da via Franceschini, per il degrado che le aggiunte e la trascuratezza hanno apportato a un organismo antico; questa necessita di una ridefinizione sostanziale del fronte che elimini il volume aggiunto e i sovrastanti balconi, rivedendo contestualmente l'organizzazione interna, **37**. L'altra, come volume interamente aggiunto, e in modo incongruo, in tempi recenti al fianco della "Torre degli Auguri" - che fu registrato come uno scempio edilizio, ma dall'assetto ormai consolidato cui si potrebbe ritenere di dover cambiare la forma delle aperture qualora non fosse adibito al piano terra a laboratorio artigiano, **28**.

Come elemento importante di "arredo urbano", infine, è necessario ridefinire in tutte queste stradine collegate alla via Franceschini il piano camminabile - allo stato attuale di asfalto con una pavimentazione a lastroni di pietra panchina in modo tale da estendere e sottolineare la continuità già esistente tra la via principale e i vicoli trasversali; tali relazioni, esaltate dalla pedonalità del Centro Storico - che l'assetto di queste stradine richiede con forza - proseguiranno in maniera

significativa a definire la bellissima passeggiata sulle mura che inizia con l'affacciarsi dei vicoli sulla piazzetta dei Fornelli, 39.

Allegato all'art. 69 g

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 L'unità edilizia in angolo con la piazzetta S. Cristoforo va intonacata.
- 2 Tra il n.23 e il n.21 di via Franceschini cambiare la serranda dell'autorimessa.
- 3 Al n. 17 intonacare il fronte e rendere omogeneo il colore degli infissi.
- 4 Ai nn. 15 e 13 riaprire le finestre al primo piano; intonacare solo i piani superiori al primo.
- 5 Al n.11 rintonacare le parti superiori per distinguere le parti originarie da quelle sopraelevate.
- 6 Al n.9 rintonacare modificando l'ampia apertura.
- 7 Accanto, in una unità già restaurata, modificare l'apertura dell'autorimessa.
- 8 La casa successiva al vicolo S. Filippo va restaurata senza alterarne il disegno e gli elementi di finitura.
- 9 Ai nn. 1-3 vanno rintonacati i fronti e verniciati unitariamente gli infissi.
- 10 Sistemazione dell'ala dell'Ospedale su via Ortotondo lasciando la introspezione di contatto verso la corte interna, da ridefinire.
- 11 Rintonacare l'edificio tra i nn. 2 e 4.
- 12 Sostituire il brutto portale al n. 8 e restaurare gli infissi.
- 13 L'unità edilizia successiva, al n. 10, va restaurata e rintonacata conservandovi gli elementi originari.
- 14 Possibilità di riaprire le finestre al n. 16.
- 15 Rintonacare con altro colore le due unità che chiudono l'isolato dopo il n. 16.
- 16 Cambiare gli infissi e la vetrina della tintoria inserita nel portale, al n. 32. lasciando in vista le murature.
- 17 Al n. 34 rintonacare ridefinendo la forma delle aperture.
- 18 Al n. 40 ridefinire i particolari delle aperture del fronte e rintonacare.
- 19 Restaurare delicatamente le aperture e rintonacare le due unità confinanti a via Ricciarelli.

- 22 Restauro della prima unità su via S. Filippo.
- 23-24 Al n. 2 di via S. Filippo sostituire il portoncino e la serranda dell'autorimessa.
- 25 Al n. 18 ridefinire l'apertura eccessivamente ampia, rendendola simmetrica al tondo soprastante.
- 26 La seconda unità sul fronte sinistro di via S. Filippo, dalla via Franceschini, va attentamente restaurata reinterpretando il rapporto con il vecchio impianto.
- 27 Sostituire le serrande delle autorimesse nell'unità corrispondente al n. 9.
- 28 Le unità edilizie comprese tra i nn. 15 e 21 vanno rintonacate, rifacendo completamente gli infissi.
- 30 Restauro dei fronti, secondo le loro valenze differenti, dell'unità edilizia costruita sulla "Torre degli Auguri".
- 32 Su via Coda Rimessa, nel restauro dell'unità edilizia ai nn. 6-8, tenere conto del degrado interno e riaprire due finestre attualmente chiuse.
- 33 Aprire sopra al n. 7 di via Coda Rimessa una finestra e...
- 34 ... un'altra al n. 11, eliminando le tende in plastica.
- 35 Riprogettare il fronte dell'Ospedale su via Ortotondo, in accordo con l'Amministrazione Comunale.
- 36 Nel restaurare il fronte opposto all'Ospedale in modo unitario, conservare il ballatoio.
- 37 L'unità edilizia che gira su via Franceschini necessita di un restauro profondo che elimini le superfetazioni.
- 38 All'altro estremo di via Ortotondo, a fianco della torre degli Auguri, il volume recentemente aggiunto può cambiare la forma almeno delle aperture.

Interventi a cura dell'Amministrazione comunale

- 20 Restauro della chiesa di S. Filippo con destinazione d'uso a sala da musica.
- 21 Recupero complessivo dell'essenza storica delle case di via S. Filippo.
- 29 Acquisizione e conservazione dell'unità abitativa arcaica al n. 27 di via S. Filippo.
- 31 Pavimentazione di via Codarimessa in lastre di pietra.
- 35 Controllo del progetto per il fronte dell'Ospedale su via Ortotondo.
- 39 Arredo urbano delle stradine collegate a via Franceschini.

art. 69 h

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI - 2

SCHEMA NORMATIVA 8

PASSEGGIATA SULLE MURA da piazzetta dei Fornelli a via della Pietraia e via Lungo le mura

In continuità con i vicoli che vi si affacciano, proveniendo dal contesto di via S. Lino o da quello di Piazza, la piazzetta dei Fornelli rappresenta il fulcro di quel sistema di spazi aperti tra il costruito e le mura che costituisce un dato tipico della morfologia volterrana, con un significativo riscontro di analogo significato seppure di diversa conformazione nella parte nord della città lungo la via delle Mura del Mandorlo.

Vera e propria passeggiata affacciata sul bellissimo paesaggio, il sistema, che dalla piazzetta si prolunga da un lato verso Porta San Felice con via della Petraia e dall'altro verso Porta all'Arco con via Lungo le Mura, è un percorso continuamente mutevole che ora sale con una forte pendenza, ora cammina in quota e trova un punto di sosta panoramico nella piazzetta, ora ridiscende infilandosi tra i muri di pietra di case e orti.

La necessaria riqualificazione del bel percorso, che rappresenta significativamente il "limite" urbano oltre il quale non c'è più nulla., avvalorando la metafora di Volterra "isola nel mare delle colline volterrane", coinvolge quindi necessariamente quanto - evidente appena sporgendosi dalle mura - avviene al di sotto: riqualificando e reinserendo più armonicamente le parti nuove che sorgono a quota molto più bassa evidenziando le coperture non sempre nascoste dalla vegetazione, trovando nel. modo opportuno un punto di raccordo con una discesa dalle mura, ridisegnandone infine l'ambito di definizione più immediato, **1**.

In questo senso occorre prevedere innanzitutto la liberazione di tutti gli spazi pertinenti dalla funzione di parcheggio alla quale oggi sono costretti, ripavimentandoli tutti in maniera unitaria con lastre di pietra panchina, già esistenti nelle parti in discesa, così da sottolineare la continuità pedonale di tutta l'area urbana, **2**.

Si potrà prevedere inoltre la sistemazione della discesa che avviene dalle mura in corrispondenza di via della Petraia; un vecchio cancelletto chiude una scalinata esistente da cui si potrebbe accedere

anche. ad un camminamento panoramico nello spessore delle mura, percorrendolo fino quasi alle case costruite su di esse che oggi privatizzano questi spazi chiudendoli con muretti trasversali, **3**.

Le sistemazioni più sostanziali riguardano infine lo spazio della piazzetta dei Fornelli, significativo punto di raccordo esterno tra contesti diversi, luogo di passaggio dal sistema di vie e vicoli di quelli che erano gli antichi borghi al contesto centrale di "Piazza", con l'immissione in piazza S. Giovanni. La sua importanza doveva essere più chiara in passato come testimonia la presenza di una torre, ormai molto manomessa (la "Torre degli Auguri"), per l'evidenza strategica dovuta ai rapporti visivi con il territorio; oggi pur conservando intatto il suo fascino ha un carattere composito per la presenza di elementi eterogenei.

La prima, più immediata, sistemazione riguarda la ridefinizione del "parterre", eliminando l'incongruo asfalto e stabilendo con un disegno di pavimentazione e con semplici elementi di arredo, (quali ad esempio un sedile, ma concepito unitariamente alla architettura di insieme) un luogo di sosta reale, **4**.

La riqualificazione dei fronti edificati che vi si affacciano - infine - completa il recupero della piazzetta- con il ripristino delle tracce antiche ancora visibili nel fronte della "Torre degli Auguri", cui l'interno deve coerentemente uniformarsi (in essa un particolare degrado è generato dall'introduzione di una autorimessa -che va rimossa - nel fornice medioevale), **5**; con il restauro dei fronti adiacenti e contrapposti (in particolare è da valutare quello costruito in aderenza alla torre, edificio probabilmente dei primi dell'Ottocento - è censito come casa nel Catasto Leopoldino - che ospita a piano terra una bottega e al primo piano un appartamento e presenta nei fronti numerosi rimaneggiamenti), **6**; con la soluzione, da studiare in un specifico progetto (riproponendo un nuovo programma di recupero a integrazione di quello in corso), del vuoto prodotto dall'abbattimento del corpo estremo dell'ala nuova (anni '70) del vecchio Ospedale per gli attuali lavori di ristrutturazione di cui è segnata nella tavola "Centro Storico - Prescrizioni e indicazioni di Piano" una possibile soluzione.

Organicamente il progetto dovrà prevedere - secondo le norme dettate per via Ortotondo - il rifacimento dell'intera ala rimasta su questa via nonché dell'area libera, per ora indefinita, che si affaccia sulla piazzetta (vedi Scheda normativa di via Franceschini con le via S. Filippo, Ortotondo e Coda Rimessa, nn. 10 e 35), **7**.

Allegato all'art. 69 h

Interventi puntuali a cura dei privati

- 5 Riqualificazione dei fronti su piazzetta dei Fornelli, in particolare rimuovendo l'autorimessa del fornice al n. 2 della "Torre degli Auguri".
- 6 Ristrutturazione della casa addossata alla "Torre degli Auguri".
- 7 Riprogettazione dell'ala dell'Ospedale e dello spazio interno libero.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

- 1-2-3-4 Riqualificazione degli spazi camminabili di piazzetta dei Fornelli.
- 7 Controllo della riprogettazione dell'ala dell'Ospedale e dello spazio interno libero.

art. 69 i

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI - 2

SCHEDA PROGETTUALE DEL SISTEMA URBANO DI S. FRANCESCO

(Ex complesso conventuale di S. Francesco con gli edifici e le aree libere circostanti)

Nascosta dal verde della piazzetta Inghirami la chiesa di S. Francesco con l'attiguo corpo del convento, che l'edificazione ottocentesca trasversale alla strada lascia per un esiguo spazio apparire sul fronte, costituisce, all'estrema propaggine del contesto urbano occidentale, in prossimità della Porta S. Francesco, la significativa presenza di un antico complesso conventuale, in cui le pesanti trasformazioni, tanto del sistema architettonico edilizio quanto delle aree contermini che vi facevano riferimento, richiedono un articolato piano di intervento teso al recupero e alla risistemazione, anche differita nel tempo, delle varie parti che ne compongono l'insieme.

Il complesso, di origine duecentesca, sorgeva infatti come estremo limite verso le mura dell'edificazione della via S. Lino, occupando gli ambiti liberi verso la cinta medioevale con ampi terreni coltivati a orto che gli si sviluppavano attorno, secondo i modi caratteristici della città di Volterra di includere al proprio interno spazi produttivi, per lo più lungo le mura, rimaste libere fino al XVIII sec.

Forse anche la quota rilevata dei terreni pertinenti al convento rispetto alla via di spina del contesto urbano ne ha determinato la lunga dimenticanza.

Delle vaste aree per tanto tempo inedificate rimane oggi solo la ridotta fascia immediatamente retrostante a nord la chiesa e il convento, per altro in stato di semiabbandono, mentre un'edificazione incoerente sorta negli anni '50 e '60 nell'ambito in cui le mura piegano, prolungandosi fin sulla strada con un edificio proprio a fianco della porta medievale, ha fatto perdere all'insieme qualunque riferimento al contesto storico di appartenenza.

Il nucleo costitutivo dell'antica struttura è la chiesa duecentesca, con l'annesso convento, dedicata a S. Francesco, luogo di antico culto volterrano dalla semplice facciata a capanna, che conserva con le volumetrie complessive l'impronta originaria, mentre l'interno appare oggi fortemente trasformato soprattutto per le capriate in cemento della copertura.

Alla chiesa, che costituisce il riferimento primario nella piazzetta sgheмба su cui prospetta, si affianca la trecentesca cappella Guidi, alla sua destra, preceduta dal piccolo giardino che l'abitazione del parroco lascia interposto all'interno.

Un corpo ottocentesco a due piani costruitovi in aderenza, che ospita residenze e associazioni locali, si prolunga trasversalmente fino alle mura a delimitare il campo sportivo che oggi sorge sulla copertura di un garage seminterrato. Il prospetto di questo, che costituisce con la chiesa e la casa parrocchiale lo sfondo di piazza Inghirami è un elemento lineare basso con aperture sgraziate ormai consolidato, entro cui sarebbe auspicabile ridefinire almeno il sottopasso che conduce all'esterno della cinta muraria. L'area sportiva che ne risulta compresa potendosi costituire in futuro come parte integrante dello spazio di relazione tra l'interno e l'esterno della cinta muraria, è da risistemare con adeguate opere di arredo urbano, rivedendone pavimentazione e recinzioni con la possibilità di accedere lungo il percorso sulle mura che manomissioni recenti sul corpo ottocentesco hanno chiuso.

Si attiverebbe così, per il recupero e la valorizzazione complessiva del sito, l'accesso agli spazi tra le mura e il convento cui restituire, con la ripulitura e il restauro del giardino dalle piccole superfetazioni addossate al costruito, la memoria dell'antico carattere di affaccio e di relazione con l'esterno.

Alla sinistra della chiesa, prospettando con un ridottissimo fronte sulla piazza Inghirami su cui apre l'ingresso del chiostro stretto a ridosso dell'edificio scolastico ottocentesco che la conclude, è il corpo dell'antico convento, che

trasformazioni successive alla sua soppressione hanno ridotto ad abitazioni e laboratori di alabastro, senza riguardo per la congruenza architettonica del manufatto; tamponando completamente il bel portico ancora leggibile nelle chiare tracce delle arcate a tutto sesto in mattoni su colonne e capitelli in pietra arenaria rimaste inglobate nelle murature; secondo un disegno da riportare in piena luce ove presenti i suoi elementi originari lasciando, ove non chiare le aperture precedenti, le sovrapposizioni dovute al tempo.

Il recupero fondamentale della spazialità del portico, percorso aperto attorno a uno spazio centrale, che costituirà l'elemento da ridefinire a giardino, con ammattonati a disegno e piantumazioni basse, richiede che sia ridefinita nell'insieme la funzionalità del complesso, sulla base di uno specifico Piano di recupero, confermando la permanenza degli usi attuali solo se subordinata in quanto compatibile con la sua forma.

Un passaggio attraverso la saletta annessa nell'Ottocento al convento comunicherà, dando un senso preciso al restauro necessario dell'interno, tra il chiostro e gli "orti" retrostanti, potendosi estendere il progetto alla possibilità di recuperare - di quelli antichi - almeno il senso del collegamento pomeriale prolungando la passeggiata lungo le mura, di cui già ci sono tratti esistenti, intervenendo con adeguate sistemazioni sulle costruzioni recenti a ovest che li hanno interclusi, fino a ridiscendere alla porta S. Francesco.

E' questa l'area di più difficile soluzione ove la posizione defilata del convento, stretto dalla edificazione che gli si addossa sui quattro lati, ha consentito il forte degrado di trasformazioni incoerenti che ne hanno ridotto l'aspetto a quello di un condominio periferico "moderno".

Con rifacimenti delle aperture e balconi in cemento estranei alla struttura storica del manufatto (che il Piano di recupero dovrà farsi carico di eliminare studiando la possibilità di ripristino del disegno precedente) il fronte ovest diviene la quinta, allo stato attuale quasi illeggibile, del nucleo di laboratori e magazzini di alabastro sorti su quelli che erano fino ad anni recenti gli orti del convento. La giustapposizione incoerente di manufatti senza forma e senza reciproco rapporto determina una situazione frammentaria di piccoli ambiti irrisolti.

La sistemazione necessaria dell'area ancorché privata - con un apposito Piano di recupero - dovrà eliminarne gli elementi di più forte disturbo, come il volume a un piano per magazzino e autorimessa addossato al convento, recuperandone gli

spazi nell'ampliamento possibile dell'edificio (magazzino) contrapposto e sistemandone contestualmente la orrenda terrazza praticabile formata dalla copertura dell'edificio sottostante grazie al forte dislivello della strada di accesso che scende verso via S. Lino. L'incongruo spiazzo, oggi ricoperto di bitume, interamente da ridefinire, potrà ospitare un piccolo giardino che, con un opportuno riporto di terra e basse piantumazioni, potrà

meglio armonizzare, in parte nascondendolo, il costruito. Un filare di piante ridefinirà il fronte della "terrazza" verso via S. Lino.

Più radicale intervento, data la forte incidenza nella via urbana principale, richiede l'edificio degli alabastri costruito negli anni '50 proprio a ridosso della porta medievale di S. Francesco, al posto del muro di contenimento di cui è necessario il rifacimento secondo norme architettoniche stabilite nella Scheda normativa di via S. Lino al n. 2, per adeguarne l'inserimento "moderno" ai caratteri del contesto. Ristabilendo sulla strada l'allineamento originario, secondo il filo dell'edificazione contigua, il nuovo edificio lascerà verso la Porta, il passaggio pubblico al camminamento sulle mura.

A completare il quadro di interventi da ultimo un provvedimento, sia pur differito nel tempo, interessa l'edificio scolastico ottocentesco che costituisce ortogonalmente al convento l'edificazione posta a concludere la piazza Inghirami.

Se in questa la sopraelevazione dell'ultimo piano della scuola rappresenta, per i caratteri dell'invaso e la dimensione della facciata della chiesa cui risulta giustapposta, un rialzamento incongruo, seppure consolidato, più forte effetto negativo esercita la sua presenza visibile a distanza sui tetti di Volterra, da cui richiede di essere prima o poi rimossa.

Le prescrizioni contenute in questa Scheda progettuale e le indicazioni contenute nella tavola "Centro Storico. Prescrizioni e indicazioni di piano", costituiscono il contenuto del Piano di recupero a iniziativa pubblica, con il concorso dei privati interessati, attuabile anche per stralci di priorità, che il PRG indica come strumento attuativo per le proprie previsioni relative a quest'area.

art. 69 1

CONTESTO DI VIA S. LINO - RICCIARELLI - 2

SCHEDA PROGETTUALE DEL SISTEMA URBANO DI S.DALMAZIO

(Ex complesso conventuale delle Suore Benedettine Camaldolesi e Chiesa di S. ,Dalmazio)

Il complesso conventuale di S. Dalmazio è uno tra i complessi conventuali volterrani compresi entro le mura medievali che il PRG indica quali interventi puntuali - da sottoporre a Piano di recupero - per il ruolo morfologico che essi svolgono all'interno del Centro Storico: in quanto sistemi di spazi in sè individuati e circoscrivibili nella continuità del tessuto medievale, tali da farne risaltare l'importanza quali elementi di principale interesse architettonico-urbanistico ai fini della valorizzazione dell'intero Centro Storico.

Esso costituisce - in analogia agli altri complessi conventuali volterrani - un "sistema chiuso" ovvero un insieme riconoscibile come unitario per la concatenazione significativa di spazi aperti e chiusi che ne costituisce la struttura (la chiesa, l'ex-convento con il chiostro e i volumi che vi si affacciano, gli orti).

Ciò ne suggerisce un recupero organico esteso a tutte le sue parti attuabile anche in tempi diversi e tendente al corretto ripristino formale e funzionale degli spazi esterni ed interni - oggi in parte abbandonati o adibiti a usi incongrui - con nuove destinazioni d'uso compatibili con la sua struttura. (Da ciò si intende esclusa la chiesa).

Ogni intervento dovrà pertanto tener conto e far riferimento, secondo le linee progettuali stabilite in questa Scheda, al significato della struttura complessiva e ai suoi vari elementi costitutivi come a un insieme unitario e non scindibile di parti di cui valorizzare i caratteri spaziali e architettonici originari ancora presenti nonostante le trasformazioni, le manomissioni e le aggiunte introdotte in varie epoche. Il complesso infatti, costruito nel 1513-14 come convento delle suore benedettine e usato successivamente come educando, viene trasformato alla fine del Settecento in fabbrica di alabastro (proprietà Inghirami) con alloggi per i dipendenti ai piani superiori.

Il complesso è situato nella propaggine ovest del Centro Storico all'ingresso della Porta S. Francesco e posto tra la via S. Lino e la via Borgo Nuovo a formare tra le due un angolo serrato e, con la facciata della chiesa di S. Dalmazio lungo la via S. Lino, un primo elemento di interesse e di risalto architettonico nella continuità significativa della quinta muraria che caratterizza questa strada.

La prima appartenenza di questo sistema al contesto è nell'inserimento nella via S. Lino in cui la continuità dei prospetti assimila in parte le porzioni di fabbrica diverse, allineate lungo la strada, dell'ex-convento e delle case al suo fianco; analoghe per proporzioni complessive e tipo di aperture nelle facciate, le due parti sono chiaramente distinte dalla maggiore altezza del fronte dell'ex-convento e, dal coronamento che unifica nel prospetto seriale la parte superiore della chiesa, comprendendola.

Qui un opportuno restauro dovrà eliminare l'apertura dissimetrica e discordante introdotta successivamente, restituendo la cinquecentesca facciata alla bella, semplice, simmetria del portale e del tondo superiore.

La chiesa, posta in un angolo con la via Borgo Nuovo, chiude l'isolato, stabilendo le relazioni di dipendenza più significative dell'intero complesso con le due vie e le mura medioevali entro cui è compreso e su cui il convento si affaccia con i suoi orti. Uso tipico di Volterra di questi spazi interposti tra il costruito e le mura e da sempre facenti parte del sistema del convento, gli orti sono un elemento da mantenere come tale - nella sua estensione e nella quota rilevata rispetto al piano terra dell'edificio - per la valorizzazione intrinseca che un elemento di così grande fascino può apportare al recupero del manufatto: ciò vuol dire mantenere anche il carattere delle piantumazioni.

Lungo la via Borgo Nuovo si apre con un varco sicuramente successivo l'ingresso al chiostro che costituisce il cuore del complesso, con il bel loggiato attualmente tamponato di cui è ancora visibile l'originaria struttura, a racchiudere lo spazio aperto centrale da cui è stato asportato in tempi recenti il pozzo.

L'importanza architettonica di questo spazio impone di ripristinare interamente il porticato su tutti i lati, liberando le colonne e i capitelli in pietra arenaria ora inglobati nella muratura senza interporvi nuove chiusure, da riportare invece al filo interno riorganizzando conseguentemente gli ambienti al contorno che torneranno per tre lati ad affacciarvisi. Tra questi in particolare: va eliminato il corridoio che oggi taglia le volte a crociera del portico per raggiungere la scala che dà accesso al piano superiore; va restituita unitarietà alla sala quadrata voltata a botte con lunette da cui togliere l'incongrua apertura realizzata per l'ingresso carrabile (oggi l'ambiente è usato come autorimessa); vanno riorganizzati gli ambienti passanti nel corpo di fabbrica adiacente la chiesa che costituivano un

tempo l'ingresso al chiostro dalla via S. Lino, segnato sul fronte dal bel portale in pietra di cui recuperare l'altezza originaria oggi tagliata da una volta.

Da questi attualmente si accede con una stretta scala agli spazi compresi superiormente nel volume della chiesa: un grande ambiente sotto una volta a botte in mattoni affacciato da una piccolissima apertura sull'altare (probabilmente il luogo da cui le suore di clausura assistevano alle funzioni religiose) e un secondo ambiente più vasto che contiene al proprio interno quasi uno spazio articolato a doppia altezza - il volume della scala e un altro vano antistante: il tutto sotto il grande tetto a capanna della chiesa. L'insospettata "modernità" di questa struttura - sicuramente ricavata successivamente per aggiunte nel tempo - richiede che ne siano recuperati i volumi, senza interporvi tramezzature, con un delicato restauro che risolva il degrado fisico delle pareti, del piano di calpestio e della copertura recuperando - per quest'ultima i materiali originali (travi di legno e coppi).

Dal lato opposto del chiostro si accede infine al volume allungato che chiude il complesso conventuale affacciandosi sugli orti e le mura e che costituisce, con i suoi ambienti divisi e indivisi, il nucleo abitativo principale.

In questo nucleo si distingue l'interessante spazio interno al piano terra che si sviluppa come una serie lineare di sale in successione coperte con volte a botte lunettate su peducci in pietra e oggi collegate tra loro da aperture poste incongruamente a tagliare l'appoggio centrale.

L'ambiente è attualmente adibito a falegnameria. L'uso diverso che se ne può proporre

deve

recuperare l'unitarietà spaziale stabilita dalla volta senza frapporre alcuna suddivisione ulteriore.

Al piano superiore l'organizzazione originaria è interamente perduta nella suddivisione degli alloggi realizzati - alcuni ancora usati come tali nonostante il degrado fisico-funzionale e igienico (alcuni ambienti senza luce) - senza alcun carattere architettonico o tipologico di pregio. Se ne può prevedere una distribuzione in serie di piccoli ambienti serviti da corridoio e affacciati verso gli orti e il paesaggio.

Una particolare attenzione va posta nel recupero di questo fronte, ridisegnando ritmi precisi e forma delle aperture di cui allo stato attuale non ci sono tracce

sicure, eliminando sporti incongrui come i balconcini e le parziali tamponature delle grandi finestre che caratterizzano le sale al piano terra; queste rappresentano il ritmo di riferimento con cui armonizzare le aperture del piano superiore.

Nella ridefinizione dei collegamenti verticali per assicurare la funzionalità e l'accesso alle sue varie parti si può modificare l'assetto delle scale esistenti -sicuramente non originarie - eliminando quella ricavata nell'ambito d'angolo del chiostro con l'ingresso da via Borgo Nuovo, ripristinando lo spazio voltato, e aggiungendone eventualmente altre che non compromettano gli ambienti già descritti.

L'ultimo ambiente di rilievo a cui si accede dal chiostro - sul quale deve tornare ad affacciarsi - è l'interessante ambiente del vecchio frantoio, i cui spazi più antichi sono quelli compresi nel perimetro lineare dell'edificio e coperti, come questo, con volte a botte lunettate.

Un avancorpo realizzato alla fine dell'Ottocento verso gli orti è chiaramente distinto dalla forma della copertura e ad esso si è aggiunto successivamente un ulteriore volume di una piccola casa addossata con ingresso dalla via Borgo Nuovo.

Il recupero delle belle volumetrie su questa strada richiede di rivedere profondamente le incongrue aperture realizzate, riportando le volumetrie stesse al carattere piuttosto chiuso originario. In particolare è da ridefinire l'ingresso al chiostro' dalla via Borgo Nuovo tamponando quello esistente e aprendo il nuovo con un cancello in corrispondenza dell'attuale vano scala da eliminare, armonizzando così la volta a crociera del portico e la corrispondenza con la via trasversale (via di Ripetta) da cui sitraguarda il campanile della Cattedrale. Sono da ridefinire inoltre l'apertura in vetrocemento sull'ambiente del frantoio e quella carrabile al fianco, entrambe da eliminare.

Il recupero del complesso prevede infine la possibilità di eliminazione degli elementi aggiunti in tempi recenti in quanto corpi effettivamente estranei come la piccola casa addossata al frantoio e l'autorimessa interna agli orti cui si accede dal cancello che chiude la via Borgo Nuovo. Una nuova definizione dell'accesso determinerà dalla strada la trasparenza sul bel verde retrostante e sulle mura.

A questo proposito si sottolinea la necessità di lasciare intatto l'aspetto degli. orti verso le mura: sia nel loro volume rialzato sia nella loro coltura.

Gli elementi prescrittivi contenuti in questa scheda costituiscono la base per il Piano di recupero complessivo dell'insieme; qualora per motivi contingenti fosse possibile intervenire solo per fasi successive ogni fase deve rispettare la coerenza alla sistemazione generale, di porzioni organiche del manufatto, intendendo con ciò la corrispondenza alla morfologia descritta del complesso conventuale.

art. 70

CONTESTO N. 3

CONTESTO DI VIA GUARNACCI

1 VIA GUARNACCI con i vicoli del Forno, di S. Agnolo e dei Vecchi Ammazzaioi

2 DCCCIOLA

3 S. MICHELE (sistema della chiesa di S. Michele e dell'ex Collegio degli Scolopi)

art 70 a

CONTESTO DI VIA GUARNACCI -3

SCHEDA NORMATIVA 1

VIA GUARNACCI con i Vicoli del Forno, di S. Agnolo, dei Vecchi Ammazzaioi e dei Lecci

Il sistema della torre e casa-torre Toscano, che fa da fondale, e l'arretramento della chiesa, che produce un piccolo slargo, quasi a sottolineare le molteplici direzioni verso i diversi contesti urbani, determinano la piazza S. Michele, luogo probabile dell'antico Foro, in continuità con la quale via Guarnacci prosegue il percorso urbano cardinale scendendo fino a Porta Fiorentina.

E' la via di spina definita da un lato dal lungo isolato che gli corre parallelo verso vicolo dei Lecci e sulla quale si attestano, dall'altro, gli stretti vicoli trasversali che si prolungano fino alle mura; il grande sistema urbano della chiesa di S. Michele con l'ex collegio annesso (oggi sede di diversi istituti scolastici) ne determina la chiusura, e la connessione insieme, con il grande "vuoto urbano" di Docciola alle spalle, in cui defluiscono da più parti i percorsi che, lungo le mura, cingono l'intero contesto.

La piazza segna una pausa nel ritmo continuo dei prospetti anche per la maggiore dimensione delle unità che vi si affacciano.

Così Palazzo Maffei distende nel composito fronte manierista, segnato dal grande bel portale (che fu attribuito al Sangallo), le masse murarie intricate dai segni degli impianti precedenti (come la torre d'angolo) in maniera significativa anche se architettonicamente irrisolta. Il Palazzo denuncia infatti chiaramente, anche nelle volumetrie, l'accorpamento di unità edilizie diverse da cui trae origine (a partire da quella della torre che, corrispondendo alla Toscano e a una terza sulla casa di fronte, segnava l'incrocio, continuando con un tratto monumentale che la ingloba segnato dalle grandi finestre a timpano triangolare e arco alternate e finendo con finestre rettangolari qualsiasi).

In asse al portale scatta in altezza il volume d'angolo, unitariamente con quanto gira su via Sarti, sottolineato dal bel coronamento.

L'edificio non presenta particolari problemi se non, come sempre le incongrue definizioni dei piani terreni. con la troppo ampia e priva di forma apertura piana dei negozi al n. 7 e 9, da ridefinire, **1**.

Seguono sullo stesso fronte una serie di piccole e piccolissime unità a schiera di cui, se la prima conserva solo la dimensione e nulla dei caratteri iconografici antichi, le altre, probabilmente restaurate recentemente, tutte in mattoni a disegno e piccole aperture ad arco o piane, mostrano, con il pregio dell'edilizia minore volterrana, uno dei suoi volti più caratteristici.

E' necessario solo rideterminare - con le stesse proporzioni - le aperture piane (e sicuramente le vetrine, in quanto di alluminio anodizzato) che sono state inserite, con cornici di intonaco, in quelle ad arco precedenti, **2**.

Al n. 17 tracce del mattone curvo decorato che si riscontra anche nella via Ricciarelli e S. Lino.

L'unità successiva (Palazzo Taddeini, nn. 23-33) è un palazzo rinascimentale dall'ampio fronte scandito dal ritmo regolare di cinque finestre, ad arco al primo piano, rettangolari al secondo, con cornici aggettanti in pietra e portale dissimmetrico al pianterreno, in cui spiccano i grandi archi di varia forma tra i quali è necessario riaprire completamente quello tamponato per inserirvi una vetrina rettangolare, **3**.

Dubbia appare la necessità di intonacare l'edificio, come lo stile richiederebbe cancellando però il disegno delle diverse murature, testimoni degli impianti più antichi, pur se in questo caso di forza minore che in altri.

Da questa altezza della strada in avanti, che piega per dirigersi speditamente verso la Porta, il fronte è un elenco di case dalle semplici facciate di analogo carattere e medesime proporzioni e quasi sempre con muratura a faccia vista nelle quali prevale il carattere di insieme che assume, via via che si scende verso la Porta, un aspetto ottocentesco.

A meno della casa sopra vicolo dei Lecci, le cui finestre dovrebbero riassumere la forma ad arco precedente, **4**, un ordinario restauro potrà confermare l'assetto delle altre case, sostituendone gli elementi di finitura come gli infissi, al solito casualmente variopinti o degradati da tende di plastica, **5**.

Il carattere di piccole case di paese si accentua al girare sulla via Lungo le mura del Mandorlo, presentando su vicolo dei Lecci delle corrispondenze da verificare e in alcuni casi il maggior degrado da risolvere caso per caso nelle unità che vi si affacciano, **6**.

Il fronte contrapposto di via Guarnacci - diversamente - è determinato in modo pressochè costante dalla maggiore dimensione degli edifici che vi si prospettano con facciate "principali" e penetrano profondamente nelle vie trasversali con alti fronti piuttosto chiusi che contribuiscono a isolarli come autonome realtà a sè stanti. Una situazione analoga a quella, in altro contesto urbano, di via S. Lino. Le prime unità accanto alla Porta Fiorentina, con passo strada e altezze analoghe di tre piani più il pianterreno, e fronti lineari e continui caratterizzati dai ricorrenti portoncini ad arco, sono generalmente in stato di maggior degrado che richiede un restauro, complessivo o per parti, che ne mantenga il carattere e i singoli elementi (anche tardi, come le inferriate o i lampioni), ripristinando finestre tamponate e intonaci caduti e sostituendo infissi colorati e fatiscenti, **7**. Vi è compresa, in un analogo ragionamento, la situazione dell'Istituto S. Giuseppe, complicato dall'eterogeneo accorpamento di unità edilizie formalmente e funzionalmente diverse - di cui solo un progetto specifico può tener conto - tra cui fa spicco la casa Giachi con reperti etruschi incastonati nella parete. Il recupero necessario dell'intero complesso dovrà, nel rispetto delle differenze evidenti nel fronte elencate e degli elementi architettonici e costruttivi significativi all'interno, dare coerente soluzione all'intricata distribuzione, **7**.

Di notevole interesse architettonico, il palazzo gentilizio (può ascriversi al sec. XVIII su più antico impianto) successivo unifica impianti precedenti, evidenziandoli nelle murature diverse con tracce visibili delle precedenti aperture in un fronte rettangolare ampio, regolarmente scandito da cinque

aperture al primo piano, cui l'assetto raggiunto ha conferito un chiaro disegno complessivo pur se eterogeneo, e dove il marcadavanzale continuo contribuisce a conferire unitarietà. E' opportuno da questo punto di vista lasciare senza intonaco il fronte e sostituire gli infissi, **9**. La situazione si complica però decisamente per eterogeneità e degrado, come sempre, al girare sui vicoli, dove è necessario un vero e proprio ridisegno e un più profondo restauro.

Scattano decisamente più in alto i fronti degli edifici successivi, collegati dai sovrappassi, che formano il grande sistema del collegio di S. Michele (vedi specifica Scheda progettuale) che, nel corpo principale, abbraccia su tre lati la chiesa duecentesca e si spinge con le imponenti volumetrie verso il balzo su Docciola (diramandosi con le attività scolastiche che ospita anche nell'edificio tra i due vicoli del Forno e dei Vecchi Ammazatoi).

Fondato nel 1711 il complesso è frutto di successive ristrutturazioni ottocentesche che ne determinano l'assetto attuale sia nella configurazione degli interni sia nell'aspetto alquanto di maniera dei fronti su via Guarnacci, mentre di notevole forza architettonica rimane l'articolazione spaziale e volumetrica che definisce con la sua presenza spazi urbani di natura e forma diversa, a cominciare in via di Sotto e di là verso Docciola, per risalire alla passeggiata sulle mura in direzione del Bastione, inoltrandosi a definire quasi per l'intera estensione il vicolo del Forno e affacciandosi con le facciate principali su via Guarnacci. Un'articolazione urbana complessa - cui corrisponde un centro scolastico di notevole dimensione - configura il ruolo importante del sistema, analizzato in un apposita Scheda.

Limitatamente all'incidenza più immediata sulla via Guarnacci, è invece qui da sottolineare l'incongrua veste esterna delle vetrine di negozio che occupano i tre grandi archi del corpo maggiore al pianterreno, con insegne al neon che alterano il tono composto dell'edificio proprio accanto al delicato fronte duecentesco della chiesa di S. Michele, **10**.

Via del Forno

Come già detto la profondità notevole con la quale gli edifici di via Guarnacci si inoltrano con i loro fianchi piuttosto chiusi nei vicoli trasversali ne determina insieme la dipendenza dal sistema della via principale e il carattere di separatezza di un realtà quasi a sè stante.

Così quello che si inoltra in vicolo del Forno dopo il profondo sottopasso, fronteggiando il complesso del S. Michele, è di un'edilizia assai più minuta e dal carattere gradevole ma non aulico, tipica del piccolo paese.

Sono case a due piani più il pianterreno con piccole semplici finestre, dalla disposizione per lo più irregolare, che formano un fronte continuo, pur con unità singolarmente riconoscibili e riconducibili a case unifamiliari, in cui nessuna rilevanza hanno i ritmi delle aperture.

Sono case di impianto antico che necessitano di un profondo restauro lasciando a faccia vista la muratura a disegno e vagliando l'opportunità di intonacare le altre - conservandone il più possibile il carattere anche - nel recupero necessario degli interni, a uso residenziale, che, pur se spesso alterati nell'impianto tipologico, mostrano elementi originari come i bei solai in legno. Appare appropriata, dato il carattere storico dell'edilizia e il suo stato fisico complessivo, l'indicazione di un Piano di recupero organico, **11**, di iniziativa pubblica.

In stato di particolare degrado le unità - tra le più antiche - corrispondenti alle p.c. 50 e 51 (si indicano i numeri di particella catastale poiché i numeri civici, così come negli altri vicoli, non corrispondono), in cui particolarmente disarmonica appare la troppo ampia apertura piana con serranda, da rimpicciolire proporzionandola al piccolo fronte, **12**.

Le ultime unità del vicolo, più alte di un piano e meno caratterizzate, presentano come elemento di particolare incongruenza i balconi che snaturano la forma dell'edilizia e l'essenza del vicolo, nel suo carattere storico, che di qui si affaccia, con un bellissimo scorcio, su Docciola, **13**.

Lo slargo a cui si risale dalle scale che costeggiano le mura, prima di inoltrarsi nel vicolo dei Vecchi Ammazatoi, - che si configura quasi come una terrazza sul paesaggio, in vista di S. Andrea proteso sul crinale - è potenzialmente una piccolissima piazza, luogo di sosta lungo la passeggiata che da Docciola sale sul Bastione, da sistemare con una adeguata pavimentazione e un sedile che ne esalti tale vocazione naturale, **14**.

Vicolo dei Vecchi Ammazatoi

La casa dall'assurdo balcone in c.a. che vi si affaccia (e che denuncia la necessità di un complessivo ridisegno-ripristino dei fronti), **15**, inizia il vicolo dei Vecchi degli Ammazatoi, come l'altro dalle dimensioni assai ridotte del piano

camminabile ma con proporzione e carattere piuttosto diversi dell'invaso, determinato - almeno per il fronte edilizio che non vi corrisponde - da manufatti più recenti e più trasformati.

Il vicolo risale verso via Guarnacci con una leggera curva che determina la prospettiva chiusa della strada.

Sul fronte destro le due piccole unità a un piano (nn. 31-33), di antica origine, ora rinnovate, evidenziano, anche per confronto all'unità a fianco rimasta come era, il tono artefatto che assumono quando restaurate in maniera pesante (in particolare sono sbagliati i colori e le soglie di pietra bianca sporgenti).

La casa ottocentesca che segue è quella contigua al giardino con il grande abete. La segue (nn. 25-19) una casa dallo squallido aspetto periferico determinato dall'aspetto complessivo e dalle casuali aperture (tra cui un balcone che sporge sul fianco) che andrebbe rivista completamente, **16**.

Di qui in poi le case che seguono sono tutte unità relativamente recenti, per lo più trasformate da stalle o fabbricati censiti nel Catasto Leopoldino, che per interventi successivi, e talora rialzamenti, hanno perso qualunque carattere: nell'ordine: una casa di aspetto ottocentesco (n. 27), un alto caseggiato (nn. 25-19) contiguo al giardino, il cui aspetto disordinato, per aperture casuali nel fronte, andrebbe rivisto completamente, **17**; una serie di unità più minute per altezza e passo strada, nelle quali si richiede di sostituire gli intonaci con campitura uniforme, senza le brutte zoccolature di intonaco sbruffato e la sostituzione degli infissi, **18**.

Una incongrua apertura per autorimessa (n. 9A) è da rimpicciolire, **19**.

Il fronte opposto che appartiene all'isolato corrispondente al vicolo del Forno, ne rispecchia il carattere e si rimanda per il suo restauro al Piano di recupero anzidetto, **11**.

Vicolo di S. Agnolo

Il Vicolo di S. Agnolo presenta complessivamente gli stessi caratteri, determinati da un'edilizia minore, non di pregio e talora recente, a meno di alcune unità più antiche, ma che forma il tessuto urbano tipico delle stradine a pettine, il cui recupero, con la trasformazione o eliminazione degli elementi incongrui, mira a valorizzarne l'espressione d'insieme.

Il vicolo, più ampio rispetto agli altri, è oggi degradato in primo luogo dall'uso carrabile che ne viene fatto e che lo rende quasi esclusivamente un'uscita dal parcheggio del Bastione; quindi la sua prima, più immediata, trasformazione avverrà contestualmente all'eliminazione di questo e alla ridefinizione di tutta la

risalita lungo le mura, che potrà estendere nel vicolo di S. Agnolo - con nuova pavimentazione in pietra - la continuità pedonale, **10**.

L'invaseo è disegnato da una serie di case di piccola dimensione, nelle quali non hanno rilievo i ritmi delle aperture nei fronti, gradevolmente casuali, come si addice al tono complessivo di una edilizia minore, quanto gli elementi di disarmonia che si fanno rilevare. Nel fronte sinistro, camminando verso' via Guarnacci: le due troppo ampie aperture per autorimesse ai nn. 50 e 48 da riproporzionare, **21**, gli intonaci con la frequente incongrua differenziazione di colore e grana nella parte basamentale, da rifare unitariamente, le tettoiette di ondolit sopra ingressi e finestre, da eliminare, **22**.

Ai nn. 44-42, e al successivo 28, corrisponde una unità in particolare degrado, il cui fronte va ridefinito, **23**, cui fanno seguito tre case con muratura a faccia vista (nn.40-30, come gli altri non corrispondenti alla pianta) e tracce di aperture precedenti, il cui assetto è ben consolidato.

Le seguono due case preponderanti per dimensioni il cui aspetto squallido per incongrue trasformazioni risulta particolarmente nocivo ai caratteri contestuali se osservate dalla via Guarnacci, della quale esse costituiscono il fondale prospettico, inquadrato dall'esile sovrappasso. Se l'eccessiva altezza è ormai irrimediabile, è necessario intervenire sul fronte, se non altro riproporzionando l'apertura al n. 18 più ampia, **24**. Nella unità corrispondente ai nn. 14-12, in cui filari regolari di pietra panchina denunciano l'antico impianto, i due piani soprastanti sono frutto di un incongruo rialzamento.

Le ultime unità mostrano anch'esse, nel carattere della muratura e nelle tracce di aperture precedenti, l'esistenza di un assetto preesistente e denunciano la necessità di un ridisegno dei fronti che conservandone il carattere e gli elementi tipici, ne valorizzi l'assetto attuale e ne rinnovi le finiture, spesso dequalificanti; ciò che può attuarsi solo attraverso uno specifico progetto di recupero, **25**.

Il fronte opposto, a seguire il fianco dell'Istituto S. Giuseppe (in degrado per murature sconnesse e aperture casuali da restaurare, 8 con criteri unitari al fronte su via Guarnacci) è un elenco, privo di carattere;- di case di antica origine ormai alterate per trasformazioni otto e novecentesche, con rialzamenti e suddivisioni interne - spesso degli anni '50 - di cui andrebbero esaminati più a fondo, per parti o per singole unità, i possibili criteri di intervento, volto - ove e fin dove possibile - a un ripristino di situazioni più congrue all'ambiente storico di cui - comunque - fanno parte, o, più limitatamente, a migliorarne la configurazione, eliminandone gli aspetti da periferia.

Da questo punto di vista sembrano situazioni sottoponibili a vera e propria ristrutturazione edilizia, tramite Piano di recupero, **26**.

Un problema meno grave ma pur presente, è costituito dai retri, per aggiunte e superfetazioni di volumi o infissi multicolori e fatiscenti che conferiscono un tono disordinato alla pur non sgradevole volumetria che va riordinata come quinta visibile dello spazio urbano del Bastione mediceo, il cui riassetto costituisce elemento di grande risalto nel contesto di via Guarnacci, **27**.

Allegato all'art. 70 a

Interventi puntuali a cura di privati

- 1 Ridefinizione delle aperture dei negozi ai nn. 7 e 9 di via Guarnacci.
- 2 Riapertura delle finestre ad arco e ridefinizione delle vetrine dei negozi nelle case su via Guarnacci.
- 3 A Palazzo Taddeini, nn. 223-33, riapertura di un arco parzialmente tamponato dalla vetrina.
- 4 Nella casa sopra vicolo dei Lecci le finestre dovrebbero riassumere la forma ad arco.
- 5 Sostituzione degli elementi di finitura delle case contigue, su via Guarnacci.
- 6 Soluzione del degrado nelle case corrispondenti con vincolo dei Lecci.
- 7 Restauro che ripristini le finestre tamponate e gli intonaci caduti nelle case accanto la Porta Fiorentina.
- 8 Recupero dell'intero complesso dell'Istituto San Giuseppe.
- 9 Sostituire gli infissi e lasciare il fronte senza intonaco nel palazzetto contiguo.
- 10 Nell'edificio a fianco della chiesa di S. Michele migliorare le vetrine dei negozi che occupano i tre grandi archi del corpo maggiore al pianterreno.
- 12 Alle p.c. 50-51 su vicolo del Forno ridurre la troppo ampia apertura e sostituire la serranda.
- 13 Abolire i balconi nelle case successive verso Docciola di vicolo del Forno.
- 15 Ridisegnare il fronte delle case su vicolo dei vecchi Ammazatoi con i balconi in c.a., che vanno tolti.
- 16 Su vicolo dei Vecchi Ammazatoi, il fronte della casa ai nn. 25-19 va completamente ridefinito.
- 17 Ai nn. 25-19 il fronte va completamente ridisegnato.

- 18 Nelle case adiacenti vanno dati gli intonaci in modo uniforme togliendo le zoccolature e sostituiti gli infissi.
- 19 Rimpicciolire, al n. 9A. l'apertura esistente.
- 21 Riproporzionare le ampie aperture ai nn. 50 e 48 di via S. Agnolo.
- 77 Rintonacare unitariamente i fronti senza basamenti e eliminare le tettoie di ondulit su tutta la via.
- 23 Necessario restauro ai nn. 44-42.
- 24 Riproporzionare l'apertura al n. 18 di via S. Agnolo.
- 25 Progetto di recupero per le unità edilizie alla fine di via S. Agnolo (lato sud).

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

- 11 Piano di recupero di vicolo del forno.
- 14 Sistemazione dello slargo a cui fanno capo le scale che salgono da Docciola verso vicolo dei vecchi Ammazzaioi.
- 20 Pavimentazione in pietra del vicolo di S. Agnolo.
- 26-27 Piano di recupero delle case di vicolo di S. Agnolo (l'intero isolato nord) con riordino particolare dei retri verso il Bastione.

art. 70 b

CONTESTO DI VIA GUARNACCI-3

SCHEDA NORMATIVA 2

DOCCIOLA

Compresa tra contesti urbani diversi, quello della via Don Minzoni che si arresta ai suoi limiti con la piazza XX Settembre da un lato e dall'altro quello della via Guarnacci che vi si affaccia con le imponenti volumetrie del S. Michele, si apre all'interno del Centro Storico la valle di Docciola, con il caratteristico degradare delle pendici terrazzate verso la fonte e la porta medievale.

E' questo uno dei luoghi più "drammatici" di Volterra, dove il precipitare delle mura medievali a proteggere la bellissima fonte in assoluto contrasto a ogni logica di adattamento alla forma del colle e dell'abitato, determina l'aprirsi di un'ampia fenditura e l'immissione del "vuoto" nel contesto urbano che ne resta, al contempo, distaccato. Lo spazio - significativamente non concluso - ha coordinate

mutevoli nelle molteplici direzioni mettendo in relazione oggetti, come la Fortezza, posti anche a grande distanza, oggi con qualche recente intrusione come le case "moderne" affacciate dalla via degli Orti di

S. Agostino sulla valle. Luogo di contemplazione per capire e conoscere Volterra e futuro punto importante di accesso per il Parco archeologico - per le relazioni che istituisce tra la città medievale con la Fortezza e la configurazione della valle nella quale si spinge con la Porta Diana il perimetro murario etrusco -, la sistemazione di Docciola è un progetto puntuale di grande importanza.

Essa coinvolge infatti - con rapporti visivi immediati e con quelli d'uso che vi vanno stabiliti - quanto avviene dentro e fuori le mura. Per riportare all'esterno, secondo linee naturalistiche, il caratteristico andamento morfologico della valle, eliminando il reinterro attuato in tempi recenti che lo ha interrotto, producendo una brutta spianata proprio di fronte alla porta medievale (una stradina sulle orme di quella antica potrà costituire un percorso pedonale del Parco, anche in connessione con la localizzazione di un nuovo parcheggio sotterraneo disposto a degradare con terrazze secondo le curve di livello, in modo da limitarne al massimo l'incidenza sulla configurazione valliva); e per sistemare all'interno -mantenendo fermo il carattere e l'uso tipico degli orti terrazzati - i percorsi che vi si intrecciano risalendo con diverse direzioni al centro cittadino.

Verso il contesto di via Guarnacci è la suggestiva sequenza di rampe e scale che, affacciate dalle mura sulla valle, si succedono con significativi piani di sosta nella ripida salita che apre grandi campi visivi sul paesaggio, lambendo le vie trasversali alla via Guarnacci per arrivare fino all'area - da sistemare a piazza giardino - del Bastione mediceo. Un piccolo punto intermedio significativo, da concepire come "terrazza", è lo slargo, oggi assai degradato, con cui termina verso le mura la via dei Vecchi Ammazatoi.

Di un delicato riordino, con adeguate opere di pavimentazione, ha bisogno la via delle Scalette di Docciola, che fiancheggia il grande sistema urbano del S. Michele, le cui volumetrie rappresentano

la presenza architettonica più determinante nel "vuoto urbano" di Docciola e che potrebbe aprire con funzioni di servizio alcuni ambienti disposti lungo la via.

Di una ridefinizione complessiva necessitano pavimentazioni e recinzioni -da abbassare per permettere la vista- verso gli orti al girare della stradina, che si incunea poi nel sottopasso proseguendo nella via Di Sotto.

Ma la trasformazione più decisiva sarà quella che potrà coinvolgere, con la sistemazione a terrazze degradanti della piazza XX Settembre, la via della Fonte dove il percorso meccanizzato di una scala mobile, posta in posizione discreta immediatamente al di sotto del muro di contenimento degli orti e a quota più bassa del percorso pedonale si da limitarne l'incidenza visiva, potrà consentire un più facile accesso a un punto vitale del Centro Storico, in direzione della Fortezza, lasciando inalterato il significato morfologico del luogo e quindi il senso della lenta risalita che mano a mano guadagna la città, mettendo i suoi elementi in un mutevole ma costante rapporto visivo.

art. 70 c

CONTESTO DI VIA GUARNACCI -3

SCHEDA PROGETTUALE DEL SISTEMA URBANO DI S. MICHELE

(Chiesa di S. Michele con l'ex Collegio degli Scolopi)

In posizione strategica a segnare un punto nodale di confluenza tra contesti, mediando con la propria mole costruita i dislivelli e gli ambiti diversi su cui si affaccia, il S. Michele rappresenta uno tra i più grandi sistemi architettonici nel Centro Storico di Volterra, caratterizzante con la propria configurazione i luoghi investiti dalla sua presenza.

L'insieme formato dalla chiesa di S. Michele, di origine duecentesca, e dall'ex collegio degli Scolopi, fondato nel 1711, è compreso infatti nella vasta area urbana tra la via Guarnacci, la via di Sotto, la via del Forno e le scalette di Doccia, ponendosi quasi come l'estremo limite al quale il serrato contesto urbano medievale si arresta, prima del balzo di Doccia.

Al notevole risalto morfologico, per la posizione che occupa, si unisce l'importanza per il ruolo urbano che ricopre con la funzione di centro scolastico di lunga e consolidata tradizione.

Ciononostante la definizione architettonica non è unitaria all'esterno e il complesso si presenta con una configurazione diversa su ogni fronte e

un'altrettanto articolata variazione delle volumetrie e delle coperture chiaramente percepibili, frutto probabile delle successive ristrutturazioni cui è stato sottoposto, che configurano un manufatto anche stilisticamente composito e variamente articolato secondo i diversi ambiti urbani.

Ciononostante la definizione architettonica non è unitaria all'esterno e il complesso si presenta con una configurazione diversa su ogni fronte e un'altrettanto articolata variazione delle volumetrie e delle coperture chiaramente percepibili, frutto probabile delle successive ristrutturazioni cui è stato sottoposto, che configurano un manufatto anche stilisticamente composito e variamente articolato secondo i diversi ambiti urbani.

Articolazione che il restauro del complesso potrà assecondare e valorizzare (negli aspetti positivi) nel confermare all'uso attuale il complesso scolastico; eliminando talune più evidenti manomissioni e riqualificando alcuni spazi oggi inutilizzati che ne sottolineano il ruolo, e recuperando all'interno la unitarietà architettonica che ne esprime già oggi il carattere e la forma ottocentesca, un pò appannata dalle successive e improprie ristrutturazioni degli ambienti, per consentirne, con la migliore funzionalità degli spazi, la fruibilità più efficace del bel rapporto tra l'interno e l'esterno che consente l'affaccio su Docciola.

Arretrato infatti, rispetto alla piazzetta S. Michele, che la bella facciata duecentesca dalla chiesa determina con la propria inclinazione, il fronte del collegio, posto ortogonalmente al fianco di questa, apre sul piccolo slargo che si determina la lunga galleria d'ingresso. Questa, definita dall'ampia volta a botte, costeggiando da un lato la chiesa e lasciando dall'altro un'abitazione, penetra fin nel cuore del complesso sul grande cortile porticato, da dove girando a circondarlo, conduce alle varie parti e agli istituti che vi sono ospitati.

Di forma irregolare e definizione assai varia, con le arcate in parte chiuse successivamente per esigenze funzionali, il chiostro si svolge includendo al proprio interno un piccolo giardino racchiuso sui quattro lati dai corpi a differenti altezze che affacciano sulla vallata; data la forte differenza di quota infatti la galleria, partita dal livello della piazza, conquista all'affaccio sul cortile il dislivello di un piano il che determina, per il gioco volumetrico dei pieni e dei vuoti e dei tetti degradanti, il suggestivo punto di vista su Docciola.

Il cortile è così il punto di singolare articolazione - a più livelli, visivi e d'uso - tra i due corpi che sostanzialmente lo compongono - quello alto e imponente che penetra in profondità verso la vallata e l'altro più basso che verso questa lo delimita - collegandone i diversi piani e le visuali diverse., come un potenziale "percorso", da cui si coglie lo stretto rapporto morfologico tra spazio e luogo che nel manufatto si determina.

Un solo lato conserva -al livello del cortile la configurazione del portico ad arcate che negli altri sono state successivamente chiuse e definite da un'unica finestra centrale, così come sono state modificate ai vari piani le coperture ad arco con altre più ridotte, rettangolari; il progetto di recupero, nel valutare anche -le esigenze funzionali degli spazi ormai organizzati all'interno, dovrà esaminarne la possibile riapertura, da vagliare con grande attenzione dal momento che le trasformazioni avvenute hanno assunto per lo più una loro "stabile" configurazione esterna, a meno di alcune superfetazioni e rialzi, con l'unica probabile eccezione delle parti un tempo porticate del cortile e del fronte verso Doccia.

Viceversa all'interno, negli spazi di distribuzione come nella divisione e definizione delle aule, l'insieme richiede una determinante riorganizzazione della funzione scolastica che ripristini i rapporti tra gli spazi interni secondo il disegno organico del collegio settecentesco e ne recuperi le forme proprie di ogni ambiente di cui la copertura determina la forma certa di riferimento, eliminando o trasformando gli intricati spazi di distribuzione e restituendo alla loro configurazione unitaria le belle sale voltate a crociera, oggi alterate da tramezzi e soppalchi, che affacciano sulla via Guarnacci.

Nel grande corridoio centrale al piano terra una decisiva riqualificazione sarà determinata anche dalla semplice sostituzione della vetrata con un'altra trasparente sul paesaggio.

Determinanti infine le sistemazioni esterne dei fronti con caratteri profondamente diversi sui vari spazi urbani in cui il complesso sistema edilizio è coinvolto: dalla facciata di maniera con cui prospetta su via Guarnacci, nella quale i negozi ospitati al piano terra devono definire con più sobrio carattere insegne e vetrine, visivamente accostate al delicato fronte della chiesa (vedi Scheda normativa di via Guarnacci); al bel fianco chiuso che gira su vicolo del Forno definendone interamente la penetrazione verso le mura collegandosi con i sovrappassi

all'edificio attiguo incluso nelle scuole; alle articolate volumetrie che seguendo la "via delle scalette" scendono verso Docciola, costituendovi, nell'ambito intricato di storia e natura, la più determinante presenza architettonica.

Lungo il bel fianco - oggi alquanto dismesso dall'uso e perciò in degrado - la sistemazione necessaria della forma delle grandi aperture ad arco con tamponature successive in muratura e infissi di alluminio che ne alterano profondamente il carattere ne richiederà la ridefinizione complessiva, così da costituire un elemento importante della valorizzazione e salvaguardia dei caratteri di Docciola e, qualora compatibile con gli usi interni attuali, anche un possibile servizio rivolto a un rinnovato uso del bellissimo spazio urbano.

La sistemazione di questo fronte, su Docciola, indipendentemente dai programmi di restauro dell'intero complesso, potrà essere eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale, nel quadro della sistemazione generale di Docciola stessa.

art. 71

CONTESTO N. 4

CONTESTO DI VIA DON MINZONI

1 VIA DON MINZONI da Porta a Selci a piazza XX Settembre

2 VIA FIRENZUOLA con via del Poggetto

3 VIA DI CASTELLO con i vicoli trasversali

4 VIA GRAMSCI

5 VIA DI SOTTO

6 SAN PIETRO (sistema della chiesa e dell'ex complesso conventuale di S. Pietro con il parco retrostante)

7 S. AGOSTINO (sistema della chiesa e dell'ex complesso conventuale di S. Agostino con il quartiere retrostante)

art. 71 a

CONTESTO DI VIA DON MINZONI - 4

SCHEDE NORMATIVE 1

VIA DON MINZONI E Piazza XX Settembre

E' il percorso di spina dell'intero contesto orientale della città, antico ingresso a Volterra da Porta a Selci per chi proveniva da Siena, con un andamento parallelo al decumano della città che si vuole passasse immediatamente al disotto del Piano del Castello in corrispondenza con la Porta più antica.

Percorso già esistente in epoca medievale, presenta complessivamente un assetto relativamente "recente" - a meno di alcune specifiche unità edilizie - a causa delle notevoli trasformazioni subite in antico per l'incendio apposto a questa parte di città nell'assedio del 1530 e nel passato più recente per alcune distruzioni risalenti all'ultima guerra.

La via Don Minzoni si configura attualmente come il principale accesso carrabile della città, per la corrispondenza con la piazza XX Settembre, uso che disturba particolarmente la fruizione della bella strada che si dirige - quasi un canale naturale - verso il centro cittadino. E' un uso che contribuisce a conferirle un carattere "periferico", in parte dovuto alla sua collocazione urbana, in parte indotto dalla sciatta definizione in asfalto del suo piano camminabile, che dovrebbe tornare ad essere, come era, in pietra, come testimoniano foto antiche, **1**).

La via è caratterizzata dall'aspetto sette-ottocentesco dell'edilizia che vi prospetta, fatta di case dalle semplici facciate lisce con ritmi differenziati di finestre rettangolari piane con persiane, povere di dettagli significativi, che ha conservato tracce del più antico impianto quasi sempre ai piani terreni e - sul fronte - solo per l'evidenza di singoli elementi (come i bei portali di ingresso quasi sempre più antichi del fronte superiore), mentre spesso gli interni conservano -nonostante le frequenti ristrutturazioni anni '50- volte al pianterreno e solai in legno ai piani superiori. Caratteristiche queste (pertinenti soprattutto alle case dalla parte della Fortezza) che fanno propendere per la possibilità di ristrutturazioni per riorganizzazioni funzionali interne, secondo i criteri della Norma quadro (cioè sempre conservando tutti gli elementi architettonici, decorativi, costruttivi originari o comunque significativi); tenendo presente che non trattandosi di prospetti seriali continui ma di fronti individui non sono pensabili nuove aggregazioni in orizzontale, ma razionalizzazioni in quelle già avvenute, anche in ordine alla necessità di un riassetto delle superfetazioni sulla via di Castello.

La strada ha un profilo mosso determinato prima dal restringimento della Rocca cui la Porta a Selci si addossa (incongruo all'esterno il muro che ne chiude il bel taglio obliquo della costruzione quadrata sormontata dal torrione circolare da liberare , **2**), e poi dall'arretramento del filo murario dell'ex Conservatorio, che la cancellata antistante riporta, con qualche incertezza, all'allineamento, per riprendere con un ritmo più serrato subito dopo la chiesa di S. Pietro.

All'ingresso dalla Porta, la prima vecchia casa, già edificata nel 1832 (come risulta dal confronto con la pianta di Orlandini e Zuccagni), forse riduzione successiva di un vecchio postale, sembra in realtà già preludere al sistema di via Firenzuola, che in qualche modo introduce: alquanto disturbanti nel semplice, gradevole, prospetto le due aperture verticali sul corpo scala, da casa popolare, da rimpicciolire, **3**.

disturbanti nel semplice, gradevole, prospetto le due aperture verticali sul corpo scala, da casa popolare, da rimpicciolire, **3**.

Il fronte di case che delimitano il costruito verso la Fortezza è un fronte omogeneo di piccole unità di quattro, tre o due finestre come passo strada e di due piani prevalenti di altezza i cui caratteri stilistici denunciano, come già detto, una origine relativamente "recente" sui sedimi più antichi, con l'eccezione di alcune unità centrali antiche, come quella in cui si evidenziano le tracce delle bifore che una volta dovevano disegnare il fronte.

Per tutto lo sviluppo della strada vi corrisponde - da parte opposta - una successione di "palazzi" per lo più settecenteschi di maggiori dimensioni e pregio architettonico, con talune unità minori inserite

nella continuità muraria.

La via è caratterizzata altresì dai numerosi sottopassi verso la più alta via di Castello , che, per la ridotta dimensione e la chiusura prospettica sul muro che recinge il "Piano", a una quota superiore, non spezzano comunque la continuità della strada.

Da questo lato se la prima unità ha una muratura povera da rintonacare, quella successiva 1 lascia scoperto dall'intonaco i segni di due grandi archi in mattoni e "pilastri" in panchina che fanno presumere un diverso disegno originario della

facciata, ormai obliterato. Il fronte, in buono stato, richiede essenzialmente il riproporzionamento del garage al n. 96, da inscrivere assialmente all'arco, **4**.

Le due unità tra i nn. 90-84 e 82-80 sono, con i tre piani oltre il pianterreno, frutto di un rialzamento successivo, ormai consolidato, in cui se il disegno e il ritmo delle finestre è ormai assimilato a quello di finestre piane continue, chiare sono le tracce delle aperture precedenti ad arco, dissimetriche rispetto alle attuali, di cui non appare però proponibile né valido il ripristino. E' opportuno invece sostituire le squallide finiture, togliendo come sempre le serrande e le orribili e frequenti cornici bianche di travertino con altre di pietra grigia o con semplice intonaco al finito **5**.

Questi dettagli, dequalificanti per il tono "da periferia" che imprimono alle case e di qui alla strada, sono - in questa - il motivo più frequente di necessario intervento sull'edilizia abitativa, anche per il singolare contrasto con i bei portoncini, dalla forma ricorrente ad arco e diverso materiale delle cornici, come quella in pietra panchina che denota un impianto antico al n. 72, o quello sormontato dallo stemma gentilizio al n. 70.

E' necessario sostituire il brutto intonaco grigio sul fronte corrispondente ai nn. 66-64, **6**.

Notevoli, nel contiguo, i filari regolari di panchina, unica traccia di un impianto antico di cui si è perso ormai ogni connotato;. è necessario sostituirvi gli infissi e l'intonaco che deve girare sullo sguincio

delle finestre e riaprire nell'unità successiva i due archi con i conci di pietra, uno dei quali ospita un negozio di abbigliamento con una brutta vetrina di alluminio anodizzato, da cambiare, **7**.

Dal sottopasso del vicolo di Castello, per un tratto corrispondente a cinque unità edilizie singolarmente riconoscibili (a meno di quelle ai nn. 54-52) e con incongrue aperture al pianterreno, si fanno evidenti, con forza maggiore o minore, le tracce dell'impianto antico, talora ormai irrecuperabile ma di cui è importante non cancellare le testimonianze, evidenti nei segni impressi nella forma degli archi di pietra

ricorrenti al pianterreno o elementi di dettaglio anche tardi, come le belle inferriate di fianco al n. 42; sono unità il cui necessario restauro (con sostituzione o adeguamento degli infissi), se ai piani superiori può confermare l'assetto diverso ormai raggiunto, dovrebbe tentare ai piani terreni di recuperare le forme preesistenti, **8**.

Il fronte richiederebbe che con tecniche "analogiche" si ricostituissero gli elementi mancanti sul disegno ancora evidente.

Singolare è la situazione della casa ai nn. 46-44, di chiara configurazione medioevale con la bella bifora tamponata sovrastante una monofora al primo piano, che meriterebbe un intervento radicale che vagli attentamente - in ordine evidentemente anche alla situazione interna la possibilità di ripristino parziale di una configurazione preesistente ancora leggibile, **9**.

E' interessante segnalare che in queste unità la riconoscibilità individuale dei fronti non ha corrispondenza con la divisione catastale e quindi probabilmente con la situazione interna.

Di rilievo è anche la strana esclusione dell'edificio in angolo con vicolo di Castello da condizioni di vincolo dato l'interesse storico-architettonico e la configurazione che lo assimila alle unità seguenti descritte.

Tra queste, quella corrispondente ai nn. 42-40 è un fronte compatto con cinque finestre a filo esterno e finestrelle di coronamento con marcadavanzale in pietra continuo che disegna un fronte tripartito, con necessità di restauro, **10**, attraverso la rintonacatura della superficie muraria e la sostituzione degli infissi da riportare al filo interno. Incongrua e quindi da ridefinire, **11**, completamente l'apertura al n. 40. Il fronte continua senza segni particolari o configurazioni degne di interesse; sono prospetti seriali che denunciano la possibilità di ristrutturazioni interne, valorizzando gli elementi originari ancora presenti (come il bell'atrio con volte a botte e a crociera) anche in ordine alla corrispondenza con la sconnessa situazione retrostante sulla via di Castello. All'esterno, invece, incongrue risultano le aperture ai piani terreni, come quella al n. 38 con aperture simmetriche ai lati, da ridefinire, **12**.

Al n. 20-18 il fronte più basso (due piani più pianterreno) mostra con i due archi lasciati a vista dall'intonaco, le tracce di un assetto precedente ormai obliterato, e un bell'interno con volte a crociera nel negozio.

Superato il vicolo Marchi (per il cui recupero si rimanda alla Scheda di via di Castello) dopo una prima

unità senza alcun pregio (di cui è indispensabile il restauro sul vicolo dato l'evidente degrado, **13**), la dimensione e il carattere architettonico degli edifici, che vanno da ambedue i lati della strada ad aprirsi sfociando in piazza XX Settembre, cambia assumendo la connotazione di veri e propri "palazzi". Tale ad esempio il Palazzo Marescotti dalla bella facciata (frutto di un buon restauro recente) con portale che ripete manieristicamente i portali più antichi in panchina con pietra diversa, appianata, mentre gli interni sono frutto di un rifacimento novecentesco

che andrebbe rivisto (per eliminarvi alcune incongruità come a esempio la suddivisione dell'atrio che taglia le volte dei soffitti), **14**.

La casa ha inglobato un vicolo ridotto oggi a una piccola corte interna.

L'unità successiva (nn. 4-2-9), frutto di una riduzione di più unità diverse, lo denuncia chiaramente nella composizione del fronte: un primo tratto (nn. 4 -2), cui corrispondono due bei portali-ad arco in pietra, ha solo al primo piano ritmi costanti di cinque finestre allineate, mentre le superiori sono sfalsate, in un fronte complessivamente unitario e unificato dal marcadavanzale continuo su cui poggiano le alte finestre rettangolari con cornici squadrate (è necessario conservare anche gli elementi di dettaglio come le inferriate); un secondo, dal bel portale in pietra panchina (cui non corrisponde un ingresso ma una pizzeria) con due finestre per i tre piani di prospetto più il pianterreno, allinea la sua gronda e il fronte al precedente ma con una forte sfalsatura delle finestre.

Al n. 10 è il bel portale centrale del seicentesco Palazzo Leonorí-Cecina, ristrutturato in varie epoche, dalle finestre con elaborate cornici in pietra; l'unità accorpata, al n. 11, scatta indietro con il filo murario arretrato, e con dettagli analoghi (un'apertura sempre chiusa con serranda - da sostituire, **15** - è presente al n. 11). L'ultimo edificio è quello con balcone centrale della grande casa sette ottocentesca, che continua la strada pur fronteggiando ormai del tutto la piazza XX Settembre.

Questo introduce così nel fondo prospettico della via Don Minzoni l'elemento piuttosto estraneo delle alberature nel contesto urbano, che pur non possedendo qui un carattere medievale cionondimeno fa registrare come un elemento di disturbo le casuali piantumazioni e in particolare i voluminosi abeti che nel recingere la piazzetta chiudono le molteplici visuali prospettiche: del bivio con l'Oratorio che prelude al centro cittadino, della facciata di S. Agostino e della discesa verso la valle di Doccia.

Classica piazzetta ottocentesca (il cui assetto è dovuto alla visita di Pio IX a Volterra) lo slargo andrebbe completamente rivisto, componendo con più precisione le direttrici diverse che mette in comunicazione, attraverso il riordino delle piantumazioni e la ridefinizione del parterre e dell'arredo urbano, per togliervi, tra l'altro, l'Incongruo parcheggio, **16**.

Le alberature segneranno ancora il bordo che accompagna via Don Minzoni a continuare in via Gramsci, togliendo gli abeti al centro che nascondono il fronte dell'ex convento di S. Agostino e il terreno sarà rimodellato, riportandolo in avanti, secondo balze degradanti verso Doccia, che potranno

accoglierne l'arrivo - diretto - della nuova scala mobile su. via della Fonte (vedi Scheda normativa di Docciola).

Da parte opposta al lato descritto, la via Don Minzoni si caratterizza per un fronte composto da edifici più "importanti" per pregio architettonico e per dimensione, e affacciati con importanti giardini verso le mura, appena superato l'isolato della chiesa di S. Agostino con gli edifici contigui che, se pur compresi

nell'aggregazione del complesso conventuale (caratterizzato come un piccolo quartiere a sé stante - vedi relativa Scheda normativa), contemporaneamente partecipano ancor più, con la loro essenza di "fronti", delle strade su cui affacciano, **17**.

Alla facciata settecentesca della chiesa si stringe quella piccola e ormai quasi irriconoscibile della chiesetta di S. Barbara contigua, ridotta a panificio, di cui va attuato un recupero che cambi l'incongrua destinazione d'uso e restauri l'interno con le belle volte a crociera, ripristinando l'unitarietà del volume oggialterato, **18**.

Gli si affianca il Palazzo Vigilanti, rifacimento novecentesco in stile gotico che ospita la biblioteca comunale, e due edifici residenziali frutto di ristrutturazioni ottocentesche, ma non sgradevoli, senza particolari problemi, che concludono l'isolato, girando su via di Porta Marcoli, esile ma significativa cesura della via principale, il cui recupero è iscritto anche nel Parco Archeologico Urbano, per le connessioni con i percorsi panoramici fuori la Porta, con il museo Guarnacci e - attraverso la corrispondenza con vicolo Marchi - con la Fortezza.

Con il museo che determina con la sua mole imponente le ridottissime proporzioni dell'invaso di via di Porta Marcoli - il fronte su via Don Minzoni diventa un ritmo continuo di alte finestre sormontate dal timpano triangolare con davanzali in pietra sporgenti dalle campiture di intonaco al primo piano e mensole al secondo, impostato simmetricamente sul portale centrale, di cui conservare anche gli elementi di dettaglio.

Lo segue un fronte seriale settecentesco dal tono austero nelle forme semplici del prospetto, che si arricchisce di definizioni all'interno come nel bell'atrio di ingresso, ripetuto ai piani superiori e nei saloni del piano nobile, disturbato solo dall'apertura del garage al n. 21, di realizzazione recente, da modificare almeno nelle finiture, **19**

Le tre unità che lo seguono sono riduzioni ottocentesche di originarie case a schiera (ancora presenti nel Catasto Leopoldino) con tracce di impianti precedenti come i begli archi in pietra panchina ai nn. 27-29.

Questo fronte va ridefinito eliminando le false bugne di intonaco nell'unità corrispondente ai nn. 25-27 e saggiando anche nelle successive la eventuale

continuazione della struttura muraria in pietra panchina, da cui togliere l'intonaco (eliminando, in ogni caso, l'alto zoccolo di intonaco sbruffato), **20**.

Sono - questi - fronti a prevalente sviluppo orizzontale con l'eccezione dell'ultimo che conserva l'aspetto e la dimensione della casa a schiera originaria (anche se non l'impianto architettonico- tipologico ormai trasformato in alloggi in orizzontale, uno a piano) con un fronte in muratura di mattoni a disegno per il passo di due finestre rettangolari, ritagliate nelle aperture più ampie ad arco che sarebbe bene ripristinare.

Necessario invece ridefinire il garage al n. 37, apertura piana e di dimensioni eccessive, nell'esigua proporzione del fronte, eliminando la strana intonacatura che lascia, qua e là, qualche elemento in vista, come un "pilastro" in pietra panchina,**21**.

Fronte unitario e di sicuro rilievo è quello del successivo Palazzo Bresciani, settecentesco (con ristrutturazioni del secolo scorso) con le false bugne dipinte all'ultimo piano e il balcone più tardo che taglia il marcadavanzale sui due portali d'ingresso, cui corrisponde alle spalle - assolutamente celato da una incongrua occlusione terminale di uno dei due atrii d'ingresso (dove è una palestra) - un importante giardino all'italiana.

Un auspicabile recupero dovrebbe rimettere in luce la significativa corrispondenza con uno studio di ripristino della struttura originaria interna, almeno al piano terra, e la possibilità di fruizione visiva del giardino retrostante dalla strada, **22**.

La chiesa di S. Pietro con il convento settecentesco annesso costituisce, immediatamente dopo, l'importante sistema edilizio che amplia con l'arretramento del proprio filo murario l'invaso, configurando un ambito spaziale diverso nella continuità della strada che ne sottolinea il significato, mettendolo in un rapporto più determinato con l'imminente ingresso di Porta a Selci e con tutta la parte terminale del contesto.

Il recupero del complesso conventuale, **23**, che deve sottolinearne il ruolo potenziale di cerniera tra la strada di spina su cui prospetta e la propaggine urbana di via Firenzuola, unitariamente al grande Parco entro le mura che le raccoglie e ne consente l'articolato collegamento, è oggetto della Scheda specifica del sistema di S. Pietro che ne esamina organicamente lo spazio interno ed esterno; il restauro del prospetto - che allinea la bella facciata barocca della chiesa e quella altrettanto pregevole del convento (ed ex-Conservatorio di S.

Pietro) - va misurato invece essenzialmente nei suoi rapporti prioritari con la strada, valutando l'opportunità dell'eliminazione della cancellata che in parte nasconde il bel fronte seriale settecentesco, seppure ne riporta l'ambito a quello più proprio della strada, determinando con precisione il sagrato della chiesa con la bella pavimentazione in mattoni di coltello.

Allegato all'art. 71a

Interventi puntuali a cura dei privati

- 3 All'ingresso della Porta a Selci, nella prima casa ridimensionare le due aperture verticali sul corpo scala.
- 4 Rintonacare la prima unità (in angolo tra la via di Castello e via Don Minzoni) riproporzionando, nella unità successiva, l'apertura del garage al n.96.
- 5 Al n.. 90-84 e 82-80 sostituire le finiture delle finestre e le serrande.
- 6 Sostituire l'intonaco grigio ai nn. 66-64.
- 7 Nell'unità edilizia contigua vanno sostituiti gli infissi e va rifatto l'intonaco; va cambiata la vetrina in alluminio anodizzato.
- 8 Nelle cinque unità a partire dal sottopasso di vicolo di Castello è necessario un restauro nel quale i piani terreni potrebbero recuperare le forme preesistenti; il fronte andrebbe ricostituito nei suoi elementi ancora evidenti.
- 9 All'unità edilizia ai nn. 46-44 occorre un restauro che recuperi le preesistenze ancora leggibili.
- 10 Alle unità edilizie corrispondenti ai nn. 42-40 va eseguito il restauro del fronte con rintonacatura e sostituzione degli infissi.
- 11 L'apertura al n. 40 va completamente ridefinita.
- 12 Va ridefinita l'apertura al piano terreno del n. 38.
- 13 L'unità edilizia successiva al vicolo Marchi necessita di un restauro dato il suo evidente degrado.
- 14 Nel Palazzo Marescotti, all'interno, va rivisto l'atrio dove la suddivisione taglia le volte dei soffitti.
- 15 Sostituire la serranda al n. 11.
- 19 Al n. 21 va ridefinita l'apertura del garage.
- 20 Il fronte della unità edilizia ai nn. 27-29 va restaurato togliendo l'intonaco. Eventuale riapertura delle finestre ad arco.

21 Al n. 37 va ridisegnata l'apertura del garage e eliminata la strana intonacatura, oggi parziale.

22 Recupero di Palazzo Bresciani per far tornare all'origine il piano terreno e ritrovare la comunicazione visiva con il giardino retrostante.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

1 Pavimentazione in pietra di via Don Minzoni.

2 Sistemazione della base del torrione della Fortezza, all'esterno delle mura.

16 Disegno della piazza XX Settembre in armonia con l'arrivo della scala mobile da porta Docciola, secondo le indicazioni della tavola "Centro Storico. Prescrizioni e indicazioni di piano".

17 Piano di recupero del complesso di S. Agostino e del quartiere retrostante.

18 Recupero della chiesetta di S. Barbara.

23 Piano di recupero del Conservatorio di S. Pietro e della Chiesa omonima.

art. 71 b

CONTESTO DI VIA DON MINZONI - 4

SCHEMA NORMATIVA 2

VIA FIRENZUOLA

Pur dipendendo strettamente dal contesto di via Don Minzoni, costituisce un caratteristico sistema a sé stante, individuato con taluni aspetti di separatezza anche storicamente per essere un ambito appartato, sede di maniscalchi per le carrozze e i cavalli che entravano in città da Porta a Selci.

La via, ancora oggi con una tipica destinazione artigianale per le frequenti botteghe di alabastro, ha la configurazione spaziale di un piccolo borgo in dipendenza della strada di maggior traffico su cui si innesta, formata da una serie di piccole case, a due piani oltre il pianterreno, che ne seguono l'andamento mosso. Questo, dopo il primo tratto in ripida salita che la isola parzialmente dalla via Don Minzoni, si configura come un ambito diverso e si inoltra nel poggio di "Firenzuola", in direzione del cuneo formato dalle mura. Il sito, da sempre inedito e usato come orti del Convento è ancor oggi definito dall'uso e dalla

forma prevalente di orti e giardini, tra cui emerge quello, assai bello, dell'ex Conservatorio.

Come un tempo, l'edificazione segna il margine della via, lasciandosi alle spalle orti privati, dal lato destro di chi la risale, sulle mura e, dall'altro, l'area, una volta parte del Conservatorio, oggi degradata a spiazzo per parcheggio.

L'intero borgo necessita di un radicale restauro che nel conservare il carattere e l'uso dell'edilizia con la significativa commistione di residenza e artigianato ne risolva il degrado sia delle unità abitative lungo la strada sia delle vie e aree contermini in abbandono, valorizzandone l'identità, talora con tracce antiche evidenti nei filari regolari di pietra panchina, che si esalta nei begli interni di botteghe visibili da strada, con le volte a crociera caratteristiche di mattoni. in foglio, cui fa riscontro gradevole la trasparenza sui giardini retrostanti.

All'edilizia prevalentemente ottocentesca, ottenuta talora per trasformazione di vecchie stalle, si mescolano infatti in alcune unità. soprattutto ai piani terra, i segni di una configurazione preesistente (di origine medioevale ?), che testimonia anche qui, come negli altri contesti, la vera e propria stratigrafia fuori terra cui si deve, in gran parte, l'assetto attuale del Centro Storico e che ne determina l'impronta caratteristica.

Percorrendo la via il fronte destro presenta, a salire da via Don Minzoni, in angolo con la casa adiacente Porta a Selci, una prima casa ottocentesca, frutto come la successiva della riduzione di una stalla (censita nel Catasto Leopoldino) di cui conserva l'ampia volta in mattoni, cui seguono due piccole case unifamiliari.

L'unità al n. 12, forse di antica origine (sono presenti bozze di panchina), presenta un fronte con notevoli manomissioni, come il pilastro in mattoni sul portoncino e finestre qualsiasi con tende in plastica e soglie bianche che hanno sostituito le più antiche, di cui vanno ridefinite le aperture con cornici a filo intonaco e infissi in legno, come da Norma quadro, **1**.

Ai nn. 14-18 e 20-24 corrispondono due case notevolmente unitarie con i bei portali in pietra al n. 14 e la bella bottega di alabastro coperta con la "volterranea". Tutta la parte basamentale è in pietra panchina a ricorsi regolari, denunciando un impianto antico che, come spesso accade, si perde ai piani superiori.

Stranamente le due unità risultano, per confronto con la prima redazione del Catasto Leopoldino, edificate nella seconda metà dell'Ottocento, periodo che non sembra corrispondere alla loro configurazione e alle notizie degli abitanti.

Un ricorso di intonaco stabilisce un orizzontamento comune per i due fronti, in cui anche il ritmo e la forma delle finestre è unitaria. Il restauro dovrà prevedere l'eliminazione della discordante apertura ad asola verticale al primo piano (a fianco al n. 16) e il rifacimento delle soglie e degli intonaci, lasciando in vista il basamento e, negli interni, le belle volte a crociera in mattoni, **2**.

Di qui il filo murario scatta in avanti determinando anche il punto in cui la strada torna ad essere solo asfaltata e in grave degrado; va pavimentata in pietra,**3**.

Gradevoli invece ancora, pur nel tono "povero" dell'edilizia, i fronti delle" case con le belle botteghe al n. 28 e al n. 32, dove tracce di aperture precedenti ad arco, nelle quali sono state ricavate finestre rettangolari più ridotte, eventualmente da riaprire nel restauro, **4**, segnano le unità tra i nn. 26 - 28 e 3034, mentre l'ultima che chiude la fila è di formazione recente e senza particolare carattere.

Il fronte edificato si interrompe e su questo lato prosegue con il muro del giardino di pertinenza di un'ultima abitazione unifamiliare, a metà di via Firenzuola, oltre la quale c'è solo, sullo sfondo del viale che la continua verso il cuneo delle mura, chiuso da un cancello, l'edificio anni '30 sede degli sbandieratori. Dal lato opposto è invece la vasta area indefinita e polverosa, usata come parcheggio, che attende una migliore sistemazione,**5**.

Dello stato di questi luoghi può essere opportuno rilevare la continuità d'uso che potrebbero garantire - e con questo il recupero dell'intero borgo - qualora se ne integrassero gli spazi aperti in un disegno comune di riuso del vicino ex Conservatorio e del Parco antistante che verrebbe ad assumere il ruolo di cerniera importante tra la via Firenzuola e la via Don Minzoni, passando attraverso una nuova sistemazione da realizzare tra il Parco, l'Ostello e la via del Poggetto.

E' un progetto specifico da studiare unitariamente, anche se eventualmente da realizzare per parti, che dovrebbe investire con il recupero dell'ex Conservatorio, l'area dell'edificio distrutto che ne faceva parte completando con nuova edificazione le volumetrie rimaste irrisolte, l'ingresso e l'interno dell'Ostello, e l'edilizia in grave degrado con la casa crollata su via del Poggetto, per tornare, da questa o attraverso la piccola corte. di case, su via Firenzuola nell'area a parcheggio ridisegnata a giardino. Istituyendo circolarità là dove oggi c'è segregazione.

Una situazione infatti, di particolare degrado, di cui solo un Piano di recupero, 6, esteso all'intero isolato può dare i nuovi lineamenti, è quella dell'ambito che il fronte edilizio su via Firenzuola raccoglie nel proprio retro, un insieme di povere case di pietra con tetti incoerenti e finestre casuali, ricavate finanche nell'angolo. Il fronte su via Firenzuola, pur se meno confuso e dal carattere riconoscibile di edilizia volterrana ottocentesca, su più antico impianto, presenta numerose manomissioni e tracce di archi in mattoni che denunciano la necessità di una complessiva ridefinizione (l'apertura al n. 23 è stata chiusa per realizzare il garage che si affaccia sull'area libera; al n. 19 e al n. 13 due aperture al* pianterreno troppo ampie sono da riproporzionare). Il carattere povero delle murature richiede che siano comunque in genere rintonacate.

La situazione peggiora entrando nella piccola corte che si apre oltrepassando il sottopasso, per degrado fisico-funzionale e manomissioni recenti che vi sono state apportate, e termina col girare su via del Poggetto con la triste presenza dell'edificio anni '50 che rappresenta una vera e propria intromissione nel contesto ambientale, da risolvere nell'ambito del Piano di recupero, se non altro eliminando il balcone e sostituendo infissi e avvolgibili. Adiacente a questa, l'unità crollata a causa dei bombardamenti dell'ultima guerra rappresenta un'ulteriore ferita che introspetta nella corte.

La via del Poggetto è un piccolo spazio interno aperto tra case. Su di esso l'ex Conservatorio ha da questo lato necessità di una ridefinizione complessiva della facciata con le brutte aperture tripartite in c.a. ai piani superiori tamponate in mattoni, e con la riapertura delle due finestre al pianterreno, prendendo come riferimento quella uguale sul piano contiguo, probabilmente originaria.

Si deve eliminare il muro di divisione, con tettuccio di tegole, di fronte all'ingresso dell'Ostello.

L'ultimo isolato, tra via del Poggetto e via Firenzuola mostra sulla prima l'origine antica dell'edificazione, con pareti in panchina a filari regolari con aperture successive, mentre sulla seconda si perde il pregio delle murature e non sembra possibile rintracciare le aperture originarie.

Allegato all'art 71b

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 Nell'unità edilizia al n. 12 di via Firenzuola va recuperato il fronte.
- 2 Il restauro delle unità ai nn. 14-18 e 20-24 deve recuperare le linee originarie del fronte.
- 4 Nelle unità ai nn. 26-28 e 30-34 vanno eventualmente riaperte le finestre ricavate entro gli archi.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

- 3 Pavimentare in pietra via Firenzuola.
- 5 Riorganizzare il giardino verso gli sbandieratori in armonia con il Piano di recupero del punto 6.
- 6 Piano di recupero complessivo dell'ex Conservatorio di S. Pietro in connessione con l'Ostello e le case dirute adiacenti e l'area vuota attualmente utilizzata a parcheggio, organizzabile per fasi successive.

art. 71 c

CONTESTO DI VIA DON MINZONI - 4

SCHEDEE NORMATIVE 3

VIA DI CASTELLO

Per la diversa altimetria e la configurazione murata che esclude lo sguardo per larghi tratti dal contesto edificato la via di Castello rappresenta quasi una realtà a sé stante che si chiarisce in

dipendenza dal sistema del "Piano di Castello" e su cui gravita in parte l'edilizia di via Don Minzoni, rimanendo al contempo indipendente e dominata dall'incombente presenza della Fortezza.

Il suo andamento - che si vuole corrispondente all'antico decumano - segna infatti in tutto il suo sviluppo il margine del Piano di Castello, luogo primitivo dell'abitato volterrano e sede - ben più tardi - di quella parte della città medievale che Lorenzo de' Medici distrusse per edificarvi, in segno di dominio, la sua Fortezza.

Ancora oggi il sistema che la via di Castello permette di costeggiare si configura come uno dei luoghi più singolari di Volterra per il "vuoto" che la storia vi ha

prodotto, insediandovi al contempo un elemento che è un simbolo assoluto, in posizione dominante sull'intero abitato e sulle colline volterrane, in un dialogo serrato e sempre mutevole a seconda dei punti di vista, a grande o a ravvicinata distanza.

La strada ha un profilo mosso e variegato determinato dal salire e scendere del suo piano di calpestio e dall'alzarsi e abbassarsi del muro di recinzione dei caratteristici piccoli orti-giardini, che ora chiude completamente la vista, ora lascia ampi scorci di visuale sul retro delle case di via Don Minzoni.

E' necessario conservarne il carattere complessivo mantenendo gli orti e le recinzioni attuali delicatamente restaurate e impedendo la costruzione anche solo di nuovi garages che fanno l'effetto di buffe casette a tetto (da cui togliere le solite serrande ove presenti) allineate al muro di recinzione, che nel suo profilo orizzontale costituisce invece un bellissimo orizzontamento allo sguardo, **1**.

Necessaria invece, quasi ovunque, una profonda risistemazione - da attuarsi con Piani di recupero anche estesi a una sola unità edilizia in verticale. consentendo piccole aggiunte di volume atte alla costituzione dei servizi, **2**, delle case che tenga conto del carattere di "retro" in parte ammissibile per l'interposizione degli orti e la sottomissione altimetrica alla strada, che rende non considerabili i fronti come tali ma come un'articolata volumetria, da cui togliere i segni più incongrui, lasciandovi in parte, con opportune revisioni, le aggiunte spesso recenti, assimilate o da assimilare nel carattere complessivo di un ambito urbano comunque sottomesso alla bellissima via di Castello, **2**

Questa si definisce piuttosto in se stessa, con il confronto immediato tra la sua piccola, raccolta, dimensione e i grandi segni che la definiscono a distanza: la parete merlata della Fortezza e i torrioni della Rocca nuova che la sovrastano e sullo sfondo, attraverso la vegetazione del Parco Fiumi, la torre del Palazzo dei Priori.

E' quanto si offre alla vista di chi ne risalga il cammino dalla porta a Selci verso il centro-città, o per chi salendo, come più frequente, da questo verso il Parco Fiumi, si volti, dopo aver lasciato il primo tratto incuneato tra i muri, a guardare il percorso compiuto e l'altezza conquistata sul tessuto costruito.

E' nel tratto di mezzo che, confluendo salita e discesa verso il vicolo Ormanni che segna anche due ambiti diversi della strada l'uno sottomesso alla Fortezza,

l'altro isolato tra muri con prospettive urbane continuamente variabili diventa più incidente, perché più direttamente visibile, il fronte posteriore delle case, con manomissioni incongrue come le frequenti logge o balconi e volumi per servizi igienici in aggetto, rialzamenti dei tetti e talora di interi piani che, più 'l'composti', sulla via Don Minzoni, sono stati lasciati qui a tutta la casualità di aggiunte successive ed estranee al contesto per forma e materiali impiegati che si esamina in dettaglio per le situazioni da sanare, tramite i Piani di recupero già citati.

Si rimanda intanto, una volta per tutte, ai criteri della Norma quadro del Centro Storico per la necessaria ridefinizione delle finiture che qui - più che altrove - assumono materiali e colori di ogni genere.

La p.c. 41 (corrispondente a piazza XX Settembre nn. 21-22-74) è l'unica unità che va profondamente ridefinita per le alterazioni estranee alle caratteristiche storico -architettoniche del contesto urbano in cui si trova iscritta; il fronte è stato sopraelevato con blocchetti di cemento che l'intonaco caduto lascia visibili e avanzato, nell'ultimo tratto, con un balcone al primo piano con tettoia di tegole soprastante . e una loggia al secondo con infissi ora bianchi ora di alluminio anodizzato, con avvolgibili di plastica verde e una canna fumaria di eternit rasente le aperture che contribuisce ad aumentarne il disordine: situazione che richiede un ridisegno complessivo del fronte, quanto meno eliminando logge e balconi e il terrazzo ricavato sul tetto.

La p.c. 44 (vasta riduzione di più unità diverse censite nel Catasto Leopoldino) in muratura povera, richiede un restauro ordinario con rifacimento dell'intonaco e l'eliminazione della tettoia di ondolit sul fianco.

Nel secondo tratto il problema più sentito è la definizione del piano inclinato a prato, recintato, che si conclude verso la Fortezza con l'incongruo parcheggio, attenuando in parte la forza di questo elemento che qui domina incontrastato (vedi Scheda relativa al sistema urbano della Fortezza e del Piano di Castello).

Il vicolo Marchi rappresenta un punto specifico di recupero urbano nel quale ricostruire, 3, sul sedime e con la volumetria indicata nella tavola 1:500, la casa crollata che lascia tristemente in vista non solo i muri contigui, evidentemente non fatti per essere visti, ma anche restaurare il fronte laterale della casa sul lato opposto del vicolo, il cui degrado è evidente anche da via Don Minzoni, frutto di un rialzamento in blocchetti di cemento, da rintonacare, adeguando le definizioni delle aperture alla Norma quadro. Per questi motivi è necessario che la nuova costruzione sia alta sino al filo di gronda della casa contigua sul vicolo.

Profondi restauri necessitano per le variegate volumetrie che ormai compongono tutto il fronte (corrispondente ai nn. dal 38 al 22 di via Don Minzoni) nel quale sembra possibile più che altro eliminare gli elementi di disturbo maggiore rispetto alla semplice armonia dei tratti più "conservati" (come quello immediatamente al fianco), quali i volumi in aggetto per servizi igienici e i balconi in aggetto, mantenendo quelli ricavati su volumi, sostituendovi gli infissi di alluminio anodizzato e le ringhiere da casa popolare anni '50.

In questo tratto una piccola porzione di cosiddetto "tetto a tasca" contribuisce a creare ulteriore disordine, suggerendo la necessità di ripristinare l'unitarietà delle coperture.

Alcune superfetazioni - come la buffa casetta per autorimessa - sono da eliminare lungo il muro di recinzione in angolo con il vicolo di Castello; in questo, motivo di degrado è la sconnessione formale tanto del fronte laterale che del sovrappasso che ne definisce frontalmente lo sfondo e dei tetti che li concludono: una ridefinizione delle aperture e degli elementi di finitura si impone (una gronda sovrappassa addirittura il vicolo) con una rintonacatura unitaria.

Più solido l'assetto di vicolo Castrati che necessita di un semplice restauro, mentre di nuovo molto degradato è l'ultimo tratto delle case che solo in parte le recinzioni nascondono alla vista e che non è possibile valutare da strada.

Allegato all'art. 71c

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 Conservazione della forma e degli usi degli orti-giardino eliminandovi le superfetazioni incongrue.
- 2 Piani di recupero, anche estesi a una sola unità in verticale, per sistemare i retri della casa su via di Castello.
- 3 Ricostruzione delle casa diruta in vicolo Marchi.

art 71 d

CONTESTO DI VIA DON MINZONI - 4

SCHEDA NORMATIVA 4

VIA GRAMSCI

Il fronte dell'Oratorio di S. Filippo stacca con decisione il bivio tra via Gramsci e via di Sotto, definendole in corrispondenza reciproca per l'isolato interposto, con corrispondenze di unità edilizie che devono tener conto di distribuzioni interne ma che presentano assetti notevolmente differenti per affaccio sugli ambiti esterni.

Se l'impianto topologico corrisponde a quello tra via Ricciarelli e via Roma, la configurazione morfologica è diversa per la contemporanea veduta che si ha, dal bivio, delle due strade e per i caratteri notevolmente più "recenti dell'edilizia che dà loro forma.

La via Gramsci rappresenta la continuità prevalente con la via Don Minzoni, mentre la via di Sotto definisce con alcune mediazioni l'ambito diverso dello spazio urbano di Doccia.

La notevole ampiezza dell'invaso, per le proporzioni complessive tra distanza e altezza dei fronti, rende determinante nella via Gramsci, che si innesta direttamente con un incrocio perpendicolare alla centralissima via Matteotti, la sua definizione prospettica, pur mossa, conclusa da un visibile sfondo; vi corrispondeva anticamente un vicolo (che proseguiva fino a via delle Prigioni) ormai obliterato da una casa con incongrua definizione del fronte, del tutto estraneo ai caratteri storici dell'edilizia che la circonda. E che ne richiede la trasformazione coerentemente a quanto stabilito in via Matteotti (vedi Scheda normativa di via Matteotti, n. 16).

Alla configurazione morfologica piuttosto diversa corrisponde - senza dipendervi strettamente - l'assetto in parte diverso dell'edilizia per accostamenti successivi di "palazzi" e "palazzetti" di notevoli dimensioni tra i quali si interpongono, sul fronte verso il Piano di Castello, fronti più stretti di originarie case a schiera, nelle quali fusioni proprietarie e distributive avvenute rendono non corrispondenti la configurazione esterna a quella interna. Sono le situazioni in genere di maggior degrado e di più forte trasformazione dei caratteri storici dell'edilizia, ancor più evidenti nei "retri" delle case che affacciano sulla via di Castello (le cui norme sono dettate nella Scheda relativa).

Si tratta comunque di case prive anche sulla via principale di elementi e caratteri architettonici di pregio di cui appare necessario, in linea generale, adeguare gli elementi di finitura (in particolare infissi e persiane) alla Norma quadro,

rinnovando quasi ovunque per il carattere delle murature gli intonaci,¹. Questa situazione corrisponde alle unità comprese tra i nn. 21 e 66, allineate al bel fronte di palazzo Ormani che inizia la strada di fronte al giardinetto di piazza XX Settembre, e per caratteri architettonici e iconografici di facciata si può estendere all'intero fronte privo di particolare pregio, a meno dell'interessante palazzo con portale al n. 62, **2**, - da restaurare conservandone tutte le definizioni anche particolari come le belle inferriate dei piani terreni - cui seguono per tutta

l'estensione della strada, nell'insieme compatto e continuo delle case a filo strada, dei fronti privi di particolare carattere.

Ai fini di una trasformazione invece necessaria del tono un po' dimesso che la strada assume, è fondamentale - insieme alla ripavimentazione in pietra -, **3**, la ridefinizione delle aperture e degli

elementi di finitura dei piani terreni, dove i negozi hanno spesso alterato le aperture originarie o ne mortificano con cornici e insegne o interni troppo evidenti, o al contrario troppo dimessi, l'aspetto. Tale è la situazione, ad esempio , al n. 52 (con una brutta cornice squadrata di pietra bianca da sostituire, **4**), e quella al n. 36 per l'insegna e la vetrina entrambe da cambiare, **5**, e dove è necessario togliere anche la squallida definizione del fronte di pietra al pianoterra rintonacando unitariamente e con colori meno tristi da scegliere nelle gamme conservate in Comune.

Tale - ancora - è la situazione per le squallide vetrine e l'assurdo colore rosa confetto, al n. 32, **6**, e per la vetrina di alluminio anodizzato al n. 36. In questo fronte due archi sono stranamente lasciati in vista, in quanto martellinati per l'intonaco, **7**.

Il fronte successivo ha un certo carattere architettonico conferitogli dalle decorazioni che circondano le finestre.

Ancora vetrine da rifare tra il n. 20 e il n. 22, **8**, e quelle che definiscono con insegne e materiali inadatti - evidentemente più al carattere generale del contesto che a quello dell'unità edilizia cui appartengono - nel brutto edificio tra i nn. 18 e 10 definito dalle cornici di pietra a bugne a punta di diamante che ha ormai completamente obliterato un impianto precedente. Quest'ultimo turba particolarmente con la notevole mole e la squallida definizione formale la strada,

presentandosi come un elemento di difficile armonizzazione, nel quale almeno andrebbero ridefinite le assurde aperture terminali dell'ultimo piano riproponendo le forme e i ritmi costanti delle altre, e sostituendo tutti gli elementi di finitura, **9**.

In particolare questi negozi dovrebbero evitare la eccessiva introspezione interna che si produce, con un adeguato disegno delle vetrine e un uso di materiali e colori più discreti degli attuali (al n. 18-16 e n. 12-10), **10**.

Analogo discorso - per l'ultimo squallido edificio - che conclude la via e gira su via Matteotti, nel quale il recupero possibile può solo attenuare l'effetto dequalificante con la sostituzione dei materiali inadeguati delle vetrine ora in alluminio anodizzato, **11**.

Il fronte destro di via Gramsci, corrispondente all'isolato a triangolo che fa da cuneo tra questa e la via di Sotto, si differenzia notevolmente dal contrapposto per la definizione architettonica assai più precisa - se pur in parte alterata ~ dell'edilizia che la connota, nella quale sono riconoscibili - per fronti individui - le varie unità con il carattere di "palazzetti" e i segni iconografici che ne rendono talora palesi le successive trasformazioni, avvenute in un arco lunghissimo di tempo, di cui il restauro - necessario - deve tener conto per lasciarli in evidenza, eliminando da essi o attenuando invece gli elementi di disturbo, ricorrenti come sempre ai piani terreni o, per sopraelevazioni, negli ultimi piani.

Già si è detto, trattando della via Matteotti, della auspicabile riapertura- degli archi di Palazzo Beltrami (vedi Scheda normativa di via Matteotti n.18).

Un restauro va predisposto per l'unità al suo fianco, 12, (nn. 7 - 1 che ne ridefinisca l'incongruo rialzamento in mattoni uniformandolo ai due piani preesistenti sottostanti per dimensione e allineamento delle aperture e per campiture di intonaci, (la forma di finestre rettangolari semplici rimane a confermare la differenza con quelle più antiche caratterizzate da cornici). Vanno eliminate le mostre in travertino dei negozi ai nn. 7 e 9, **13**-

Il fronte successivo, la cui definizione "centrale" è determinata da Palazzo Marchi Lisci, con due fronti simmetrici laterali, più bassi di un piano, che sembrano in pianta assimilati, è il fronte, di un notevole interesse storico-architettonico, di cui C. Ricci indica l'impianto medievale evidente nei due grandi archi al pianterreno di cui rimane il disegno in pietra panchina con le sopraelevazioni più tarde in mattoni, dai bei ritmi di aperture ad arco. Il fronte deve - per tracce significative -

rimanere senza intonaco e le finestre del primo piano, nella parte centrale, devono essere completamente riaperte, mentre ormai irrintracciabile sembra il disegno delle alte aperture con cornici di pietra, sicuramente più tarde, ai n. 13 e 17, **14**.

L'unità successiva, dal semplice gradevole disegno di tre finestre piane, appare in buono stato. Vi disturba solo l'insegna al n. 21 anche per il contrasto con l'edificio antico immediatamente vicino, **15**. La segue una bella casa con ritmo continuo di tre finestre ad arco a piano che sono, nei due piani, da riaprire, **16**.

Bello il fronte seicentesco successivo, dalla composizione simmetrica impostata sul portale con soprastante balcone centrale: già restaurato, necessita solo di una ordinaria riverniciatura o sostituzione unitaria degli infissi, **17**.

L'assetto formalmente compiuto o le trasformazioni ormai consolidate fanno ritenere di poter confermare l'assetto delle case che proseguono il fronte compatto di via Gramsci (laddove si indica, 18, solo la necessaria rintonacatura delle unità corrispondenti ai nn. 41-43 e 45-47) denunciando, per converso, l'incongruenza complessiva della casa che lo conclude proprio a fianco della chiesetta: con l'assurdo rialzamento di un piano con enormi finestroni bianchi in un fronte già complessivamente privo di disegno, cui nuocciono ulteriormente vetrine troppo grandi e insegne volgari (al n. 49) dei negozi.

L'unità, cui corrispondeva un vecchio Ospedale, assai manomessa anche all'interno e con alterazioni compromettenti l'unitarietà urbana anche nella corrispondenza con via di Sotto, ha necessità di una revisione complessiva, 19, formale e funzionale, che nel ridistribuire l'assetto interno determini una nuova conformazione del fronte su via Gramsci, eliminando da quello su via di Sotto gli elementi di più evidente alterazione, quali la balconata continua con l'ulteriore sovrastante sopraelevazione e le finestre parzialmente e del tutto tamponate e sostituendovi unitariamente tutti gli elementi di finitura (infissi, persiane, intonaci e gronde).

Allegato all'art. 71d

Interventi puntuali a cura dei privati

1 Nelle unità comprese tra i nn. 21 e 66 di via Gramsci occorrono restauri complessivi dei fronti.

- 2 Restauro conservativo del fronte del palazzo al n. 62.
- 4 Sostituire la brutta cornice del n. 52.
5. Ridefinire l'insegna e la vetrina del n. 36 e rintonacare i fronti.
- 6 .Al n. 32 rifare le squallide vetrine.
- 7 Al n. 36 sostituire la vetrina in alluminio, e intonacare il fronte.
- 8 Rifare la vetrina tra i nn. 20 e 22.
- 9 L'edificio tra i n. 18 e 10 va ridisegnato nel fronte sostituendo tutte le finiture e ridefinendo la aperture all'ultimo piano.
- 10 Rifare le vetrine dei negozi ai nn. 18-16 e 12-10.
- 11 Sostituire le vetrine dei negozi dell'edificio all'angolo con la via Matteotti.
- 12 Restauro dell'edificio ai nn. 7-11 per ridisegnare il fronte.
- 13 Eliminare le mostre in travertino ai nn. 7 e 9.
- 14 A Palazzo Marchi Lisci il fronte deve restare senza intonaco e le finestre del primo piano vanno riaperte.
- 15 Togliere l'insegna nell'unità edilizia al n. 21.
- 16 Riaprire le tre finestre ad arco nell'unità edilizia successiva.
- 17 Il fronte seicentesco necessita di una riverniciatura o sostituzione unitaria degli infissi.
- 18 Rintonacatura delle unità edilizie ai nn. 41-43 e 45-47.
- 19 Rivedere il fronte delle unità edilizie adiacenti alla chiesetta - corrispondenti a un vecchio ospedale per ridurne le aperture ed eliminare la sopraelevazione, nel quadro di un complessivo profondo restauro anche interno, e ridefinendo completamente le vetrine e le insegne dei negozi.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

3 Pavimentazione di via Gramsci

art. 71 e

CONTESTO DI VIA DON MINZONI 4

SCHEDA NORMATIVA 5

VIA DI SOTTO

L'assetto di profonda alterazione delle pur semplici volumetrie configuranti la prima casa - affacciata tra l'altro sulla splendida valle di Docciola - sono un chiaro indice della configurazione complessiva e dello stato della strada il cui fronte edilizio, corrispondendo per situazioni interne alla via Gramsci, acquista qui a tutti gli effetti il valore e la definizione di un "retro".

Pur con differenze legate ai dislivelli e alla posizione e alla forma delle finestre, vanno quasi sparendo le definizioni individue delle unità edilizie - di cui non si rintracciano corrispondenze significative con i fronti assai più caratterizzati di via Gramsci per dar luogo a un fronte unitario più che altro per scarsa definizione formale il cui recupero necessario, per lo stato di degrado in cui versa, appare determinato essenzialmente da criteri omogenei (il ripristino delle aperture tamponate mantenendone la forma piana che spesso hanno acquisito ormai come loro assetto definitivo, la sostituzione complessiva degli infissi e degli elementi di finitura, il rifacimento degli intonaci per il carattere povero delle murature), valorizzandone al contempo gli elementi più caratterizzanti come la forma ricorrente degli archi al pianterreno - sempre da riaprire - e gli interni voltati a crociera, visibili nel raro caso in cui non siano assurdamente chiusi da orribili serrande per l'uso di autorimessa, **1**

Una valutazione più precisa della possibilità di chiudere o riaprire diversamente i frequenti "finestrini" per i bagni appare possibile solo con un attento vaglio che deve necessariamente investire l'assetto interno; riscontro senza il quale non si possiedono elementi di possibile giudizio.

Va senz'altro completamente ridefinita invece l'apertura al pianterreno al n.18, rintracciandone se possibile la forma originaria sostituendo - come in tutta la strada - per forma e materiali l'elemento di chiusura, da portare sempre al filo interno della muratura, **2**.

Qua e là infissi di alluminio anodizzato e tende avvolgibili di plastica fanno la loro triste comparsa.

Il fronte riprende accenti più autentici all'avvicinarsi a Palazzo Guarnacci, dove la casa al fianco mostra - pur nella composizione eterogenea - i segni di una configurazione più antica cui nuocciono solo, come sempre, gli elementi di finitura squallidi delle finestre (una finestra ad arco è da riaprire al n. 10, **3**).

La strada riprende la bella pavimentazione in pietra - la cui estensione appare necessaria in tutto il suo sviluppo - e risale con il muro a scarpa di palazzo Guarnacci all'a "incrociata" e alla piazzetta S. Michele, **4**.

Il punto rappresenta una soluzione di continuità fondamentale nell'invaso stradale, dove al tono aulico e alla grande dimensione del palazzo settecentesco corrisponde, da parte opposta, lo scorcio sul fianco del collegio di S. Michele e la scalinata verso Docciola. E' evidente l'immissione in un sistema morfologico che interrela profondamente l'architettura e il suo contesto, sfruttando le particolarità del sito e la sua storia: sistema di grande significato anche per l'insieme della via di Sotto che da qui si presenta con la caratteristica curva disegnata dalle case verso la vallata.

Assai diverso dal contrapposto, questo è un fronte caratterizzato da minor dimensione'(uno o due piani, oltre il pianterreno) e dal profilo variato, con ritmi di due, tre o quattro aperture per stretti passi strada, in pietrame e mattoni o più spesso intonacate, e coperture a due spioventi, secondo i tratti di una semplice iconografia urbana.

La fila di case si caratterizza per la presenza degli orti retrostanti affacciati su Docciola, secondo un uso significativo dei luoghi e quindi da conservare, rivedendone la recinzione realizzata con i muri, fatiscenti e incongrui, che ne impediscono la vista.

La prima casa, frutto di una ristrutturazione ottocentesca con fusione di due antiche case a schiera, mostra evidenti, nel fronte di mattoni assai sconnesso, le aperture ad arco ai diversi piani della precedente configurazione che solo una trasformazione sostanziale potrebbe ripristinare (all'ultimo piano, che appare rialzato, tre aperture su quattro presentano piattabande di cemento). Il fronte richiederebbe che con tecniche "analogiche" si ricostituissero gli elementi mancanti sul disegno ancora evidente e di colore armonico ma diverso per non mimetizzare l'intervento di restauro. Sono da sostituire in ogni caso infissi variopinti e portoncini, **5**.

E' necessario eliminare più avanti, **6**, il basamento di intonaco sbruffato, rifacendo unitariamente intonaci e colori, presente nelle due case contigue ai nn. 11 e 13-15, prive di particolari caratteri, e la semplice eliminazione delle tende di plastica è quanto basta, **7**, a migliorare la configurazione esterna della piccola casa successiva tutta in pietra (nn. 17-19), mentre una trasformazione più

radicale meritano le due unità successive, di analoghe proporzioni, alla cui esile struttura formale nuoce la sciattezza di colori tristi e fatiscenti (n. 21) e l'apertura piana, del tutto sproporzionata, del garage al n. 23, da rifare completamente, proporzionandola alle contigue dell'unità successiva, **8 e 9**.

La caratterizzazione duplice urbana e "naturale" di questo fronte edilizio che, se privo di qualità individue, ne mantiene quelle complessive di continuità ambientale, tutte da recuperare, risulta evidente nello scorcio che il piccolo sottopasso produce verso la vegetazione che scende seguendo la valle, che oggi a malapena si intravede per l'assurda occlusione prodotta dal muro di recinzione degli orti; il recupero del vicolo con l'eliminazione di questa barriera visiva e la necessaria ripavimentazione complessiva è quindi un momento di semplice ma importante valorizzazione d'insieme, **10**.

La via prosegue nella sua lenta risalita verso la piazza XX Settembre che si annuncia con l'alta vegetazione e denuncia l'intromissione - da qui ancor più evidente - della ultima casa che la conclude e delle manomissioni complessive esercitate sul "povero" fronte verso la via Gramsci.

Dal lato di Docciola si fronteggiano invece case che se pur con maggiori proporzioni per rialzamenti ottocenteschi o recenti ne continuano il carattere. Prive di elementi di pregio - se non talora i portoncini di ingresso sottolineati da cornici di pietra (al n. 29 e al n. 35) - richiedono anche per parti un restauro semplice, **11**, con criteri omogenei (quali sostituzione o riverniciatura di infissi) che ne elimini gli elementi di disarmonia come sempre più evidenti ai fini complessivi dell'ambiente urbano (come l'apertura piana troppo ampia al n. 37 da riproporzionare, **12**, forse sull'aspetto di quelle, ad arco ribassato, precedenti) e rinnovi elementi di finitura come infissi, intonaci e colori (a meno di quelle caratterizzate da una muratura testimoniante tracce più antiche) secondo la Norma quadro, intervenendo ove necessario con adeguamenti interni di cui mantenere gli elementi caratteristici (ad esempio i solai in legno e le volte in muratura ai piani terreni, ricorrenti).

Più sostanzioso il recupero, **13**, dell'unità corrispondente al n. 39 per la cancellazione di qualunque disegno unitario, che avrebbe bisogno di un ridisegno complessivo anche del fronte.

Allegato all'art. 71e

Interventi puntuali a cura dei privati

- 1 Restauro generalizzato dei fronti su tutta la strada dal lato corrispondente a via Gramsci.
- 2 Ridefinizione dell'apertura al piano terreno del n. 18.
- 3 Riapertura di una finestra ad arco al n. 10.
- 5 La prima casa della schiera verso gli orti va ripristinata nella sua facciata con un radicale restauro.
- 6 Va eliminato il basamento in intonaco sbruffato nelle case ai nn. 11 e 13-15, rifacendo gli intonaci.
- 7 Vanno tolte le tende in plastica alle case ai nn. 17-19.
- 8 Al n. 21 vanno rifatti gli intonaci e va ridisegnata l'apertura piana.
- 9 Va ridotta l'apertura del garage al n. 23.
- 11 Al n. 29 e al n. 35 restauro della facciata.
- 12 Al n. 37 riproporzionare la grande apertura.
- 13 Ridisegnare complessivamente tutto il fronte al n. 39.

Interventi a cura dell'Amministrazione Comunale

- 4 Ripavimentazione della via di Sotto.
- 10 Risistemazione del sottopasso e del vicolo verso Docciola, abbassando l'alto muro e ripavimentando il passaggio.

art. 71 f

CONTESTO DI VIA DON MINZONI – 4

SCHEMA PROGETTUALE DEL SISTEMA URBANO DI S. PIETRO (Ex complesso conventuale di S. Pietro con la chiesa e parco retrostante)

All'estremo orientale della città, all'ingresso dalla Porta a Selci, dietro la cancellata che compensa lo scarto dal filo murario continuo della via Don Minzoni, è l'ex complesso conventuale di S. Pietro con la chiesa omonima che definisce per gran parte con l'elegante presenza del fronte settecentesco la via, ampliandone con il proprio arretramento l'invaso e estende il proprio ambito di

pertinenza penetrando con il bel Parco fino all'estrema punta delle mura, seguito nel suo sviluppo dalla via Firenzuola.

Sorto nel 1705 (arch. M. Damiani) accanto alla chiesa di origine più antica, il complesso investiva e in parte investe tuttora per la sua posizione un'area della città alquanto periferica da sempre ineditata e occupata da orti che caratterizzavano il sito denominato, forse per il carattere ameno, "poggetto di Firenzuola", nel cuneo formato dalle mura dove la cinta duecentesca si incontra con l'altra più antica, sulla linea di quella etrusca.

Poche, piccole case, oggi come allora, definiscono con la loro "architettura minore" la forma e il carattere della strada, che vi si inoltra lambendo il fianco del convento, fin dove cessa completamente l'edificazione e la strada dà luogo a uno slargo senza forma su un terreno di riporto, confinando con il Parco da cui lo divide appena un muro precario.

Il convento con il suo spazio aperto annesso si trova dunque, tanto per la storia quanto per la morfologia attuale dei luoghi, in una posizione di confine tra un contesto urbano e un ambito retrostante diverso, e, qualora se ne valorizzassero i potenziali rapporti, potrebbe svolgere per questo il ruolo di importante cerniera, che un Piano di recupero può determinare in dettaglio, tra la strada di spina, su cui il sistema principale prospetta, e la propaggine urbana di via Firenzuola, unitariamente al Parco che ne consentirebbe l'articolato collegamento.

A questo fine è necessario valorizzare, dell'interessante sistema edilizio, attraverso un'opera di calibrato restauro, le strutture spaziali che già vi sono predisposte, ma oggi alquanto avvilita dal riuso "raccogliaccio" e dal relativo abbandono (allo stato attuale, del Conservatorio che vi era ospitato rimane pressoché solo la direzione, mentre le sale al pianterreno e ai piani superiori sono date in affitto); intervenendo essenzialmente sugli spazi di relazione che danno il senso del "Tipo" architettonico, stabilendone un filo conduttore, e attraversando con questi l'edificio fino a riuscire nel vasto giardino alberato.

Dal bel portale d'ingresso sulla via Don Minzoni - dove un delicato restauro e la migliore destinazione d'uso degli ambienti ne deve adeguare la sistemazione alla dignità architettonica del fronte - si accede alla lunga galleria che lascia alla sua destra, a meno di un'abitazione sul lato apposto, il maggiore sviluppo del complesso basato sul cortile centrale, attorno al quale ristabilire l'unitarietà del percorso di distribuzione caratterizzato dalle volte a botte lunettate. Di ridotte

dimensioni rispetto allo sviluppo verticale con i fronti disegnati da arcate oggi chiuse da brutti infissi, il cortile ha, in questo esempio, essenzialmente il carattere di un pozzo di luce: ruolo che deve essergli restituito ristabilendo i rapporti tra gli elementi in gioco, riaprendo il porticato e studiando la possibilità di illuminare direttamente la galleria di ingresso, riaprendo la sala (attualmente scuola di danza) interposta.

Le possibilità di isolare nell'edificio gli spazi dove "stare" dal -suo attraversamento ne suggeriscono l'interesse di un uso semipubblico collegato al Parco retrostante. Traversato l'intero corpo di fabbrica, infatti, la galleria esce all'aperto proseguendo nei viali alberati segnati da una quadruplica fila di grandi bellissimi ippocastani che determinano il disegno piuttosto recente del giardino. E' la folta vegetazione che fa spicco anche all'esterno della cinta muraria, là dove questa appare a forma di prua di nave, costituendovi l'impronta del sito.

La traccia di un vecchio edificio crollato durante la guerra e in tempi più recenti definitivamente rimosso rimane, su un piano rialzato, al confine dell'area verso via Firenzuola, dove il muro di divisione dagli spazi retrostanti delle case in grave degrado e dell'area a parcheggio, ancora mostra i segni delle aperture di un tempo.

La possibile riedificazione di un costruito a una elevazione che ne segua l'andamento, connotandosi come un esile filtro tra l'interno e l'esterno, potrebbe così svolgere la duplice auspicabile funzione di mediare, rinnovandolo, il rapporto tra le due diverse parti (con un portico forse rivolto alle aree esterne del convento) e determinare, con un corpo più alto allineato a quello esistente, la necessaria conclusione del fronte del convento che oggi guarda verso il Parco con una serie di degradanti sconessioni formali, nell'ansa in cui si innestano, in, un eterogeneo sistema, l'Ostello e le case circostanti.

Il recupero e la riorganizzazione dell'Ostello con la risistemazione della via del Poggetto - interessata da un assetto precario dell'edilizia "povera" e talora molto manomessa, come l'edificio d'angolo in puro stile "casa popolare" - sarà all'interno del Piano di recupero complessivo, con un apposito stralcio, l'elemento ulteriore di riconnessione dell'insieme; nell'ambito del quale studiare la possibilità di un organico collegamento.

In questo quadro sarà possibile definire, con le opportune relazioni reciproche, la revisione dell'ingresso dell'Ostello e dei suoi spazi interni, che potrebbero

estendersi al nuovo costruito, la riedificazione della casa crollata al suo fianco e il recupero delle case circostanti.

art. 71 g

CONTESTO DI VIA DON MINZONI – 4

SCHEDA PROGETTUALE DEL SISTEMA URBANO DI S. AGOSTINO (Ex complesso conventuale e chiesa di S. Agostino con le aree retrostanti)

Il fronte della chiesa di S. Agostino e il corpo laterale che ne costituiva un tempo il convento stabiliscono, nella continuità urbana, una quinta che separa con decisione l'aggregato retrostante, configurando quasi un piccolo borgo che fa sistema a sé, stretto per due lati tra le mura e il balzo verso Docciola e definito sugli altri due dalla via di Porta Marcoli e dalla via Don Minzoni, dove questa si apre a confluire nella piazza XX Settembre.

L'insieme aggrega al nucleo conventuale antico e alla chiesa, entrambi di origine medievale, seppure molto trasformati nel tempo, la quota più cospicua di edilizia recente nel Centro Storico di Volterra, sorta prevalentemente negli anni '60 su quelli che erano gli orti del convento.

Il carattere eterogeneo e la commistione di usi che unisce alla residenza e alle attività commerciali una significativa presenza artigianale che va mantenuta, decidono l'opportunità di un Piano di recupero complessivo che si prefigga l'obiettivo della profonda riabilitazione formale di cui hanno bisogno le strutture antiche, in parte assai compromesse, da ripristinare nella forma che la storia ci ha consegnato, eliminandovi le superfetazioni più recenti e incongrue; delegando le case moderne ormai esistenti, seppure fortemente estranianti dal contesto alla ordinaria amministrazione delle norme di legge (a meno delle due da ricostruire interamente) e riqualificando infine decisamente l'aspetto degli spazi urbani coinvolti, con appropriate sistemazioni di tutti gli ambiti esterni.

Il Piano di recupero può essere attuato per fasi, di cui i tre elementi-obiettivo individuati, potrebbero definirne, di massima, le possibili articolazioni.

Perno centrale del sistema, e principale oggetto del recupero, è il bel chiostro con volte a crociera che si cela dietro le arcate chiuse - cinque per ogni lato attorno al

cortile centrale, definito sui quattro lati da un volume unitario a due piani con filo di gronda costante e semplici bucatore rettangolari superiori di piccola dimensione da cui si affacciano le abitazioni.

A queste, che si sviluppano in tutto il complesso ai piani superiori, si accede dai due portoni posti simmetricamente sul fronte esterno principale, ai due lati della loggia che lo definisce centralmente (sotto la quale sono ospitate funzioni incongrue quali un meccanico e una autorimessa). Una piccola scala interna al cortile e sicuramente posteriore conduce a un alloggio sull'ala verso la chiesa, sovrastante la sacrestia.

La riapertura degli archi a tutto sesto su colonne in mattoni e capitelli in pietra, ancora chiaramente leggibili, nonostante le incongrue tamponature e il notevole degrado complessivo, dovrà comportare lo studio di soluzioni adeguate e compatibili con il significato stesso del chiostro - un percorso porticato attorno a uno spazio aperto centrale - piegando a queste la conferma degli usi che attualmente vi si svolgono; soluzioni immediate per quelli che si configurano come gli spazi di distribuzione, nei quali sarà sufficiente spostare all'interno la scala posta sul lato sud che conduce alle residenze, più meditate per il lato interessato dalle esposizioni di alabastri nelle "Gallerie Agostiniane" che oggi chiudono totalmente il portico e conducono alla bella sala del Capitolo, posta a concludere il corpo sullo sfondo.

La trasparenza potrà giovare del rapporto ritrovato tra interni ed esterni, una volta restaurato a giardino il cortile, conservandone il carattere e gli elementi preesistenti quali l'albero e il pozzo e determinandone con siepi e ammattonati un nuovo delicato disegno.

All'estremità del fronte sulla piazza XX Settembre, poco prima che il pianoro degradi decisamente verso Doccia, si apre con il sottopasso la via degli Orti di S. Agostino che costeggia il fianco ovest del sistema conventuale e prosegue oltre a delimitare l'isolato servendo il piccolo quartiere artigianale sorto alle spalle e -da parte opposta - le case isolate nel verde che si affaccia sulle mura.

Scendendo la via, di notevole disturbo sono le manomissioni recenti delle residenze nell'ex convento per l'aggetto incoerente e disordinato di balconi e volumi per servizi igienici ricavati all'esterno, che alterano profondamente le interessanti volumetrie ~ talora anche di notevole forza -"del. composito sistema edilizio.

La frequente alterazione volumetrica e la mancanza di un chiaro disegno preesistente di riferimento consigliano di vagliare in sede di progetto di recupero la possibilità di rintracciarne, in modo unitario, la configurazione più appropriata, eliminando le aggiunte e le superfetazioni, adattando con opportune ristrutturazioni l'interno e riportando - ove chiare tracce lo rendano possibile e auspicabile per il disegno complessivo - le aperture alla forma originaria.

Particolare di rilievo - da verificare - è il grande arco soprastante il balcone antico, là dove il fronte è segnato dall'altissimo muro a scarpa, che doveva affacciarsi su Docciola.

Sul lato opposto della via, particolarmente decontestualizzanti, nell'assetto complessivo, le incongrue sistemazioni esterne che bordano il fronte, fatto di case isolate sorte nel nostro secolo fino ad anni recenti, che dovrebbero trovare un più armonico inserimento; se la loro incidenza negativa è relativamente limitata nell'ambito della strada, esse rappresentano una presenza ancor più discordante nell'ambito della valle di Docciola, sulla quale incombono con prepotente evidenza che dovrebbe essere mitigata con l'apposizione di alte alberature e colorazioni più scure degli intonaci.

Sul fronte strada una folta siepe continua può costituire un elemento, sia pur fragile ma unificante, posta a bordare la via, di cui ridefinire contemporaneamente il piano di calpestio, oggi d'asfalto, e le brutte airole con materiale diverso dal mattone, particolarmente discordante con i colori e i caratteri del contesto volterrano.

La nuova pavimentazione, con tratti differenziati a formare uno spazio caratterizzato, sarà estesa all'ambito esterno dell'Ufficio Postale, attualmente usato come una rampa per parcheggio di poco soprastante il livello della strada. Immediatamente oltre, il piccolo volume aggiunto al corpo principale per autorimessa, rappresenta un assurdo ingombro dello spazio pubblico, da eliminare.

La siepe si interromperà al piegare della via per lasciare intravedere la bella linea delle mura medievali, con il netto contrasto del verde dei prati cui oggi si interpongono spesso ricoveri incoerenti e precari - che avviliscono l'importante segnale del limite fisico del contesto storico in cui ci si trova. Potrebbero essere meglio collocati verso le recinzioni, se disposti in modo ordinato e di altezza tale da rimanere nascosti al di sotto.

Significativo, al girar della strada è l'ambito esterno attorno al quale si raccolgono costruzioni recenti (anni '60) di laboratori d'alabastro la cui disposizione se pur casuale è tale da consentire un'apertura prospettica, di deciso interesse, verso le belle volumetrie dell'abside della chiesa e del corpo del convento, che da qui si denuncia come una mole unitaria.

L'ambito va riqualificato, confermandone la destinazione artigianale, e riorganizzandone la forma complessiva, finalità per la quale le misure più determinanti riguardano la ridefinizione del "parterre" e il riordino dei volumi, tra i quali - come altrove - particolarmente incongrua risulta quello inopinatamente arretrato (errore probabilmente dovuto al Regolamento Edilizio) rispetto al filo strada, producendo un'incongrua anomalia del tessuto.

Questa casa, su due piani, con laboratori d'alabastro al pianterreno e residenza al primo piano, va sostituita con una nuova costruzione allineata al filo strada, sì da ampliare la visuale e regolarizzare lo slargo configurando un volume unitario in continuità con la casa accanto, senza sporti e rientranze e con superfici murarie continue nelle quali prevalgano i pieni sui vuoti, coperto a tetto (con le altezze minime prescritte in deroga agli standard sarà possibile - con cubatura analoga all'attuale - consentire due piani di alloggio senza aumenti di altezza).

Va ridefinito invece, secondo il basso volume esistente, nell'assetto esterno fatto di materiali precari, come la tettoia in eternit, il laboratorio addossato all'ex convento.

Girando su via di Porta Marcoli la casa d'angolo continua con forme gradevoli la caratteristica artigianale dell'insieme, aprendo direttamente su strada le tipiche botteghe; nel restauro, necessario, se ne dovrebbe rintonacare il fronte unitariamente senza lasciare gli archi in mattoni sulle finestre a faccia vista, che qui non hanno senso.

L'importante corrispondenza urbana con Porta Marcoli e la via che da questa fiancheggia il Museo Guarnacci richiede un altro deciso intervento nella sostituzione dell'orrendo caseggiato anni '50 (nn. 5-7~ che la bella via urbana mette con lo scorcio prospettico, in rapporto immediato con la porta medievale determinando una caduta complessiva di senso. La sua sostituzione con un volume più basso e allineato a filo strada, in contiguità e continuità con il precedente e secondo i caratteri architettonici già descritti per l'altra unità da demolire, appare tanto più necessaria in ordine anche alla importante

connessione con il Parco Archeologico Urbano, che ha, nel percorso che unisce la Fortezza e il Museo e prosegue all'esterno lungo il perimetro delle mura medievali in vista di Docciola, uno dei suoi punti fondamentali.

Più avanti, tra i muri altissimi che definiscono la via stretta tra le case e il Museo, si torna, con la via Don Minzoni, sul fronte principale nel mezzo del contesto urbano, dominato dalla bella facciata settecentesca della chiesa di S. Agostino con la ex chiesa di S. Barbara al suo fianco, e il volume imponente, ma freddo e di maniera, della Biblioteca; la chiesetta oggi occupata assurdamente da un forno, deve vedere ripristinata la bella, semplice, unitarietà dell'aula voltata, da destinare ad usi più consoni a uno spazio del genere, che non sopporta suddivisioni, destinandola per esempio a sala mostre, contribuendo a determinare il sistema di S. Agostino con la passeggiata nel chiostro e gli ambienti connessi come polo culturale oltreché residenziale.

Si configura così nell'insieme, nel recupero del sistema conventuale, l'importante riacquisizione della forma significativa degli spazi interni ed esterni, liberati da usi e separazioni incongrue, estesa a tutti gli ambienti ai piani terreni come trama più diretta ed efficace delle relazioni urbane - in cui i sistemi conventuali recuperati possono svolgere un determinante ruolo di polo di riferimento.

art. 72

SCHEDA PROGETTUALE DEL SISTEMA URBANO DELLA FORTEZZA E DEL PLANO DI CASTELLO

Di eccezionale importanza ai fini della lettura del Centro Storico e di qui dell'intera Volterra, è il vasto sistema formato dalla Fortezza e dal Piano di Castello per il singolare isolamento morfologico del monumento nel grande vuoto urbano" su cui sorge che lo distacca e lo configura in posizione anche altimetricamente dominante sulla città, al culmine del colle volterrano.

Frutto di un evento tra i più importanti della storia urbana di Volterra come la conquista della città da parte di Lorenzo de' Medici nel 1472, il singolare binomio tra un complesso fortificato e la grande area aperta circostante che ne esalta l'arroccamento si è prodotto a quel tempo, con modificazioni successive trascurabili, per la distruzione, avvenuta in quella occasione della città medievale

che sorgeva su questa parte più alta del colle denominata Piano di Castello, dove Lorenzo fece il vuoto attorno alla sua Rocca e al Maschio costruiti tra il 1472 e il 1475 come simbolo del nuovo dominio.

Sono successivi invece i corpi di collegamento che ne fecero un tutt'uno con la Rocca vecchia, che conclude il complesso all'estremo orientale verso la Porta a Selci, che si fa risalire al Duca di Atene (1343).

Alla pregnanza morfologica del luogo si uniscono i segni più diversi della sua storia millenaria, essendo il vasto pianoro luogo del primitivo insediamento volterrano, di cui conserva nell'area archeologica, posta all'estremità occidentale immediatamente sovrastante il centro cittadino, i resti dell'antica acropoli e di un quartiere di artigianato e abitazioni.

Il sito interrela così un monumento medievale/ rinascimentale di altissimo valore simbolico alle tracce di più rilevante interesse archeologico stratigrafico per le successive sovrapposizioni (fino ai templi di età ellenistica più evidenti), che estendono il loro ambito di rapporto più immediato all'intera area non costruita circostante (dove sorgeva anche la parte alta della città medievale, con torri e un palazzo vescovile).

Questa, oggi organizzata come un romantico giardino all'inglese nel parco "Enrico Fiumi" dovrebbe integrare in un rapporto più stretto, sia per caratteri che per modi d'uso, l'importante presenza archeologica, oggi a malapena recintata, e le sue eventuali estensioni, allo spazio aperto che, nel costituirne il naturale contesto (scientifico e urbanistico), vi concorre a stabilire importanti connessioni che fanno dell'insieme un vero e proprio "sistema chiuso".

Attestato con un lato sulle mura medievali, che a sud seguono il tracciato di quelle etrusche del IV secolo, e profondamente integrato con esse soprattutto nelle immagini da lontano, che ribadiscono il legame tra la forma di Volterra e il suo territorio, questo è infatti recinto, dall'altro, dalla bellissima via di Castello, sulle orme probabili della prima cinta etrusca che circondava l'acropoli (cfr. E. Fiumi), luogo sacro della confederazione di villaggi da cui nasce come città, in tempi lontanissimi, Volterra.

Seguendone l'intero sviluppo, in posizione intermedia, anche altimetricamente, tra i contesti costruiti e il Piano di Castello, la via permette la lettura continuamente variata dei significativi rapporti a distanza che si istituiscono tra il parco, la Fortezza e il centro cittadino, ribadendo il significato morfologico

complessivo del legame profondo tra natura e costruito - proprio di Volterra - che ha qui il suo “luogo” più rappresentativo.

La Fortezza, da sempre usata come prigione, viene trasformata in penitenziario nel 1816, con conseguenti trasformazioni interne che continuano al giorno d'oggi con manomissioni per adeguamenti imposti dalla sua funzione e attende da allora che il grande monumento, oggi simbolo negativo di reclusione e isolamento, sia riscattato ad un uso adeguato che ne trasformi profondamente il significato, nel recuperare l'interessante struttura architettonica e la singolare, irripetibile configurazione morfologica che pone, dall'alto del suo cammino di ronda, la persona umana in rapporto diretto e immediato con il bellissimo paesaggio su cui sovrasta da ogni parte.

Ciò rende doverosa l'accessibilità pubblica del manufatto che, coerentemente con la vocazione naturale del sito in cui sorge - sintesi della storia di Volterra viene indicato dal Piano come una possibile istituzione culturale di livello anche internazionale, per un costituendo Centro dell'Archeologia e dell'Ambiente, inserito organicamente nel progetto del Parco Archeologico Urbano di cui potrà costituire il principale riferimento.

art.73

ELENCO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI NELL'AREA COMPRESA ENTRO LE MURA MEDIOEVALI, REDATTO AI SENSI DELLA LR 59/80

Il PRG elenca gli edifici ai sensi dell'art. 7 della LR 59/80 nell'Allegato alla Normativa, suddivisi per contesti.

TITOLO QUINTO

LE AREE URBANE ESTERNE ALLE MURA MEDIOEVALI DI VOLTERRA E LE
AREE URBANE DELLE FRAZIONI DI SALINE DI VOLTERRA E
VILLAMAGNA

art. 74

NORMA GENERALE PER LE AREE URBANE ESTERNE ALLE MURA MEDIOEVALI DI VOLTERRA E PER LE AREE URBANE DELLE FRAZIONI DI SALINE DI VOLTERRA E VILLAMAGNA

1- Tutte le aree costruite, e libere, ai margini esterni della cinta muraria medioevale del Centro Storico e quelle delle Frazioni di Saline di Volterra e Villamagna sono suddivise, ai fini della possibilità di intervento edilizio, in Ambiti; essi sono relativi sia alle aree già insediate sia alle aree di nuovo insediamento e comprendono anche gli spazi vuoti, coltivati o meno che siano.

2- I caratteri urbani dell'edilizia in ogni Ambito sono dati: dal rapporto degli edifici con le strade, dai giardini e dagli spazi liberi tra le case, dalla semplicità o complessità dei tagli volumetrici, dalla prevalenza dei pieni su vuoti nelle facciate, dal tipo di intonacatura, dalle decorazioni. Ambito per Ambito sono definite le caratteristiche dei possibili modi di intervento appresso precisati, in apposite Schede normative di Ambito.

3- Vanno di regola mantenuti i caratteri urbani dell'edilizia esistente qualora il PRG ne riconosca e confermi la validità: sia nel caso della conservazione dello stato attuale, sia nel caso di semplici interventi di portata più complessiva come sostituzione di edifici singoli o di più edifici o di interventi di completamento.

Nelle Schede normative d'Ambito sono presenti gli interventi da farsi per trasformare alcuni attuali caratteri urbani e renderli organici all'insieme dell'Ambito stesso.

Per l'edilizia di nuovo impianto i caratteri sono precisati nelle Schede normative di Ambito, con eventuale relativa Scheda per interventi di progetto.

4- Sono consentiti di regola (nel rispetto delle Norme di PRG) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; ristrutturazione urbanistica, sia per singole unità edilizie, sia per insiemi di unità in uno stesso edificio. Il tipo di intervento è riferito alle caratteristiche dell'edificio così come individuato nelle tavole di PRG e nelle relative Schede normative di Ambito, nelle quali sono indicate le prescrizioni da far valere in caso di intervento.

Ove non è specificato il contrario, nel caso di riordino degli spazi aperti, interni e interclusi, è consentito accorpate le superfetazioni tra loro e ai volumi esistenti, sistemando gli spazi così liberati a verde o a parcheggio privato.

Ciò non ha valore nel caso di sistemi urbani, isolati o parti di Ambito, sottoposti dal PRG a Piani di recupero i cui criteri fanno parte della presente Normativa, come più avanti indicato.

5- Il PRG individua all'interno degli Ambiti i Piani di recupero da formare in base alla L 457/78 per i quali stabilisce nelle Schede Normative d'Ambito (che fanno parte integrante di questa Normativa) tutti i caratteri necessari alla formazione e alla attuazione del Piano, stesso, secondo quanto disciplinato dalla L R 59/80 e successive modificazioni e integrazioni.

L'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire perimetri di nuovi Piani di recupero all'interno delle aree costruite o libere; così pure Piani di recupero possono essere presentati dai proprietari in possesso di aree ritenute degradate, purché in aderenza a quanto previsto dal 3 comma dell'art. 9 della L R 59/80-

In ambedue i casi precedenti, l'iniziativa di nuovi Piani di recupero, in aggiunta a quelli previsti dal PRG, non costituisce variante al PRG stesso se si rispettano le norme contenute nelle Schede normative di Ambito.

6- Ogni intervento disciplinato dal PRG costituisce "previsione planovolumetrica", in quanto indicato puntualmente, e quindi le distanze minime tra fabbricati di cui al DM 1444 del 2.4.1968 non sono considerate; fatte salve in ogni caso le distanze minime dai confini e tra fabbricati previste dal Codice Civile, art. 905.

7- Allo scopo di tutelarne la presenza fisica sul territorio., il PRG indica sulle tavole di Piano le costruzioni di particolare pregio architettonico ai fini dei propri criteri formativi. Il PRG, ai sensi della L R 59/80, riporta in apposite planimetrie gli edifici di cui all'Allegato della L R 59/80.

8- Ogni intervento è eseguibile mediante il rilascio diretto di concessione edilizia, ove non è prescritto altro strumento attuativo.

9- Ogni intervento di trasformazione esterna, o interna con rifluenze all'esterno, degli edifici porta con sé, all'atto della relativa concessione, l'obbligo di ottemperare a tutte le prescrizioni e indicazioni. specifiche e puntuali contenute nella relativa Scheda Normativa di Ambito.

10- Di regola non può essere modificata l'attuale destinazione d'uso: nel senso che possono coesistere con le abitazioni soltanto attività commerciali di vendita, uffici di liberi professionisti, artigianato non molesto e simili.

Per specifici casi, le destinazioni sono prescritte dalla normativa del relativo Ambito.

11- Per quanto attiene alle sistemazioni con piantumazioni arboree prescritte dal PRG in ogni Ambito esse saranno di volta in volta convenzionate su iniziativa dell'Amministrazione Comunale con i privati interessati, sia per quanto riguarda i costi di impianto sia per quanto riguarda eventuali cessioni di area.

12- Sono indicati, all'interno delle aree costruite o libere, interventi "puntuali" di progetto, da eseguirsi tramite intervento pubblico o privato-convenzionato; apposite "Schede progettuali" indicano i criteri da seguire nelle realizzazioni.

13-Queste norme generali hanno valore, nel rispetto delle indicazioni puntuali del PRG, nei casi delle aree esterne alle mura medioevali di Volterra, delle aree di Saline di Volterra, di Villamagna.

art. 75

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE AREE URBANE ESTERNE ALLE MURA MEDIOEVALI DI VOLTERRA E NELLE AREE URBANE DELLE FRAZIONI DI SALINE DI VOLTERRA E VILLAMAGNA: INTERVENTI AMMESSI

I tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente, e normati dal PRG con riferimento alla LR 59/80 sono quelli di cui all'Allegato alla legge stessa con esclusione, per quelli compresi nell'elenco di cui all'art. 84 delle presenti Norme, delle categorie di intervento D2, D3, E. Nel caso di Piani di recupero il PRG indica puntualmente le modalità di intervento ammesse; con ciò si intende che la categoria di intervento D1 nelle costruzioni comprese entro i confini di un Piano di recupero rappresenta misura di salvaguardia in assenza dell'approvazione del Piano di recupero stesso.

Negli edifici compresi nell'elenco di cui all'art. 84 delle presenti Norme, al fine di favorirne il recupero a fini abitativi e di salvaguardarne le caratteristiche storico-architettoniche, sono previste deroghe alle disposizioni in materia di altezze

minime di interpiano e standard igienico-sanitari, ai sensi dell'art. 5 della LR 59 / 80.

In questo senso il PRG prescrive:

- a) la minima altezza è fissata in mt liberi 2,20;
- b) nel caso di coperture inclinate, le minime altezze possono andare da mt 1,90 a mt 2,50 (media mt 2,20);
- c) non esistono limitazioni di altezza minima per i negozi e botteghe ai piani terreni se non quella di mt liberi 2,50.

art. 76

NUOVE COSTRUZIONI NELLE AREE URBANE ESTERNE ALLE MURA MEDIOEVALI DI VOLTERRA E NELLE AREE URBANE DELLE FRAZIONI DI SALINE DI VOLTERRA E VILLAMAGNA

Le nuove costruzioni sono puntualmente indicate sulle tavole di PRG e nelle Schede normative del relativo Ambito con gli allineamenti di sedime prescritti e/o indicati, la massima quadratura occupata al suolo, la massima volumetria consentita, il numero delle elevazioni, mentre è semplicemente indicato il numero di unità immobiliari.

Di regola, le nuove costruzioni hanno copertura a tetto senza movimento dei fili di gronda, prevalenza nelle facciate dei pieni su vuoti, infissi non in alluminio anodizzato sviluppati verticalmente, intonacatura con colori secondo le gamme depositate in Comune (ove non diversamente indicato), uso di logge e non di sporti o balconi, esclusione di chiusure esterne avvolgibili, ma uso di persiane o sportelli e aperture a bilico orizzontale in legno per gli accessi alle autorimesse, sistemazione delle parti libere a orto o giardino; devono infine attenersi alle modalità per la scelta dei colori di finitura ai sensi dell'art. 16 delle presenti Norme.

Le autorimesse, ove non puntualmente indicato, sono poste al piano terreno, seminterrato o interrato degli edifici (vedi art. 13 comma 3 delle presenti Norme).

Nel caso di sopraelevazioni - indicate puntualmente dal PRG- anche la vecchia costruzione deve attenersi alle norme di cui sopra.

Nel caso di sostituzioni, per singoli edifici o per insiemi di edifici, le nuove costruzioni nel rispetto degli allineamenti originali, ove richiesto, o nuovi ove prescritto, e delle altezze consentite, devono aderire alle seguenti caratteristiche architettoniche: semplicità di volumetrie, prevalenza nelle facciate dei pieni sul vuoti, intonacature e infissi tradizionali, uso di logge e non di sporti o balconi, sistemazioni delle parti libere a giardino.

Qualora le sostituzioni, pur modificando l'allineamento di sedime verso la strada, non modificano il loro sedime verso i lotti confinanti, l'intervento può essere eseguito senza il coinvolgimento dei confinanti stessi.

Nel caso dei completamenti di lotti liberi valgono le indicazioni puntuali prescritte per ogni Ambito.

Le Norme fin qui descritte valgono anche per edifici esistenti o da costruire all'interno dei Piani di recupero, salvo prescrizioni specifiche di PRG.

Tutte le opere possono essere realizzate con intervento edilizio diretto, ove non indicato diversamente.

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, l'istanza di concessione deve essere accompagnata da una convenzione nella quale il proprietario si impegna, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, a realizzare, quando il Comune già non preveda di eseguirle per proprio conto, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste in rapporto al volume e alle superfici edificabili e comunque necessarie a garantire la funzionalità dell'edificio. La convenzione contiene inoltre la descrizione delle aree e delle opere cedute al Comune e i vincoli di destinazione.

L'istanza di concessione può essere rilasciata anche per una parte di edificio, qualora sia presentato un progetto di massima che lo comprende per intero e la parte oggetto di concessione rappresenti comunque un organismo funzionalmente autosufficiente.

Come si evince da quanto detto fin qui, la normativa di attuazione relativa a queste aree non è organizzata per "zone territoriali omogenee" di completamento o di nuova espansione, in quanto le caratteristiche differenziate delle possibilità e delle indicazioni di intervento sono tali da richiedere la massima articolazione e precisazione; d'altro canto l'obiettivo di non ricorrere, se non per casi eccezionali, a piani attuativi successivi al PRG ha indicato la strada del riconoscimento puntuale delle diverse norme.

In ogni modo, le varie esigenze di standard, che emergono dalle zone omogenee di cui al DM 1444/68, così come indicate dalle leggi nazionali e regionali sono soddisfatte, come si evince dai quadri allegati al PRG (capitolo VIII della Relazione Generale).

art. 77

TIPI EDILIZI DELLE NUOVE COSTRUZIONI

I tipi edilizi residenziali (abitazioni, uffici privati, commercio) previsti dal PRG sono puntiformi, lineari o secondo i sedimi disegnati nelle planimetrie di Piano (1:2000 / 1:1000).

La normativa e i disegni indicano il numero di elevazioni (pianterreno e piani superiori) e la cubatura massima fuori terra consentita, che si ottiene moltiplicando il massimo ingombro del sedime per l'altezza dell'edificio. Questa si misura dal piano di imposta del manufatto sul terreno fino al filo inferiore dell'ultimo solaio; nel caso di terreni in pendenza la prescrizione del numero di elevazioni si intende riferita al lato più a valle dell'edificio.

Nelle planimetrie sono indicati i sedimi dei vari edifici e prescritti i fili fissi.

I locali per i ricoveri delle auto, comunque compresi nel corpo di fabbrica, possono anche essere completamente interrati.

art. 78

CARATTERI GENERALI DELLA NORMATIVA PER LE AREE URBANE ESTERNE ALLE MURA MEDIOEVALI DI VOLTERRA

L'impianto normativo per le aree esterne alle mura medioevali del Centro Storico si origina dalla considerazione della sostanziale differenza tra la natura di queste aree costituite di spazi vuoti e costruiti e quelle, costruite e storicamente consolidate, entro la cerchia delle mura.

Infatti, mentre queste ultime sono il risultato di una sedimentazione lenta e secolare in una unità peculiare tra la necessità di spazi di vita e la capacità da parte dell'uomo di realizzarli, le aree di più recente espansione - dagli anni 50 in

avanti - sono invece il risultato, per così dire, di una emergenza conseguente alla necessità di una relativa grande quantità di alloggi legata ai problemi dell'urbanesimo; necessità vista dalla cultura urbanistica e da quella amministrativa sostanzialmente come insieme di successive aggiunte lungo linee di scambio veicolare secondo modi tipici della cultura dell'epoca; quasi mai con risultati pienamente accettabili.

Con queste successive aggiunte (in continuità, o a riempimento di vuoti residui, o in Isole" lungo le pendici sud del Colle di Volterra, o a "saldare" aree vuote come quelle tra la porta Fiorentina e il Cimitero) i piccoli borghi storici fuori le mura sono stati come saturati da una edilizia che non ha tenuto conto se non dei rapporti tra se stessa e il lotto di pertinenza.

Per questi motivi, mentre l'apparato normativo predisposto dal PRG per il centro storico tende alla valorizzazione della configurazione, del suo assetto fisico con norme elaborate in relazione alle condizioni di solidarietà che ne costituiscono l'essenza formale, per le aree esterne alle mura medioevali il discorso è stato in certo modo ribaltato, pur nella stessa linea di metodo.

.11 PRG, cioè, fatte salve aree e insiemi edilizi di particolare valore o elementi puntuali da conservare, predispone norme che agiscono nel senso di lasciare aperta la possibilità, immediata o futura, di trasformazioni anche profonde secondo regole nuove e nel rispetto dei valori individuati; ciò per ricondurre a una forma urbana coerente con i caratteri dell'ambiente, naturale e costruito.

La normativa per queste aree si articola per Ambiti. Alcuni di essi fanno riferimento ai borghi storici di Volterra (San Giusto, Santo Stefano, San Lazzero, Sant'Alessandro) per i quali non si può parlare di contesti perché, anche se costituiti da edilizia "storica" con caratteristiche confrontabili con quelle dell'edilizia del Centro Storico p.d., risultano ormai del tutto private di senso per il confronto aperto (cioè non mediato dall'assolutezza di una cinta muraria) che esse sostengono con l'edilizia più recente; altri sono riferiti ai nuclei di più recente formazione.

All'interno di questi Ambiti il PRG individua, avendo esaminato l'insieme edificio per edificio, come primo problema le edificazioni da conservare; cioè quelle che non possono essere soggette a sostituzione edilizia e per la cui manutenzione sono previste possibilità di intervento differenziato (obbligo o meno di mantenere l'aspetto dei fronti, i solai, i muri d'ambito, le caratteristiche tipologiche, eccetera),

talora con prescrizioni specifiche da far valere in caso di intervento (demolizione di sporti e superfetazioni, sostituzione di infissi e recinzioni, eccetera).

L'edilizia rimanente, sempre all'interno degli Ambiti anzidetti, oltre a tutti gli interventi di manutenzione e a possibili prescrizioni particolari, è in genere suscettibile di essere demolita e ricostruita: in alcuni di questi casi il piano dà indicazioni progettuali precise (generali e/o localizzate) circa le dimensioni, la posizione nel lotto, i caratteri architettonici, eventuali incentivi volumetrici; entro questo quadro vi sono inoltre pochi casi in cui è prevista la possibilità di sopraelevare e, nella fattispecie, le indicazioni sono simili a quelle del caso precedente.

Ulteriore elemento normativo è costituito dal sistema di interventi di arredo urbano e di nuove piantumazioni, che rivestono carattere eminentemente pubblico: nel senso che si tratta di indicazioni normative alle quali devono seguire altrettanti interventi progettuali predisposti dall'Amministrazione Comunale, in proprio o convenzionati con i privati.

Il quadro normativo è completato da Schede normative di intervento su specifiche Aree-Problema. L'Area della Stazione ferroviaria; l'Area del Campeggio e delle Balze; il Sistema dei parcheggi esterni alle mura medioevali; per le quali sono previsti sia gli strumenti attuativi sia le necessarie indicazioni progettuali.

Per quanto attiene, infine, agli insediamenti edilizi di nuova formazione, il PRG prescrive un insieme di norme descrittive delle diverse possibilità edificatorie organizzate secondo i caratteri di insieme di ogni area, con precise indicazioni e prescrizioni progettuali e strumenti attuativi.

Le previsioni di PRG sono organizzate come una esposizione discorsiva comprendente sia considerazioni generali sui vari Ambiti sia indicazioni, più o meno puntuali, per gli interventi da farsi, distinti in privati e pubblici o di rilevanza pubblica.

Le possibilità di intervento privato individuate nelle norme avranno forza esecutiva nel momento in cui il privato interessato abbia intenzione di eseguire lavori per i quali è necessaria autorizzazione o concessione comunale, oppure qualora il PRG preveda la realizzazione di quello specifico intervento.

Gli interventi pubblici si costituiscono come un vero e proprio "corpus" di indicazioni per progetti da predisporre.

Nei casi complessi - sia del primo sia del secondo tipo - sono predisposte indicazioni progettuali più estese e dettagliate (Atea dell'ex Ospedale Psichiatrico; Area della Stazione, che non riguarda soltanto l'aspetto tecnico del ripristino della cremagliera; Area delle Balze e del Campeggio; Sistema dei parcheggi a corona delle Mura Medioevali).

Indicazioni più sintetiche riguardano sia interventi di sistemazione di strade, piazze, slarghi e percorsi pedonali (Lavatoio di Fontecorrenti, pavimentazione davanti a S. Alessandro, percorso verso Porta a Selci, percorso della Penea, piazza davanti alla CONAD su via Pisana, pavimentazione di via Porta Diana, le sistemazioni di via delle Cetine, piazza davanti a S. Andrea, piazza tra le nuove case a valle di Borgo S. Lazzero, la piazza del PEEP le Colombaie); sia interventi su edifici particolari 5 Stefano, scuola a S. Lazzero, scuola davanti alle Terme Guarnacciane).

Grande importanza rivestono nel quadro normativo gli interventi di piantumazione e sistemazione dei verdi: a tale proposito il Piano dà anche indicazioni per la predisposizione di un organico Piano di settore del verde volto a stabilirne le modalità attuative affidate all'iniziativa pubblica e convenzionata con i privati.

Nelle molteplici articolazioni delle aree esterne alla cinta muraria medioevale soggette a norma, le norme stesse sono così organizzate: a) sintesi del giudizio di valore sull'area o sulla situazione puntuale; b) descrizione delle prescrizioni relative alle sue varie parti; questo insieme costituisce la Scheda normativa d'Ambito.

art. 78 a

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO DEL BORGO DI S. STEFANO E S. GIUSTO (AMBITO I)

L'agglomerato urbano sorto fuori le mura nel versante settentrionale del colle di Volterra si struttura lungo una strada di spina che dalla Porta di S. Francesco arriva fino al sagrato della Chiesa di S. Giusto e più oltre, dove si apre in un grande slargo di testata, le Balze", con ampia vista sul panorama circostante.

La zona urbanizzata ricalca grosso modo l'area dell'antico recinto etrusco in quella parte di territorio: il suo limite occidentale è infatti proprio il tracciato delle mura etrusche, che corre lungo un forte salto di quota, mentre a oriente è rappresentato dalla via Pisana che, pressoché parallela alla via di spina del Borgo, costeggia nella parte bassa il salto di quota orientale e nella parte alta entra nel terrazzamento servendo da ambedue i lati le urbanizzazioni fino ad arrivare sotto le mura della città medioevale.

Il PRG prescrive per quest'Ambito una serie di interventi che sono mirati ad individuare: da una parte, un limite del costruito verso valle, sia a est sia a ovest, della dorsale, tenendo debitamente in conto l'importanza archeologica e paesaggistica di queste aree e il loro inserimento all'interno del Parco Archeologico Urbano; dall'altra, una serie di norme che nascono dalla lettura delle regole insediative dell'agglomerato e che danno indicazioni sulla necessaria conservazione di alcune parti e la possibile trasformazione di altre.

Al primo obiettivo sono legati gli interventi per costituire due percorsi pedonali (affidati alla normativa del Parco Archeologico Urbano) che definiscono, appunto, il limite dell'edificazione a ovest verso valle e della via Pisana a est; nonché la ridefinizione dell'Area delle Balze, affidata alle norme di una specifica Scheda.

Al secondo, gli interventi sul costruito e sugli spazi liberi all'interno del Borgo.

A ovest, si istituisce un percorso che parte dallo slargo antistante l'Albergo Nencini, **1**, da attrezzare con alberature basse e panchine curandone in maniera opportuna il parterre (in pietra o cubetti di porfido a disegno) in modo da costituire un primo punto di belvedere. In continuità con questa sistemazione va previsto, sul fronte opposto della strada verso valle un parcheggio (con ingresso da Borgo S. Stefano e non da via della Penera: ciò per evidenti motivi di rispetto ambientale), **2**, a due piani interrati, costruito a gradoni e ricoperto di terra, a rimodellare il piano della collina. La copertura è sistemata a tetto-giardino ed è attraversata dal percorso pedonale, che prosegue costeggiando l'area di pertinenza dell'Albergo stesso con il suo bel giardino, **3**, fino ad arrivare nello slargo in corrispondenza di via della Penera e via Rossetti, **4**, da sistemare quale punto di partenza per due percorsi paralleli: l'uno che costeggia inferiormente le mura etrusche e il salto di quota; l'altro superiormente che coinvolge le aree verdi sul terrazzamento. il primo percorso è molto suggestivo per essere immerso completamente nell'elemento naturale e per rapportarsi fisicamente con le mura

etrusche, che in questo tratto hanno una compattezza e una solidità ciclopica; esso si ricongiunge col percorso in quota nell'area del campo sportivo, **5**. Il secondo percorso si conforma più come una successione di terrazzamenti da rapportare mediante rampe: è il caso dello spazio verde alle spalle dell'Istituto d'Arte, **6**, da attrezzare a giardino e da collegare con quello alle spalle della Casa per anziani, **7**, tramite la creazione di un elemento di raccordo tra le due quote.

Proseguendo esso coinvolge: la fascia verde a fondale di via S. Chiara, **8**, sistemata anche essa a giardino e a piazza belvedere; più avanti ancora l'area del campo sportivo, **5**, e della palestra, da pavimentare e recintare opportunamente con un filare di alberi; e infine lo slargo alle spalle dell'edificazione terminale di via dei Leccetti, **9**, da sistemare ancora a piazza-belvedere, per il particolare rapporto visivo che da qui si instaura con l'area sottostante delle Balze, dopo averne delimitato i confini verso il costruito tramite recinzioni in muretti di pietra e alberature di cipressi regolari. Il percorso si collega quindi a via Menseri, confluendo in via Borgo S. Giusto. Su via Menseri si prescrive il ripristino e riutilizzo come residenza dell'edificio, **10**, e l'abbattimento del corpo aggiunto addossato al muro di recinzione dei giardini.

Dalla parte opposta della cresta che accoglie l'ambito di S. Stefano e S. Giusto, verso oriente la via Pisana definisce chiaramente il confine dell'Ambito stesso.

La via Pisana - come già detto - definisce a oriente l'Ambito; essa è uno degli assi stradali di accesso della città murata: parte infatti dallo slargo antistante la Porta S. Francesco sul quale il PRG prevede la costruzione di un parcheggio sotterraneo, **B**.

Nel tratto di via Pisana a diretto contatto con le mura sono da segnalare - dal lato opposto a quest'ultima - tre edifici, **11**, **12** e **13**, per i quali si prescrive la conservazione delle loro caratteristiche architettoniche mediante l'attento restauro delle facciate; va verificata, inoltre, la possibilità di spostamento della cabina elettrica, **14**, per consentire l'allargamento della carreggiata e dare maggior respiro a questi tre manufatti che costituiscono una precisa individuazione dell'arrivo a Volterra da nord.

La strada costeggia, in questo primo tratto verso valle, alcune edificazioni poste su una quota più bassa, **15**, dove si prescrive la ridefinizione delle recinzioni mediante il posizionamento di una siepe continua senza muretto alla base.

Sul lato a monte la strada è qui definita da un muro di contenimento con alberature soprastanti, **16**, il cui carattere è da riproporre per tutte le recinzioni da sostituire nella parte a monte della strada da piazza Papa Giovanni fino al piazzale di fronte alla CONAD.

La stessa indicazione di recinzione tramite alberature e parapetti è valida in tutto il lato a valle del piccolo insediamento, **17**, a recingere anche l'edificio per uffici pubblici in corso, **67**, a valle del quale è previsto un parcheggio di 850 mq.

Nella parte centrale la strada si apre sul lato destro su uno spazio verde, **18**, la cui sistemazione è prevista nell'Ambito del Parco Archeologico Urbano, attraversato da un percorso pedonale da individuare anche in continuità di via delle Streghe, dal lato opposto della via Pisana. Sul lato sinistro si trova un'area occupata da manufatti per la lavorazione dell'alabastro la cui collocazione è del tutto incongrua, **19**: il PRG considera la possibilità di ristrutturazione dell'area prescrivendo la sostituzione dei manufatti con altri a destinazione residenziale di sagoma più regolare, secondo un Piano di recupero di iniziativa privata, convenzionato con l'Amministrazione Comunale; in ogni caso è da rifare la recinzione verso strada con un parapetto pieno e siepe soprastante.

Le caratteristiche del Piano di recupero sono.

- va realizzato un edificio a forma di C asimmetrica, così come riportato nella planimetria allegata, con il lato chiuso disposto lungo Borgo Santo Stefano; su questo al piano terra sarà prevista una fila di portici a fronte strada (cioè nella stessa posizione dell'attuale muro di contenimento) sul quale si aprirà una serie di locali commerciali; ai due piani superiori l'edificio rispetterà invece un arretramento dal filo strada di 3 m, utilizzando la copertura del portico come terrazza con parapetto pieno per le abitazioni del primo piano;
- si prescrive di mantenere il filo di gronda della casa adiacente.
- sulla via Pisana prospetterà il lato aperto della C, ma con due elevazioni, per effetto della differenza di quota;
- la corte interna sarà destinata a parcheggio-giardino con accesso da Borgo S. Stefano che ricalca l'attuale strada che continuerà a costituire un collegamento
- pedonale tra la via Pisana e lo stesso Borgo S. Stefano;
- il disegno dei fronti sarà improntato alla massima semplicità, con pieni prevalenti sui vuoti, intonaco civile a colori tradizionali, esclusione di infissi in

alluminio anodizzato e serrande avvolgibili; il tetto a due falde inclinate avrà una unica linea di colmo che ripercorre l'asse della forma planimetrica; la copertura è in coppi; sono esclusi aggetti e balconi.

- l'area va separata dalla via Pisana con un muro di recinzione in pietra alto 1m con siepe soprastante;
- la cubatura totale fuori terra non può superare i 6600 mc di cui 5800 mc residenziali.
- Lungo la via Pisana di fronte all'area appena descritta, va vincolato il mantenimento del verde di pregio nel quale è immerso il bel casale, **20**.
- Proseguendo verso il piazzale di fronte alla CONAD il PRG prevede la possibilità di nuove edificazioni nel lotto libero alla destra, **21**. Si tratta di tre edifici isolati di pianta quadrata arretrati rispetto al filo strada secondo quanto segnato in planimetria, con ingombro di suolo di massimo 150 mq a due elevazioni, copertura a tetto con coppi, o tegole uso coppi, con filo di gronda tutto alla stessa altezza e senza sfalsamento delle falde, facciate ove prevalgono i pieni sui vuoti, intonacate con colori tradizionali. Anche in questo tratto l'invaso stradale è definito da un muro in pietra alto mt 1,00 con siepe soprastante; la cubatura consentita per ogni casa non può superare i 1000 mc.
- Sul fronte opposto si trova un'area, **22**, che si estende in profondità fino a via Borgo S. Giusto, la cui destinazione il PRG giudica non più congruente con le caratteristiche assunte dall'intero Ambito nel tempo. Anche in questo caso si prevede la sostituzione dei manufatti esistenti con un edificio residenziale, secondo un Piano di recupero di iniziativa privata, convenzionata con l'Amministrazione Comunale, che deve prevedere:
 - la realizzazione di un edificio a due elevazioni a forma di C asimmetrica secondo le linee indicate nella planimetria allegata;
 - lungo la via Pisana l'edificio manterrà lo stesso arretramento di quello attuale, ma con andamento parallelo alla strada stessa, in modo da consentire la realizzazione di un parcheggio a pettine con marciapiede davanti al piano terra, che avrà destinazione commerciale.
 - gli altri due lati della C avranno destinazione residenziale sia al p.t. (con giardini privati) che al piano superiore; il lato chiuso della C rispetta lo stesso distacco dell'attuale capannone dalle proprietà confinanti, mentre l'altro

braccio. a partire dallo spigolo più vicino al Borgo S. Giusto si dispone, mantenendone l'arretramento, parallelamente alla strada stessa: viene conservato così il bel gruppo di cipressi sul muro di recinzione, che va mantenuto e rivestito di pietra;

- la corte interna sarà destinata a parcheggio-giardino con ingresso dalla via Pisana e in continuità con questo andrà inclusa in un disegno organico la sistemazione a giardino con panchine dell'area libera adiacente, sempre su via Pisana, separandola dalla strada con una siepe continua;
- i fronti saranno a intonaco civile con colori tradizionali e prevalenza dei pieni sui vuoti; vanno esclusi i movimenti nelle linee di gronda e nei tetti, che avranno un colmo unico coincidente con l'asse dell'edificio e copertura a coppi; sono esclusi altresì aggetti e balconi come infissi di alluminio anodizzato e serrande avvolgibili; la cubatura massima consentita è di 6800 mc fuori terra di cui 5100 residenziali.

La vasta area compresa tra il supermercato CONAD, l'edificio SIP, la via Pisana e la nuova strada di PRG è fiancheggiata da alcuni edifici, **23**, **24** e **25** ormai in aperto contrasto con le caratteristiche dei luoghi, soprattutto rispetto alla loro posizione prospiciente il Parco Archeologico Urbano. Il PRG prevede su di essa interventi di ristrutturazione radicale - sia di sostituzione sia di nuova edificazione - miranti a un consolidamento della forma urbana e alla configurazione di un fronte più definito della città costruita verso il territorio del Parco Archeologico.

Gli edifici **23** e **24** vengono sostituiti con due case a due elevazioni su sedime di 150 mq massimi a pianta quadrata (rispettivamente 800 mc residenziali + 200 mc commerciali e 500 mc residenziali + 500 mc commerciali), mentre l'edificio 25 viene sostituito con una casa in linea, sempre a due elevazioni di 2000 mc massimi (1000 mc residenziali + 1000 mc commerciali); gli ingressi carrabili rimangono quelli degli edifici sostituiti, dalla via Pisana; i sedimi sono tutti indicati in planimetria. Nell'ambito di questa sistemazione la casa, **26**, dovrà adeguare la recinzione sulla via Pisana al tipo con muro in pietra alto 1 m sormontato da siepe.

Alle spalle di queste edificazioni, a chiudere l'agglomerato verso la valle, il PRG prevede la costruzione di due nuove case a due elevazioni, **27** e **28**, una in linea, l'altra su pianta quadrata di 150 mq massimi e di cubatura massima

rispettivamente di mc 3400 residenziali e 1000 mc (500 residenziali + 500 con destinazioni al p.t. commerciali e di servizio per il Parco Archeologico Urbano); il loro sedime è indicato in planimetria e l'accesso avviene dalla nuova strada di PRG di Vallebuona da via D'Annunzio alla Torricella, in funzione della quale andranno riprogettati e destinati a parcheggio e verde attrezzato anche gli spazi esterni di pertinenza della casa **29** e del supermercato CONAD.

I caratteri architettonici dei nuovi edifici dell'intera area sopra descritta saranno unitari, prevedendo:

- prevalenza nei fronti dei pieni sui vuoti, con aperture a spaziatura regolari;
- intonaco civile a colori tradizionali;
- nessun movimento nei fili di gronda e nei tetti, che saranno a falde inclinate con copertura a coppi;
- nessun infisso in alluminio anodizzato né serrande avvolgibili;
- nessun oggetto o balcone, ma eventualmente logge.

In particolare, secondo i perimetri indicati in planimetria 1:2000, gli interventi **21** e **27** possono andare a costituire un intervento PEEP per complessivi 12 alloggi.

L'area di fronte alla CONAD, **30**, che ha attualmente la valenza di un insignificante svincolo stradale, è sottoposta a un progetto di sistemazione complessiva che tiene presente e mette in relazione: l'arrivo della nuova strada; il bel verde antistante la Casa di riposo per gli anziani, la cui visuale verso il paesaggio deve quanto più possibile rimanere libera; i manufatti residui, **31**, del poligono di tiro da recuperare e servizi di supporto al Parco Archeologico Urbano; la sistemazione a attrezzature per il tempo libero e a parcheggio giardino della parte iniziale, **32**, della stretta fascia del poligono (che arriva fino alle spalle della chiesa di S. Giusto) con davanti, dall'altra parte della via Pisana, la sistemazione di un terrazzamento già esistente sulla vista di Volterra; un ingresso al Parco Archeologico Urbano che dal piazzale in questione, passando sotto la via Pisana, porta alla villa in prossimità (sotto la Torricella) della base della mura etrusche.

La descrizione degli interventi prescritti dal PRG, per l'edilizia che fa capo alla Strada di spina del Borgo è fatta a partire dal piazzale antistante la Casa di riposo per anziani, verso Porta S. Francesco e verso San Giusto, sino alle Balze.

Nel piazzale antistante la Casa di riposo il PRG prescrive che l'alberatura bassa, attualmente di fronte alla Casa di riposo stessa, venga continuata anche di fronte all'Istituto d'Arte, **33**.

Sull'altro lato, come già detto, **22**, il muro in calcestruzzo va rivestito con ricorsi regolari di pietra naturale; va inoltre rifatta la parte alta della successiva recinzione, **34**, con la piantumazione di una siepe sul terrazzamento.

Nell'edificio a chiusura dell'edilizia elencata lungo Borgo S. Stefano, **35**, il PRG mentre prescrive il rifacimento delle brutte bucatore larghe sostituendole con altre coerenti alle presenti Norme, artt. 74 e 76, prevede la sopraelevazione del corpo triangolare di raccordo fino a raggiungere l'allineamento delle gronde (50 mc massimo).

Alle spalle di questo edificio, **36**, il PRG prescrive l'abbattimento delle superfetazioni sulla facciata e dei volumi sparsi nel giardino. In luogo di questi è possibile costruire un volume unico, a due elevazioni, sul quale si imposta una costruzione della stessa forma di quelle successive su via Rossetti e della stessa altezza; il nuovo edificio ne ricalcherà forme e materiali, con una cubatura massima di 1000 mc.

Su via della Pendera si prescrive di piantumare una siepe alta un metro sull'attuale parapetto, **37**, in modo da mascherare i retri delle case; attuando lo stesso trattamento sulle recinzioni del lato destro e integrandole nei tratti dove esse mancano, **38**, la stradina risulta come incassata tra questi due limiti costruiti e trova invece un'apertura nello slargo da cui si dipartono i due percorsi pedonali lungo le mura, già descritti.

Lungo Borgo S. Stefano il PRG prescrive la conservazione di tutta la cortina edilizia ai due lati della strada da **39** a **40** e consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dei fili di gronda attuali, con divieto specifico di realizzare terrazze in luogo degli attuali sottotetti.
- mantenimento - ove non diversamente indicato - delle attuali bucatore in forma e dimensione, con la prescrizione di ripristinare aperture precedenti in parte o in tutto tamponate. Non vanno aggiunte o modificate cornici e davanzali;
- mantenimento dei muri d'ambito;
- mantenimento del livello degli attuali solai con prescrizione di conservarne invariati forma e materiali ove non si dimostri con adeguata documentazione

che si tratti di elementi non determinanti ai fini della conservazione dei caratteri dell'edificio;

- gli intonaci esterni vanno mantenuti o ripristinati dove la muratura non sia stata espressamente realizzata con paramento a facciavista. Le coloriture devono essere scelte tra i campioni conservati in Comune;
- sono esclusi infissi esterni in alluminio anodizzato e serrande avvolgibili;
- in caso di Piani di recupero a iniziativa privata (art. 9 LR 59/80) è possibile realizzare servizi igienici costruendo volumi non in aggetto, sporgenti non più di m 2,50 dal filo dei fronti sui retri.

In particolare, per gli edifici ai numeri civici 113 e 68, vanno ripristinate le aperture al piani terra, **41** e per l'edificio **42**, di recente costruzione, si prevede il mascheramento con un muro in pietra naturale, nella posizione indicata in planimetria - cioè davanti alla rampa di accesso - di altezza tale da impedire la vista dell'edificio dalla strada.

Si prescrive un intervento globale di restauro della Chiesa di S. Stefano e della facciata contigua coinvolgendo anche l'area retrostante, **43**, intervento che deve tener conto sia della valenza di spazio raccolto (riducendo al minimo intromissioni brutali quali la rampa, attualmente mero elemento funzionale, e le aperture sul fronte della casa adiacente, da chiudere), sia della relazione col vicino spiazzo triangolare già gradevolmente sistemato, **44**. In questa strategia di relazioni, il PRG prescrive la pavimentazione in pietra della strada del lavatoio che si innesta direttamente nello spiazzo antistante l'Albergo Nencini, **1**, da cui parte il percorso pedonale già descritto.

Si prescrive, inoltre, la sopraelevazione del corpo che fa da fondale alla stradina del lavatoio, **45**, fino a raggiungere l'allineamento delle gronde con gli edifici adiacenti e assicurare così una degna conclusione alla cortina; essa avverrà nel rispetto dei caratteri e materiali delle case a cui si aggrega, con un volume di 250 mc massimi.

Per l'edificio **46** si prescrive la sostituzione degli infissi, e per il **47** il ridimensionamento delle aperture al piano terreno e la chiusura dello slargo con un muro o degli alberi.

Per gli edifici di più recente costruzione sorti nel terminale della strada il PRG prescrive il rifacimento delle recinzioni con un muro in pietra alto mt 1,00 con siepe soprastante, **48**, **49**, **50** e **51**.

Per una migliore definizione dei caratteri dell'invaso stradale nel primo tratto di Borgo S. Giusto verso le Balze, il PRG prescrive la prosecuzione delle alberature basse lungo tutti i fronti delle case nuove sorte sul lato sinistro della strada, **52**, in continuità con quella lungo la recinzione della Casa di riposo per anziani.

Si prescrivono, inoltre, interventi puntuali:

- a) per il corpo isolato, **53**, che può sopraelevare di un piano con un volume nuovo di sagoma regolare, con aperture di piccola dimensione che seguano il ritmo di quelle esistenti e la copertura a tetto con falde inclinate; una cornice di coronamento conterrà le grondaie; vanno esclusi movimenti nelle linee di gronda, aggetti, infissi in alluminio anodizzato e serrande avvolgibili; volume di 350 mc massimi;
- b) per le unità **54** e **55**, che devono rifare le recinzioni con un muro di pietra alto mt 1,00 con siepe soprastante;
- c) per l'unità **56** con la sostituzione degli infissi al piano terra;
- d) per le unità **57** e **58** con l'abbattimento delle solette aggettanti dei balconi.

Si prevede inoltre il rifacimento della recinzione in angolo tra la strada del Borgo e la strada di accesso alla piazza XXV Aprile, **59**, mentre nello slargo **60**, in corrispondenza con la via del Partigiano, il giardino pubblico deve arricchirsi di vegetazione in modo da chiudere la smagliatura tra le cortine edilizie coprendo così anche il brutto fronte della casa retrostante, che dovrà rifare la recinzione sul lato che delimita il giardino.

Per il resto della cortina edilizia ai due lati del Borgo, da **61** a **62**, il PRG prescrive la conservazione dei caratteri architettonici originari con le norme già date per Borgo S. Stefano soprattutto per quella serie di case di fronte al sagrato di S. Giusto che mantengono ancora l'antico rapporto con i giardini privati retrostanti, **63**, anche essi da salvaguardare all'interno e nel loro bellissimo muro di recinzione, che va restaurato e liberato dalle volumetrie incongrue edificate successivamente. Solo nell'edificio **64** di questa cortina si prescrive il rifacimento delle aperture all'ultimo piano, di recente edificazione, che vanno ridotte in ampiezza e dotate di persiane esterne in legno in luogo delle serrande avvolgibili.

Questo insieme di prescrizioni è relativo al Piano di recupero che il PRG prescrive per quest'area, secondo il perimetro riportato in planimetria.

Il grande slargo, **65**, a testata del Borgo attualmente adibito a campeggio, deve trovare nel miglioramento di questa destinazione d'uso la condizione per la sua

valorizzazione come grande spazio di uso pubblico da cui si può ammirare il suggestivo paesaggio delle Balze anche in prosecuzione dell'ulteriore percorso che si prevede superata la porta Menzeri e lungo l'attuale gradinata **66** (dalla quale va eliminata la rete metallica), che definisce la parte verso valle dell'edificazione del Borgo S. Giusto, molto caratterizzata nel rapporto tra i retri delle case e gli orti che formano un interessante sistema di terrazzamenti fino alle quote più basse all'incontro con via della Frana.

Il PRG prescrive per quest'area la stesura di un progetto di sistemazione i cui criteri sono precisati in una apposita Scheda, vedi art. 81 delle presenti Norme.

art. 78 b

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO COSTRUITO SULLE PENDICI DI VALLEBUONA (A EST E A OVEST DELLE PENDICI STESSE) (AMBITO II)

E' questo un ambito costituito dai due insediamenti ai lati est e ovest di Vallebuona. Il primo, in parte lungo la via Pisana in parte lungo il Viale Ferrucci, è costituito da un piccolo nucleo edilizio disposto lungo le strade suddette.

Il secondo, l'insediamento edilizio più consistente, è costituito da una compatta aggregazione di case lungo la strada comunale di Porta Diana e lungo via delle Cetine. La prima, partendo da piazza del Bastione in corrispondenza con la Porta Fiorentina conduce, dopo aver superato il Cimitero. alla Porta Diana; l'altra, che rappresenta una strada di servizio per edificazioni più recenti, termina in via dei Pannocchieschi al limite del salto di quota verso ovest sulla valle.

La presenza di forti singolarità architettoniche legate all'archeologia e la vicinanza all'area degli scavi di Vallebuona nonché le previsioni del Parco Archeologico Urbano per il quale sono prescritti una serie di interventi come la creazione della nuova strada di Vallebuona, da viale D'Annunzio alla Torricella in sostituzione dell'attuale viale Ferrucci davanti al Teatro Romano e il recupero del Macello come Centro della struttura del. Parco Archeologico determinano per il PRG la necessità di fornire indicazioni progettuali mirate: a) a riqualificare le strade interne all'insediamento che oggi, per quanto riguarda le nuove edificazioni, si presenta organizzato in modo del tutto casuale nei rapporti tra strada e strada e tra casa e casa; b) a creare percorsi pedonali fondamentali per il Parco

Archeologico Urbano, come quelli lungo la strada di Porta Diana; e, infine, a curare l'immagine degli edifici "verso l'esterno" per le parti a ovest e a est nord-est delle edificazioni che rappresentano quasi un fondale costruito all'area archeologica.

Lo stretto legame e il contatto fisico di questo Ambito con il Parco Archeologico Urbano crea, dal punto di vista normativo, una sorta di sovrapposizione che il PRG organizza affidando alle prescrizioni relative ai due Ambiti le diverse soluzioni di problemi unitari e comunque interdipendenti.

Alla normativa e alle strumentazione attuative del Parco Archeologico Urbano è affidata: a) la realizzazione della nuova strada di Vallebuona, da Torricella a viale Gabriele D'Annunzio; b) la risistemazione di viale F. Ferrucci a percorso pedonale; c) la creazione di un giardino in luogo dell'attuale campo sportivo a fianco del Teatro Romano; d) il ripristino dell'andamento orografico di Vallebuona sino alla nuova strada di fondovalle; e) il recupero del Macello come Centro della struttura del Parco Archeologico Urbano; f) le sistemazioni intorno alla Porta Diana.

Alla normativa d'Ambito sono affidate le prescrizioni relative alla edilizia pubblica e privata e a quelle sistemazioni di riqualificazione di vie e piazze, nonché le piantumazioni.

Per quanto riguarda il primo insediamento lungo la via Pisana e il viale Ferrucci, la nuova e diversa funzione del viale implica la completa trasformazione dello spazio così come è oggi, e del rapporto attuale tra i fronti delle case, le mura medioevali e lo spazio antistante, da sistemare a selciato, **1** dovrà inoltre essere tenuto in considerazione il rapporto tra l'edilizia e la valle sottostante che si verrà a costituire con le sistemazioni orografiche che aboliscono l'attuale riempimento.

Nel primo tratto di viale Ferrucci, subito dopo l'incrocio con via Pisana, va ridipinta con colori tradizionali la facciata della casa **2**.

Per delimitare a valle l'Ambito, il PRG prevede inoltre la formazione di un parcheggio pubblico, **48**, con ingresso sia da via Jacopo Guidi sia dalla nuova strada di Vallebuona; a valle si proseguirà l'alberatura continua di cui all'art. 78a, **17**.

Tutte le recinzioni devono essere uniformate fra loro e sono vincolati gli orti sul retro delle case **3**, (liberate dai piccoli magazzini presenti) perché la loro conformazione istituisce un rapporto gradevole con il paesaggio della valle.

Proseguendo sul viale verso il Teatro Romano sono da risistemare le recinzioni sostituendo le parti in ferro con una siepe continua, **4**; verrà costituito un filare di alberi, **5**, sui fronti delle case **6**, mentre lo spazio aperto, **7**, va riutilizzato e attrezzato nell'intervento di trasformazione della sede stradale; proseguendo, vanno eliminati i garages e i piccoli capannoni nei giardini **8** e **9**, da ricostruire secondo una volumetria uniforme che li accorpa nella parte posteriore del lotto, così come segnato in planimetria; con lo stesso criterio, anche per le case, **6**, si possono realizzare box per automobili. Queste costruzioni, di altezza 2,70 m, saranno ispirate alla massima semplicità con aperture che formino spaziatore regolari chiuse da infissi in legno a bilico orizzontale. I colori delle facciate (a intonaco) e degli infissi vanno scelti tra le campionature tradizionali conservate in Comune. La copertura è a tetto-giardino.

Nel tagliare il viale F. Ferrucci all'altezza dell'attuale ex campo sportivo a ovest del Teatro Romano - così come segnato nella planimetria 1:2000 - il PRG sistema gli accessi veicolari alle ultime tre case verso l'apertura della valle; le aree a ridosso delle mura medievali, tra la via Pisana e l'accesso pedonale alla piazza Inghirami, **10**, sono sistemate (anche in relazione al parcheggio sotterraneo previsto a Gioconovo, C e D) riprendendo la fascia a giardino alberato già esistente su via Pisana in prossimità di Porta San Francesco, sino a stabilire una continuità con il nuovo giardino, **11**, accanto al Teatro Romano e con l'accesso dalla Postierla al Centro Storico in corrispondenza della via San Felice.

Per la costruzione **12** si prescrive la demolizione del corpo aggettante del secondo piano e la recinzione deve essere uniformata a quella che la precede; va modificata anche la parte di recinzione sul percorso che sostituisce il collegamento tra viale Ferrucci e la nuova strada di PRG, che corre a valle a una quota inferiore.

Per quanto riguarda la casa **13**, vanno demolite le costruzioni in aderenza al muro di recinzione del lotto e la terrazza che sporge dal filo della facciata; il prospetto principale sul viale F. Ferrucci va ridisegnato con aperture in armonia con l'asse di quelle del livello superiore. Dalla casa **14** vanno eliminati tutti gli sporti.

Per quanto riguarda la via di Porta Diana, dalla piazza del Bastione, **15**, che va sistemata attraverso una progettazione unitaria con quella del parcheggio del Bastione **E** - come da relativa Scheda - alla Porta Diana stessa, il PRG prescrive

che essa sia considerata 'anche in funzione del collegamento pedonale, nell'Ambito del Parco Archeologico, tra il percorso lungo piazza del Bastione e la stessa via di Porta Diana, con la costruzione di un marciapiede continuo lungo il suo lato sinistro e con la piantumazione di alberature nei tratti indicati in planimetria, **16**.

La particolare posizione della costruzione **17**, posta ad angolo tra piazza del Bastione dove prospetta Porta Fiorentina e via della Porta Diana in corrispondenza dell'edificio del Mattatoio, richiede una sistemazione particolare, che il PRG prescrive con la eliminazione degli elementi incongrui (piccole tettoie e sporti, balconi), la chiusura della brutta scala che ricopre in parte la facciata all'interno di un volume costruito in continuità con le facciate esistenti con copertura a falde inclinate a coppi e - infine - con l'adeguamento della recinzione come già indicato per gli edifici precedenti su viale F. Ferrucci.

Su via di Porta Diana, per il primo tratto, in corrispondenza con lo spazio antistante l'edificio del Mattatoio, si prevede un'alberatura continua a costituirne fondale e a coprire i fronti delle case, **14** e **18**, per le quali è previsto il rifacimento della recinzione con una siepe alta mt 1,00. Per l'edificio **19**, contiguo al giardino del Mattatoio, si prescrive la sostituzione degli infissi in alluminio con altri in legno o ferro verniciato.

Nel tratto di strada fino all'incrocio con la via delle Cetine gli interventi riguardano la sostituzione delle recinzioni nei tratti indicati in planimetria, **20**, che sono da adeguare a quella in pietra naturale del **21**, da prendere come modello.

Per l'edificio del Comando di Polizia Stradale, **22**, è prescritto il ripristino della facciata con il mantenimento dell'attuale muro di recinzione eliminando la rete metallica in sommità. Questo _muro termina in corrispondenza della cabina elettrica di cui si prescrive il trasferimento, **23**.

Analogo intervento per la recinzione delle due case, **24** e **25**, sullo stesso lato della strada. Questa, proseguendo verso valle, si divide in due rami: a sinistra, prosegue la via di Porta Diana che, piegando verso valle continua a costituire il necessario collegamento carrabile all'ingresso del cimitero; a destra, la strada, nel breve tratto che costeggia la chiesa, è resa pedonale con pavimentazione in pietra o cubetti di porfido come segnato nella planimetria, **26**.

Un filare di alberi sottolinea tale percorso in continuità con quello che caratterizza l'affaccio sulla strada del muro di cinta del cimitero.

Nel tratto carrabile della via di Porta Diana ora descritto si immette la nuova strada dal viale G. D'Annunzio sino a via dei Pannocchieschi dalla quale esce verso valle. Sempre su via della Porta Diana si innesta via delle Cetine (con una graziosa soluzione d'angolo risolta con un piccolo altare), che abbisogna di diversi interventi.

Il primo riguarda l'interessante edificio, **27**, per il quale il PRG stabilisce interventi per mantenerne l'attuale carattere di unitarietà e per salvaguardarne il rapporto con gli orti retrostanti; si prescrive il restauro della facciata, la sostituzione delle attuali saracinesche con infissi a bilico orizzontale rivestiti in legno e il rifacimento del prospetto retrostante uniformando le diverse aperture.

Sul fronte opposto della strada due piccoli edifici di attrezzi agricoli possono essere sostituiti con un volume puntiforme su base quadrata di 150 mc massimo a due livelli, localizzato sul sedime indicato in planimetria, **28**.

L'edificio avrà una sagoma regolare, tetto a 4 falde inclinate senza movimento dei fili di gronda, aperture di piccole dimensioni con spazature ordinate, prevalenza sui fronti delle parti piene su quelle vuote, infissi in legno, facciate a intonaco con colori tradizionali; la cubatura consentita non può superare i 1000 mc.

Il restante tratto di strada va ridefinito con il rifacimento delle recinzioni su entrambi i lati, sostituendo quelle attuali con una siepe continua interrotta solo in corrispondenza degli ingressi delle case, **29**.

Via delle Cetine prosegue poi fino a incontrare via dei Pannocchieschi, limite del salto di quota verso valle. Qui il PRG prescrive che lo spazio indefinito che ne risulta sia sistemato anche in funzione del passaggio della nuova strada che troverà in questo punto una piccola area di sosta pedonale pavimentata con cubetti di porfido, **30**.

Un ulteriore collegamento pedonale tra le differenti quote delle due strade potrà essere costituito da una scalinata già esistente, **31**, costeggiata da un gradevole muro di recinzione posto normalmente alla direzione delle due strade, avendo cura di mantenere il bel filare di tigli sovrastante.

Il PRG prescrive - infine - una serie di interventi puntuali: a) la creazione di un piccolo parcheggio, **32**, nell'attuale spazio di risulta a fianco dell'ultima casa, anche in funzione della manovra delle automobili; b) la costruzione di una rampa,

33, alla fine di via delle Cetine per mediare il dislivello che si formerà con la nuova strada che in questo punto è valorizzata con una alberatura continua lungo il tratto verso valle e delimitata da nuove recinzioni a monte, secondo quanto riportato nella planimetria 1:2000, da realizzare con muri in pietra sormontati da siepi; c) la sistemazione dello spazio libero, **34**, con piccoli terrazzamenti secondo un disegno complessivo che comprenda una pavimentazione opportunamente studiata alla base del piccolo edificio a torre, **35**, da ristrutturare e recuperare per funzioni pubbliche e individuare così un gradevole luogo di sosta per l'osservazione del paesaggio circostante; d) nell'edificio per uffici, **36**, di cui si prescrive la sistemazione dello spazio antistante con pavimentazione e piccole aiuole di verde, la facciata su via della Porta Diana va mascherata con una alberatura continua che prosegue sullo stesso lato della strada a schermare anche lo sgradevole fronte del deposito di ferramenta; e) la costruzione di un piccolo edificio, **37**, - come segnato in planimetria 1:2000 - che accoglierà servizi di ristoro, 600 mc massimi.

La recinzione dell'edificio **39** va sostituita con un muro continuo di pietra o mattoni che non modificherà la sua altezza lungo la pendenza della strada, a coprire il pretenzioso fronte dell'edificio di recente costruzione.

Il sistema di margine del salto di quota verso nord-ovest dell'ambito è formato da tutti quegli edifici i cui fronti creano una vera e propria quinta all'area degli attuali scavi e dall'insieme degli orti sottostanti, molto caratterizzanti nel loro sistema di terrazzamento. Al mantenimento degli orti, quindi, il PRG aggiunge la prescrizione del rifacimento degli intonaci con uso di materiali e coloriture tradizionali **40, 41, 42, 43, 44 e 45**.

Infine, gli interventi prescritti per le costruzioni sul viale D'Annunzio riguardano il rifacimento delle recinzioni delle case ottenuto con una siepe continua senza muretto alla base nei tratti indicati in planimetria, **46**.

Per quanto attiene alla costruzione della nuova strada si prescrive che tutte le opere di sostegno siano rivestite in pietra locale e che le eventuali scarpate siano piantumate con cespugli.

Le indicazioni per il recupero del macello, **47**, e per la costruzione dell'annesso parcheggio, **F**, sono contenute agli artt. 66, "Criteri per la formazione del Parco Archeologico Urbano" e 79, "Schede per gli interventi di progetto nelle aree di parcheggio attorno alle mura medievali".

Infine, per quanto riguarda l'area del Cimitero, il PRG, nel prescrivere che il parcheggio lungo la via Porta Diana non sia né asfaltato, né pavimentato, né recintato, considera l'attuale recinto murato non modificabile dati i suoi rapporti equilibrati con il paesaggio circostante.

art. 78 c

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO DI S.ANDREA (AMBITO III)

L'intero ambito è cresciuto a ridosso del tratto di mura urbane medioevali che delimitano il parco del Conservatorio della Chiesa di S. Pietro, definito con precisione verso est dal viale Vittorio Veneto, che da Porta a Selci conduce fino al complesso di S. Andrea, e dalla strada comunale, Fonte Marcoli, limite del salto di quota a ovest, verso Porta Marcoli e Porta Docciola. Esso è caratterizzato dalla presenza monumentale del complesso di S.Andrea, insieme di pregio architettonico che definisce uno dei punti di vista fondamentali per cogliere il rapporto della città con il suo territorio. L'Ambito si sviluppa, così, su due pendici a est e a ovest del colle, avendo come vertice la Chiesa di S. Andrea a nord.

Il PRG tende a ridefinire le qualità "interne" dell'insieme e la sua immagine complessiva verso l'esterno per la valorizzazione dei rapporti visivi con punti particolari come l'ingresso della città da Porta a Selci a est, la Porta Marcoli e la Porta Docciola a nord, verso l'Ambito del Parco Archeologico Urbano.

La particolare struttura morfologica dell'Ambito individua due precisi insiemi: quello di viale Vittorio Veneto da Porta a Selci a S. Andrea e quello di via Fonte Marcoli.

Viale Vittorio Veneto, che attualmente mantiene essenzialmente il carattere di strada di servizio per le abitazioni anche se è usato incongruamente come parcheggio turistico nel periodo estivo, con la realizzazione del parcheggio previsto sotto il giardino di via Firenzuola, **I**, con ingresso al di sotto delle mura e con la realizzazione del Parco Archeologico Urbano muterà profondamente il suo carattere.

Gli interventi di riqualificazione previsti dal PRG riguardano sia la creazione di un marciapiede continuo lungo tutto il lato sinistro della strada che costeggia le mura medievali, **1**, e che per un tratto inglobano parti di quelle etrusche, sia la

definizione della recinzione del lato a valle della strada, attualmente costituita da un muretto, da sormontare con una siepe continua, **2**, che copra parzialmente alla vista i retri delle case lungo il viale poste a quote inferiori; per queste case, inoltre, che rappresentano un fondale prima delle mura per chi arriva alla città da est, si prescrive il posizionamento di filari di alberi continui a coprirne i fronti, **3** e **4**.

Il resto degli interventi sulla strada riguarda la sostituzione della recinzione del bel bosco in declivio, **5**, proseguendo quella prevista per il tratto di strada immediatamente a ridosso delle mura fino al muro di delimitazione del boschetto dietro il complesso di S. Andrea, dove l'attuale cancello di ferro va sostituito con un altro realizzato in maniera tale da far vedere senza difficoltà il verde retrostante, **6**.

Per le abitazioni che definiscono il lato sinistro della strada si prescrive la sostituzione degli infissi in alluminio, **7**; il rifacimento della recinzione, per la casa ad angolo con via Fonte Marcoli, **8**, sormontando con una siepe alta m 1,00 l'attuale muro di confine; e, per la casa successiva si prescrive ancora il rifacimento degli intonaci con materiali e tinte tradizionali, **9**.

Il viale Vittorio Veneto termina in corrispondenza dello spazio antistante il complesso di S. Andrea, che assume, per la sua posizione, un significato particolare, carico di notevoli valenze architettoniche.

Questa piazza, definita per due lati dal muro di recinzione di una villa isolata e dal fronte settecentesco del Seminario, **10**, è, sui lati, completamente aperta verso il paesaggio circostante che in questo punto è composto da una serie di immagini legate al rapportarsi di un insieme di elementi architettonici in successione, tra i più significativi della città: la fortezza Medicea, le mura medioevali in corrispondenza del parco del Conservatorio fino al bastione, con Porta Docciola in primo piano, il percorso che arriva a Porta Diana e il complesso monumentale del Cimitero, la chiesa di S. Giusto e, più in lontananza, la Badia, da qui si possono cogliere nelle loro relazioni significative.

Il PRG prescrive, per la riqualificazione di questo importante spazio urbano, **11**, in primo luogo l'eliminazione del parcheggio e quindi la ridefinizione dello spazio così reso libero: il parapetto che permette l'affaccio verso valle e verso Volterra va sostituito con un altro., della stessa altezza di quello attuale, ma realizzato in pietra naturale a ricorsi regolari. In punti particolari potrà anche essere sostituito

da un sedile, del medesimo materiale; verrà creato un parterre con un manto continuo di erba rasa attraversato da piccoli percorsi di terra battuta disposti sia lungo le diagonali sia a recingere lo spazio, unendo il bordo esterno del belvedere con l'ingresso del Seminario.

Da questo spazio si accede, mediante una rampa, a quello contiguo sottostante, un bel "campo", **12**, che costituisce il sagrato della Chiesa che accresce la suggestività dell'insieme e va così mantenuto salvaguardandone il parziale senso di chiusura determinato, oltre che dal fronte nord del Seminario e da quello della chiesa, da un bosco sul declivio nord che arriva fino a via dei Filosofi.

Un percorso pedonale attraversa quest'ultimo, dopo aver costeggiato un tratto di mura etrusche, fino alla quota più bassa di via dei Filosofi e, nelle prescrizioni del Parco Archeologico Urbano, prosegue lungo la via del Golfuccio, dove si trovano altre parti di muratura etrusche inglobate tra due case in località "Il Golfuccio". Questa prescrizione per il Parco Archeologico Urbano spiega la riqualificazione prescritta per la via Vittorio Veneto, sino a Porta a Selci, nel senso che quest'ultima risulta una prosecuzione del Parco stesso, almeno sino all'ingresso al parcheggio sotterraneo di via Firenzuola, **H**.

Per le due case che si trovano alla fine della via dei Filosofi, all'incrocio con la via del Golfuccio, si prescrive che la **13** uniformi la sua recinzione a quella **14** che dovrà invece, ripristinando la sua facciata, sostituire gli infissi in alluminio con altri in legno.

E PRG, infine, giudica indispensabile il restauro della chiesa di S. Andrea e il ripristino della facciata dell'adiacente Seminario, confermandone le attuali destinazioni, comprese quelle degli spazi aperti adiacenti.

A completamento delle prescrizioni per questo insieme, il PRG indica il posizionamento di una apertura continua, **15**, lungo la strada del Golfuccio, in prosecuzione del percorso archeologico, fino all'ultimo insieme delle edificazioni; per le quali si prevede, oltre al mantenimento delle facciate nelle loro attuali caratteristiche, il rifacimento degli intonaci al **16** con materiali e colori tradizionali e la demolizione dei depositi al **17**.

Per la via Fonte Marcoli, si tratta di riqualificarne l'insieme.

Gli interventi riguardano le edificazioni che definiscono il lato a monte della strada e che delimitano via del Boschetto, alle quote più alte e a ridosso del tratto di mura che recinge il parco del Conservatorio dove, a una sistemazione lungo

tutto questo tratto costituita da piccoli orti terrazzati si unisce una serie di costruzioni e depositi addossati alle mura medioevali, che vanno demoliti, **18**.

Lungo via del Boschetto si prescrive la sostituzione dell'insieme di piccole baracche, depositi e altri volumi, **19**, con una edificazione unica, a due piani, di cui il p.t. adibito a deposito e il superiore a residenza; avrà tetto a falde inclinate e aperture regolari, con prevalenza dei pieni sui vuoti. Un coronamento superiore conterrà le grondaie. Sono esclusi infissi in alluminio, avvolgibili e sporti di ogni genere; la facciata sarà a intonaco civile con colori tradizionali; la casa è allineata al filo stradale con volumetria non superiore ai 1000 mc e forma planimetrica uguale alle due seguenti, **20** e **21**, di fronte alle quali va rifatta la recinzione **22**, con una siepe alta m. 1,80 proseguendola lungo tutto il lotto di pertinenza come indicato in planimetria.

Per le palazzine lungo via Fonte Marcoli, che fanno da fondale all'affaccio della porta verso la valle sottostante e verso Porta Diana, si prescrive, oltre alla costruzione di un marciapiede, il mascheramento dei fronti - assolutamente inadatti alle caratteristiche del luogo - mediante una alberatura, **23**, lungo tutto il tratto a monte della strada che, nell'immagine complessiva, risulta continua con la sistemazione a verde delle case rivolte verso la valle, **24**; lo stesso tipo di intervento si indica per coprire il fronte verso valle della casa **9**; per la casa **25** si prescrive, infine, il rifacimento dell'apertura a piano terra sostituendo le saracinesche dell'autorimessa con una porta a bilico orizzontale rivestita in legno e, per l'ultima casa più a valle, in prossimità delle mura, **26**, il rifacimento dell'attuale recinzione in rete metallica, che andrà invece sostituita con un muro in pietra, o rivestito in pietra, alto mt 2,00.

Le indicazioni di sistemazione dello spazio racchiuso tra le mura e la via Fonte Marcoli attualmente adibito a parcheggio di superficie vanno correlate con la costruzione del parcheggio sotterraneo, **H**, e la sistemazione conseguente degli spazi esterni che il PRG prescrive con apposita Scheda per interventi di progetto (art. 79 delle presenti Norme).

Tutto l'intervento terrà comunque conto della sistemazione degli spazi immediatamente fuori Porta Marcoli in funzione di un ulteriore percorso pedonale che si costituirà, a partire dalla suddetta porta, lungo le mura medievali fino al salto di quota in corrispondenza di Porta Doccia. Per questa area vanno mantenuti gli attuali orti che caratterizzano con terrazzamenti la sistemazione della parte in declivio dalla via Fonte Marcoli verso valle, **27**.

art. 78d

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO DELL'OSPEDALE CIVILE (AMBITO IV)

L'ambito è occupato per la maggior parte da manufatti dell'ex-Ospedale Psichiatrico, oggi destinati all'Ospedale Civile, che si dispongono su piani degradanti lungo la pendice est della valle attraversata dal botro Pinzano dominata dalla collina verde di Poggio alle Croci.

Gli interventi previsti dal PRG sono volti essenzialmente alla conservazione di alcuni edifici di particolare pregio (tra i quali spiccano il complesso di San Girolamo e la villa il Giardino), alla razionalizzazione delle rete viaria - anche in relazione al contiguo insediamento residenziale di Poggio alle Croci e alla ottimizzazione delle strutture ospedaliere attraverso la sostituzione e/o ristrutturazione di edifici esistenti, in accordo con i programmi USL.

Partendo dall'ingresso su Borgo S. Lazzerò si prevede l'apertura di un collegamento stradale, **1**, attraverso l'attuale giardino, fino a congiungersi con la via Scabia all'altezza della strada che serve la recente lottizzazione di Poggio alle Croci; si supererà così la strettoia esistente all'imbocco della via Luigi Scabia.

Si prevede inoltre un ridisegno dell'attuale parcheggio, **2** e **3** in funzione dell'arrivo di una nuova strada carrabile che, percorrendo i tracciati a sterrato già esistenti, arriva sino al viale dei Filosofi, **4**. La strada sarà costeggiata da un filare di cipressi lambendo l'area del distributore ESSO (v. anche articolo 78f, **28** e **29**).

Prospiciente l'area del parcheggio, per il padiglione Livi si prevede la demolizione; al suo posto verrà costruito il nuovo edificio per autorimesse, **5**. Si tratta di un edificio a piastra a unica elevazione nella parte a valle e con un corpo sottile a due elevazioni nella parte a monte, verso gli edifici amministrativi. La copertura sarà piana, per permettere l'atterraggio di elicotteri. Il disegno dei fronti sarà improntato alla massima semplicità con prevalenza dei pieni sui vuoti e intonaco civile nei colori tradizionali conservati in comune. Per le aperture carrabili non sono ammesse saracinesche avvolgibili. Il piazzale di copertura avrà pavimentazione in cotto. La sua cubatura non potrà superare i mc 10000.

Per l'importante complesso quattrocentesco di S. Girolamo, **6**, il PRG prescrive la redazione di un progetto di restauro complessivo che miri, tra l'altro, al ripristino

del chiostro quadrato nelle sue forme originali, riportando in luce le colonne e senza apporvi alcuna chiusura.

La destinazione d'uso, sempre nell'ambito delle attività USL, dovrà essere congruente con le caratteristiche peculiari dell'edificio e in particolare con la serialità degli spazi disposti lungo i due cortili (p. es. foresteria).

Si prescrive inoltre che lo spazio davanti alla chiesa, **7**, pur con le sistemazioni necessarie rimanga un campo a prato e venga escluso dalla sosta delle auto.

La realizzazione è affidata a un Piano di recupero.

Nell'area di fronte a questo, **8**, dall'altra parte di via Scabia, il PRG accoglie le previsioni USL di ampliamento e nuova costruzione, con la prescrizione di un filare di cipressi disposto come in planimetria, **9**.

Nell'area **10**, il PRG prescrive la demolizione degli edifici attualmente adibiti a officina e autorimessa, con il loro trasferimento nel nuovo edificio sul sedime del padiglione Livi, descritto al punto **5**. A questa demolizione seguirà la realizzazione di una struttura per rendere agevole la visita alle tombe etrusche sottostanti, costituendo un'importante presenza del Parco Archeologico Urbano nell'area.

Contemporaneamente, ciò sarà occasione per un consistente allargamento della sede stradale in quel punto.

Per il padiglione Chiarugi, **11**, il PRG prevede la sua riconversione a struttura ricettiva (albergo, ostello, case per vacanze) legata al Parco Archeologico Urbano.

Per la villa Il Giardino, **12**, nel confermare la sua destinazione ricettiva, si ritiene che essa vada maggiormente qualificata attraverso un attento restauro della villa e di tutte le sue pregevoli opere esterne, ripristinando in particolare l'ingresso assiale dalla strada comunale S. Girolamo.

Oltre la villa Il Giardino, in luogo della attuale discarica, il PRG prevede la realizzazione di un campo sportivo, **13**, che andrà nascosto alla vista portando la sua quota più in basso di quella dell'attuale piano e formando raccordi costituiti da scarpate verdi. Con lo stesso criterio andrà realizzato l'annesso parcheggio, **14**, che avrà pavimentazione in ghiaia di colore scuro.

Nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni puntuali sin qui riportate, sono consentite nelle aree e negli edifici USL opere di adeguamento e razionalizzazione delle strutture ospedaliere, sempre che non contrastino con le prescrizioni di cui all'art. 74 e con le norme relative al patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 84 delle presenti Norme.

art 78 e

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO DI POGGIO ALLE CROCI (AMBITO V)

L'area di Poggio alle Croci è caratterizzata dalla presenza di tre edifici (i Padiglioni Ferri, Maragliano e Charcot) appartenenti all'ex-Ospedale Psichiatrico, di più antica costruzione, di un padiglione ospedaliero di più recente realizzazione (Neurologico) e da una serie di costruzioni per attività artigianali situate a est delle pendici del colle stesso, verso Roncolla.

I Padiglioni Ferri, Charcot e Maragliano sono tutti realizzati tra il 1925 e il 1931 alla sommità del colle: cioè in un'area privilegiata per gli aspetti igienici, di relazioni con il Centro Storico e per la presenza di reti infrastrutturali praticamente complete; è inoltre una delle poche aree, nelle immediate vicinanze del Colle di Volterra, sicure dal punto di vista geologico.

Quest'area è destinata dal PRG a soddisfare il fabbisogno di nuove abitazioni: sia recuperando i padiglioni esistenti (liberi o da liberare nel medio periodo), sia con l'insediamento di nuove costruzioni.

Tutta l'area libera costituisce un Parco pubblico di circa 130.000 mq, con piantumazioni arboree di notevole interesse paesaggistico e ambientale, già attrezzato.

Questo ambito di espansione residenziale si configura, così, come una sorta di "città giardino" con le costruzioni adagate sulle pendici del colle, lungo le strade esistenti o derivazioni di servizio da esse.

All'interno del Parco pubblico il PRG individua le aree ove possono insistere le costruzioni definendone gli spazi di pertinenza sulla base della loro aderenza alla morfologia del terreno. Si configura così un disegno per nuclei di case disposte lungo le strade esistenti o derivazioni dalle stesse sino a giungere a est delle pendici ove le nuove costruzioni formano un nucleo più compatto integrato ai manufatti esistenti per le attività artigianali. Da qui si diparte una nuova strada di PRG che, passando in fregio alla costruenda nuova Chiesa, si ricollega alla via C. Francesco Pagnini.

A valle di questa strada, a fianco della Chiesa, il PRG destina un'area lungo la strada stessa a Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP).

Le costruzioni sono disposte nelle rispettive aree di pertinenza secondo le indicazioni delle tavole di PRG nelle quali sono prescritti i sedimi al fine di garantire movimenti o regolarità al disegno complessivo delle varie aree di pertinenza; si intende che i sedimi riferiti a una strada da farsi seguono l'andamento esecutivo della stessa.

Le costruzioni impiantate su base quadrata di 150 mq massimi, sono a due elevazioni, con un massimo di 1000 o 750 mc ognuna a seconda dei casi. Si tratta di case bifamiliari coperte a tetto a quattro falde (senza suddivisione delle falde su diverse altezze d'imposta), con prevalenza nelle fronti dei pieni sui vuoti con logge e non con sporti o balconi, con finiture a intonaco tradizionale, senza infissi in metallo anodizzato e senza avvolgibili. Le stesse caratteristiche sono prescritte per le due case in linea previste. La distanza minima tra i fabbricati è di m 6,00 nel senso che ogni casa deve distare dal proprio confine di lotto almeno m 3,00. Le recinzioni dei lotti di pertinenza sono del tipo aperto, senza cespugli alti o muri chiusi, con palizzate in legno o reti leggere e rampicanti.

Non è prescritto rapporto di copertura rispetto al lotto di pertinenza e nemmeno densità fondiaria.

Nell'area di pertinenza **3** sono previste sei unità residenziali; nell'area **4**, dodici più una casa in linea, corrispondente a tre case puntiformi; nell'area destinata a PEEP, **7**, ne sono previste nove.

Nell'area **5**, al fine di portare a termine un giusto recupero ambientale dell'intera area, sono previste undici unità residenziali da realizzare demolendo i manufatti artigianali oggi presenti all'estremità est del poggio, così come segnato in planimetria.

Del campo sportivo in località Velloso, **6**, viene mantenuta l'attuale destinazione, mentre per l'adiacente edificio basso si prescrive la sostituzione con un edificio a due elevazioni, posto sullo stesso sedime, a funzione mista: il p.t. sarà destinato a scuola materna e il piano superiore a abitazioni. Le caratteristiche architettoniche saranno in tutto simili a quelle delle case appena descritte e la cubatura massima di 3100 mc di cui 1550 residenziali. Le cubature residenziali previste sono nell'area **3**, 5.000 mc; nell'area **4**, 11.900 mq nell'area **5**, 11.000 mc; nell'area **7** (PEEP) 6750 mc.

Il disegno indica la dislocazione e la quantità di parcheggi occorrenti nonché le aree da sistemare a luoghi attrezzati collettivi; in genere, sono prescritti un'area di parcheggio ogni due costruzioni, con adiacente spazio collettivo con attrezzature tipo panchine, fontane e simili.

I disegni 1:1000 sono indicativi delle prescrizioni contenute in questa Scheda normativa e ne fanno parte integrante.

Per quanto riguarda i recuperi dei Padiglioni Ferri, Maragliano e Charcot **(8,9,10)**, il PRG prescrive quanto segue, in relazione ai caratteri esterni dei manufatti:

a) vanno mantenuti inalterati i fronti esterni (in particolare per il Padiglione Ferri va conservato in loco il graffito nella corte antistante, preservandolo con tecniche opportune, ma senza anteporre vetri);

b) le finestre vanno mantenute nella loro forma caratteristica e ripristinate dove siano state tamponate. Da esse vanno eliminate le sbarre in ferro, dove presenti; non se ne potrà ridurre la dimensione con tamponature parziali, ma dovranno essere chiuse da un unico infisso, anche se a più aperture;

c) non può essere alterata la forma delle coperture.

Per quanto riguarda l'uso dei manufatti il PRG prescrive funzioni differenziate, di tipo residenziale e ricettivo.

A: Padiglione Ferri.

Entro il volume così definito di circa 37.000 me su una superficie coperta di circa 2000 mq, il PRG prescrive la realizzazione di circa 50 alloggi di cui 35 duplex e 15 più piccoli a un solo livello, più circa 700 mq per servizi comuni, sociali e commerciali.

B: Padiglione Charcot.

Entro il volume così definito di circa 25.000 me su una superficie coperta di 1700' mq, il PRG prescrive la realizzazione di circa 40 alloggi, di cui 30 duplex, più circa 500 mq per servizi comuni, sociali e commerciali.

C: Padiglione Maragliano.

Entro il volume così definito di 7000 me circa su una superficie coperta di circa 1000 mq, il PRG prescrive la formazione di un organismo ricettivo, albergo o ostello.

Per quanto riguarda le circa 90 abitazioni da recuperare nei Padiglioni Ferri e Charcot, il PRG prescrive che almeno il 60% del totale possa essere destinato a turisti o a persone presenti per motivi di lavoro a Volterra senza esservi residenti.

Nei tempi lunghi, per quanto riguarda l'area del Padiglione Neurologico, segnato in planimetria con l' **11**, il PRG prescrive la formazione di un insieme di cinque unità abitative analoghe a quelle prima descritte per complessivi 5000 me, più un piccolo centro commerciale di 1000 me al massimo.

Mentre per le case l'attuazione può anche avvenire, casa per casa, per concessione diretta sui sedimi prescritti dal PRG, per il PEEP va eseguito un Piano PEEP relativo a tutta l'area; per i Padiglioni Ferri, Charcot e Maragliano va eseguito o un Piano di recupero unico, da attuarsi anche per parti, o Piani ai recupero estesi almeno a ognuna delle aree.

art. 78 f

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO DEL BORGO S. LAZZERO (AMBITO VI)

Il Borgo San Lazzero sorge a est della collina di Volterra in una vallata, circa 50 metri più in basso rispetto alla cinta delle mura medioevali.

L'insediamento storico si struttura lungo la SS 68 della Val di Cecina, costituendo il primo insieme urbano di Volterra-centro che si incontra provenendo da Colle Val d'Elsa.

La cortina muraria di edilizia elencale, da **1** a **2**, che prospetta sulla strada di spina risulta continua e costituisce quindi una chiusura compatta che si mantiene ancora oggi nei suoi caratteri essenziali; essa è tutelata dal PRG, consentendo gli interventi di cui all'art. 74, con le seguenti prescrizioni normative volte a mantenerne inalterato l'assetto odierno.

- Mantenimento dei fili di gronda attuali, con divieto specifico di realizzare terrazze in luogo degli attuali sottotetti.
- Mantenimento - ove non diversamente indicato - delle attuali bucatore in forma e dimensione, con la prescrizione di ripristinare aperture precedenti in parte o in tutto tamponate. Non vanno aggiunti o modificati cornici e davanzali.
- Mantenimento dei muri d'ambito.
- Mantenimento del livello degli attuali solai - congruenti ai fili dei fronti esterni corrispondenti - con prescrizione di conservarne invariati forma e materiali ove

non si dimostri con adeguata documentazione che si tratta di elementi non determinanti ai fini della conservazione dei caratteri dell'edificio.

- Gli intonaci esterni vanno mantenuti o ripristinati dove la muratura non sia stata espressamente realizzata con paramento a faccia vista. Le coloriture devono essere scelte tra i campioni conservati in Comune.
- Sono esclusi infissi esterni in alluminio anodizzato e serrande avvolgibili.
- In caso di Piani di recupero a iniziativa privata (art. 9 LR 59/80) è possibile realizzare servizi igienici sui retri costruendo volumi non in aggetto sporgenti non più di m 2,50 dall'attuale filo di sedime.

In particolare, dovranno essere sostituiti gli infissi in alluminio e le aperture incongrue del piano terra ai numeri civici 62 e 64.

L'asse principale di S. Lazzero, che si snoda su un crinale tra due valli, dopo la chiusura iniziale costituita dagli alti fronti delle case sulla strada, si apre all'improvviso verso la collina della città di Volterra; percorrendolo quindi, si ha una veduta a distanza ravvicinata, accentuata oltre tutto dalla forma ad imbuto del viale stesso, della Rocca Fortificata che è costituita, proprio su questo versante est, dalla cortina della cinta muraria, dai volumi delle torri cilindriche, dal Mastio della fortezza Medicea e dalle pendici della collina stessa. Veduta oggi in parte compromessa dalla vistosa stazione di servizio Esso di cui più avanti si prescrivono adeguate sistemazioni esterne.

Verso ovest l'agglomerato è delimitato, da un lato, dall'area della Stazione ferroviaria ormai in disuso (di cui il PRG prevede il recupero, art. 80 delle presenti Norme), e da tre gradevoli edifici che con i rispettivi giardini recintati definiscono in qualche modo questa parte di area a ridosso del tracciato dei binari ferroviari della cremagliera.

Lungo la SS 68 (Borgo S. Lazzero) va ripristinato il muro di recinzione del bel giardino, **3**, eliminando i cartelli pubblicitari che lo coprono per tutta la sua lunghezza.

Per le edificazioni sul lato valle si prevede la sostituzione degli infissi in alluminio per l'edificio **4**; sui retri delle case, la sostituzione dei piccoli capanni in lamiera della stessa altezza, ma di diverso materiale, accorpati tra di loro secondo la posizione indicata in planimetria, **5**. Davanti a questi retri va infine posizionato un filare di cipressi (*Cupressus sempervirens*) contiguo lungo tutto il tratto a ridosso del binario della ferrovia, **6**.

Il lato a monte della via Val di Cecina (SS 68) risulta, in questo punto, caratterizzato dalla presenza dell'ingresso della zona degli Ospedali e dall'innesto

con via Scabia dove confluisce la nuova strada vicinale Poggio le Croci, supporto della recentissima lottizzazione cresciuta sul declivio ai piedi del poggio, di cui il PRG prevede il completamento secondo i programmi in itinere. Sulla via Scabia, infine, in angolo con la via Poggio alle Croci il PRG prevede l'insediamento di una costruzione, secondo i sedimi segnati, **7**, a due elevazioni con cubatura non superiore ai 1500 mc, coperta a tetto a falde senza movimento dei fili di gronda in altezza, prevalenza dei pieni sui vuoti nelle facciate che non avranno né sporti né balconi.

Per la via Poggio le Croci si prescrive la piantumazione di un filare di alberi ininterrotto (cipressi) a ridosso delle recinzioni delle nuove case, per tutta la lunghezza della strada, **8**, mentre a valle tutta la serie di piccoli depositi e baracchini, **9**, sarà ovviamente demolita anche indipendentemente dal ripristino della ferrovia, la cui recinzione sarà costituita da una fitta siepe alta m 1,50.

Il limite fisico del borgo verso est è rappresentato dal ponte della ferrovia oltrepassando il quale l'immagine complessiva della via Val di Cecina (SS 68) si trasforma, assumendo il carattere di strada extraurbana. In questo punto, inoltre, si innesta via Francesco Pagnini che perderà il carattere di strada privata in relazione all'arrivo, in corrispondenza della nuova chiesa, della strada **10**, a servizio delle edificazioni residenziali previste dal PRG nell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico.

Il Piano prescrive l'allargamento di via Pagnini sul lato a valle costruendo una nuova recinzione (muro in pietra con marciapiede alla base) e la conservazione degli orti sottostanti, **11**, ripristinando il muro di recinzione sul lato della S.S. 68 verso Colle Val d'Elsa, **12**, che è costeggiato sul lato a valle da una serie di case a una quota inferiore rispetto a quella della strada, al di sotto delle quali si trova una vasta area impegnata da un nuovo insediamento sorto in tempi diversi.

Per le case a valle di questa strada, **13**, **14** e **15**, va mantenuto l'attuale rapporto casa-strada, conservando il sistema degli ingressi e creando una recinzione, sulla strada stessa, costituita da una siepe continua senza muretto alla base. Dovranno essere mantenute, inoltre, le facciate, uniformandone gli intonaci ed eliminandovi gli sporti incongrui.

Per quanto riguarda l'edificio della scuola, **16**, il PRG prescrive una sua risistemazione complessiva da attuarsi con un filare di alberi d'alto fusto a portamento espanso sulla strada per isolare maggiormente lo spazio tra questa e

il fronte dal quale vanno sostituiti gli infissi in alluminio anodizzato; per gli altri fronti vale il medesimo criterio. Sono infine da eliminare gli sporti alle cornici marcapiano in cemento e mattoni e dovrà essere rifatta la pensilina all'ingresso principale con una struttura leggera che si armonizzi ai nuovi fronti dell'edificio. Ancora oltre, all'estremità dell'edificio, è possibile un ampliamento sul lato est della casa **31** per una ulteriore lunghezza di m 4,00 in aderenza, sino a un massimo di mc 140, a una elevazione. Per tutte le facciate è prescritto l'intonaco in colori tradizionali.

Il lato a monte della S.S. 68 è caratterizzato da una scarpata coperta di vegetazione in corrispondenza dell'ingresso della chiesa in costruzione, **17**, che dovrà essere sistemato con un muretto basso in pietra naturale mantenendo l'attuale alberatura.

L'insediamento a valle lungo via Annibale Cinci risulta nell'insieme piuttosto indefinito principalmente per la casualità con cui sono sorte le singole case senza aver tenuto in considerazione la situazione orografica del terreno in pendenza e quindi la necessità di organizzare in modo unitario le differenti quote a cui sorgono i piani delle case.

Per quest'area gli interventi prescritti riguardano la piantumazione di un'alberatura continua sul lato a monte delle edificazioni più recenti che, attraversando gli orti tra le case, perimetri interamente le stesse, **18**, **19** e **20**.

Sul lato a valle un analogo tipo di sistemazione, **21** e **22**, verrà a costituire un bordo verde alto come già presente per le case **23** e **24** e per recingere gli orti terrazzati in leggera pendenza, che vanno conservati.

Tra le stesse case **23** e **24**, si può edificare una costruzione, **32** secondo il sedime indicato in planimetria, su pianta quadrata (di m 12x12 max) e con le caratteristiche architettoniche di cui all'art. 76 delle presenti Norme. La casa ha un'unica elevazione con mc massimi 500.

I piccoli depositi precari verranno demoliti e ricostruiti accorpandoli in un'unica zona, come indicato in planimetria, **25**. Inoltre, per tutte le case di questa parte di Ambito va regolamentato il sistema di recinzioni, uniformandole con il posizionamento di una siepe continua bassa senza muretto alla base.

Proseguendo verso valle, sulla sinistra di via Annibale Cinci, è consentita la costruzione di un'aula per il culto con annessi servizi, **33**, da contenere entro un

unico volume con sedime rettangolare di m 10x20, disposto come in planimetria, con altezza max m 4,00 e tetto a capanna, per complessivi mc 800.

Nella parte retrostante dell'area, secondo il sedime indicato in planimetria, è prevista l'edificazione di un edificio residenziale, **34**, a due elevazioni di 1000 mc max. con interposta area di parcheggio a servizio dell'edificio per il culto (mq 300). Le caratteristiche architettoniche di questi ultimi due edifici saranno tra loro omogenee e comunque conformi alle prescrizioni di cui all'art. 76 delle presenti Norme. In ogni caso, la concessione edilizia della residenza **34** è da convenzionare alla realizzazione del servizio per il culto **33**.

A completamento dell'ambito costruito verso valle, in fondo alla via A. Cinci, si prevede la costruzione di un capannone con destinazione artigianale mista a residenziale, **30**, adiacente a quelli già esistenti, secondo il sedime indicato in planimetria con cubatura massima di mc 9.00 di cui 300 residenziali e altezza di m 4,00, la cui realizzazione è condizionata dalla esecuzione della schermatura verde già descritta, **21**.

Infine, l'area indicata con il **26** è un punto ove il PRG prescrive la costituzione di uno spazio urbano pubblico caratterizzato da utilizzare come punto di aggregazione e di servizio alle residenze vicine. Si prescrive quindi la limitazione della pavimentazione ad asfalto nelle sole parti necessarie per l'accesso veicolare ai box e la sistemazione dello spazio aperto così individuato con una piazza-giardino che trova al suo interno una serie di piccole attrezzature e che risulta chiusa dai fronti interni delle case.

Per questo sistema di abitazioni si prevede inoltre, in continuità con quanto indicato più a valle, la piantumazione di un filare di alberi che ne copra i retri, visibili dalla ferrovia alle quote più alte, **27**.

Per quanto riguarda, infine, la sistemazione della vistosa stazione di servizio Esso, **28**, il PRG prescrive di delimitare con un filare di alberi ad alto fusto il lato nord della Stazione stessa verso la valle sottostante e di definire il bordo del parcheggio stesso e delle strade di accesso con un ulteriore filare di alberi di alto fusto; in modo da attenuare lo sgradevolissimo impatto del manufatto con l'ambiente circostante, da vicino e da lontano.

Al di sotto del terrapieno esistente, tra la via dei Filosofi e il parcheggio dell'Ospedale, una strada, **29**, collega queste due parti della città.

art. 78 g

SCHEMA NORMATIVA DELL'AMBITO DELLE PENDICI MERIDIONALI DEL COLLE DI VOLTERRA (AMBITO VII)

Le recenti edificazioni fuori le mura, a valle della Fortezza di Volterra, si strutturano in certo modo a pettine rispetto a una strada principale di distribuzione interna che ne costituisce anche asse portante: la Via C. Battisti; sono delimitate a nord dalla SS 68 e dalle pendici del Colle di Volterra, con alla sommità la Fortezza e le mura; a ovest e a est dall'edilizia di carattere storico in corrispondenza delle vie d'accesso alla città murata, rispettivamente via di Porta all'Arco e via di Porta a Selci; ancora a est, dall'area pianeggiante allungata antistante la vecchia Stazione Ferroviaria, infine, a sud, si sfrangiano verso il campo sportivo e le aree agricole di valle.

Gli interventi che il PRG organizza in quest'ambito sono dettati da due principali motivi.

Il primo è relativo al rapporto dell'agglomerato col suo intorno soprattutto in funzione del valore paesaggistico: emerge l'esigenza di controllare il peso di questa fascia edificata nel duplice rapporto visivo che si ha dalla Fortezza e dal viale dei Ponti verso valle e da valle verso monte, e cioè dalla SS 68 della Val di Cecina verso il Colle di Volterra. A questo proposito il PRG prescrive, fatte salve le opere di consolidamento già previste, uno scrupoloso restauro conservativo dell'attuale conformazione' del viale dei Ponti stesso, senza sostituirvi alcun elemento decorativo ormai storicizzato e modificando soltanto le panchine con nuovi elementi sempre a strisce orizzontali, ma in legno.

Il secondo nasce dalla esigenza di definire regole interne alla edificazione, soprattutto per quegli aspetti di essa che riguardano gli spazi pubblici o quanto affaccia sugli spazi pubblici.

Al primo motivo sono legati interventi di definizione di un limite del costruito verso valle, di regolamentazione delle coperture degli edifici e delle costruzioni all'interno degli orti e giardini, e infine la sistemazione del piazzale antistante la Stazione ferroviaria, oggetto di un intervento di progetto precisato in una apposita Scheda, che acquisterà il senso di nodo di scambio primario a seguito del prescritto ripristino della cremagliera (art. 80 delle presenti Norme).

Al secondo, sono riferiti interventi di definizione dell'invaso stradale di via C. Battisti e di valorizzazione dei due nuclei storici in prossimità delle porte della città murata.

Percorrendo la via C. Battisti da via della Stazione alla Rampa del Pino, nel suo primo tratto la strada è delimitata a monte da un lotto, **1**, in cui sorge a filo strada un edificio in mattoni (fabbrica del gesso) la cui localizzazione appare, oggi, del tutto incongrua. Il PRG prevede perciò lo spostamento di questa attività in altra zona del territorio comunale, con la demolizione di tutti gli attuali manufatti e la destinazione dell'area a edilizia residenziale; potrà essere realizzato su di essa, secondo il sedime indicato in planimetria, un edificio in linea posto sul fronte strada di via C. Battisti (così come l'odierno edificio in mattoni) a due elevazioni, su di un basamento in pietra simile a quello esistente.

Lo spazio interno tra le case e il muro di contenimento del viale C. Carducci andrà sistemato a parcheggio, con piccoli giardini di pertinenza delle case a pianterreno, e piazza pubblica; questa dovrà essere collegata sia col percorso pedonale proveniente dall'area della Stazione, in corrispondenza dell'attuale muro sormontato da filo spinato, **2**, sia col viale C. Carducci tramite una scala che lo raggiunga in corrispondenza di via Mezzacosta, **3**. Nell'ambito di questa sistemazione andranno anche recuperati gli ambienti al di sotto del viale G. Carducci accessibili dalle aperture ad arco, oggi tamponate.

Il carattere dell'edificio sarà improntato alla massima semplicità: prevalenza dei pieni sui vuoti, assenza di sporti di qualsiasi genere, facciate in mattoni a vista; sono esclusi infissi in alluminio anodizzato e serrande avvolgibili. Particolare cura sarà rivolta alle coperture, molto visibili dall'alto: tetto a due falde inclinate uguali, assenza di qualunque movimento nei fili di gronda, uso dei coppi; la cubatura consentita non può superare i 2500 mc.

A valle, dove una scarpata delimita lo slargo della Stazione ferroviaria, il PRG prescrive la sistemazione a verde della scarpata stessa e la costruzione di un marciapiede con un parapetto pieno in pietra o mattoni, **4**.

La sistemazione dell'intera area della Stazione, **5**, è affidata a un intervento di progetto i cui termini sono precisati nella relativa Scheda (art. 80 delle presenti Norme).

Proseguendo su via C. Battisti in corrispondenza con via della Ripaie, sempre sul lato destro, si conserva il muro di recinzione e di contenimento in pietra dei

terrazzamenti superiori, su cui sorgono delle residenze isolate; per il primo lotto il PRG prescrive lo spostamento di un corpo basso adibito a garage nella parte più interna del giardino, **6**. Più avanti, sulla sinistra, si trova una serie di edifici inizio secolo arretrati leggermente rispetto alla strada, che in questo tratto è delimitata da una recinzione in pietra di un metro d'altezza con siepe soprastante, con caratteristiche architettoniche da conservare: per l'edificio **7**, si prevede la sopraelevazione di un piano e la ristrutturazione, a condizione che si allinei in altezza con gli edifici anzidetti e che si adegui al carattere architettonico di quelli. Il volume consentito per la sopraelevazione è di 700 mc.

Relativamente al primo tratto di via C. Battisti, **8**, si prescrive l'arretramento della recinzione di mt. 1,50 per far posto a un marciapiede lungo tutto il lato sinistro della strada, da via delle Ripaie a via degli Allegretti; la recinzione va ricostruita con un muro in pietra alto 1 metro con siepe soprastante.

Sul lato destro della stessa strada, a filo con il ciglio, per gli edifici di recente costruzione senza nessun rilievo architettonico e con alcuni elementi incongrui nelle facciate, si prescrivono i seguenti interventi: al **9**, rifacimento dell'ingresso al piano terreno e sostituzione degli infissi in alluminio; al **10**, demolizione degli sporti e rifacimento degli infissi; lo stesso per **11**, **12**, **13**, **14** e **15** (per questi ultimi due si prescrive anche la demolizione dei corpi bassi). Di fronte a questi, sul lato sinistro si prevede il ripristino nella loro configurazione originaria delle facciate degli edifici **16** e **17** e la chiusura con un cancello del passaggio tra di essi.

Su tutto il lato destro della strada si prescrive la costruzione di un marciapiede largo mt 1,50 con alberature regolari ogni 6 mt a mascheramento dei brutti fronti, interrotte soltanto davanti all'edificio **18**, a forma di C; in corrispondenza di esso il PRG indica solo il rifacimento della recinzione con un muro in pietra alto mt 1,00 e siepe soprastante e l'abbattimento di una parte dell'edificio **19**, il garage, che si protende a coprire un'ala della C.

Per gli edifici **20** e **21**, situati nella parte alta del giardino verso la strada superiore, si prescrive il ripristino delle facciate, e il rifacimento della recinzione con un muro in pietra alto mt 1,00 e siepe soprastante. La recinzione va uniformata con questi criteri per gli edifici **22**, **23**, **24** e **25** mentre per l'edificio **26** si prevede la sopraelevazione di un piano con un massimo di cubatura di 240 mc.

Nella parte sinistra di questo tratto di strada gli edifici sorgono all'interno del lotto di pertinenza, a una quota inferiore rispetto alla strada e in genere hanno una altezza di 3 piani a valle e 2 a monte. Solo l'edificio **27** è a un solo piano; di questo si può prevedere la completa ristrutturazione sul sedime indicato in planimetria e secondo una sagoma regolare, con il suo innalzamento fino all'altezza degli edifici circostanti.

La nuova costruzione, delle dimensioni planimetriche di massimo mq 150 su base quadrata, sarà coperta a tetto con 4 falde inclinate; una cornice di coronamento conterrà le grondaie. Non vi sarà alcun aggetto e le aperture dovranno formare un disegno di facciata regolare, con dimensioni non eccessive, in modo che si ottenga una chiara prevalenza delle parti piene su quelle vuote. Per gli infissi esterni vanno esclusi alluminio anodizzato e serrande avvolgibili. L'oscuramento sarà ottenuto con scuri interni o persiane esterne. Le facciate devono essere a intonaco civile con colori scelti tra quelli depositati in Comune. Un eventuale garage, anche al piano interrato, sarà contenuto entro la sagoma regolare dell'edificio. La cubatura consentita non può superare i 600 mc in aumento rispetto a quella attuale.

A partire dal lavatoio di Fontecorrenti, **28**, che va sistemato con una nuova pavimentazione e la costruzione di un sedile sotto un pergolato addossato al muro di contenimento, il PRG prescrive la costruzione di un percorso pedonale, **29**, ai piedi del terrazzamento sul quale sorgono gli edifici, con ingresso dalla via del Pino.

Lungo questa strada, da allargare per facilitare l'accesso allo Stadio comunale, si incontra una piccola casa contadina, **30**, della quale si prevede la demolizione parziale, solo della parte che consente l'allargamento stradale, salvaguardando soprattutto la sistemazione a orto sottostante; ciò per utilizzarla - dopo opportuno restauro di recupero - con una destinazione di prevalente uso pubblico e/o a carattere sociale, o come servizio dell'insediamento turistico in via di realizzazione, **72**. Nel quadro di questa realizzazione -va trasformata l'attuale brutta area di parcheggio, **31**, in un'area, sempre a parcheggio, ricca di vegetazione anche di pregio, con alberature in grado di annullarne l'effetto attuale di squallido piazzale.

Il percorso pedonale anzidetto sale costeggiando il muro di contenimento e coinvolge l'area verde in declivio sottostante, punteggiata da gruppi di alberi, con la creazione di viottoli alternativi in terra battuta con panchine in legno, **32**.

Lungo questo percorso pedonale, in corrispondenza della via dei Belforti, **33**, si prescrive l'apertura del muro di contenimento per crearvi una rampa che si collega alla strada superiore e quindi alla via C. Battisti. Un altro punto di contatto si individua in corrispondenza di via D. Zacchi, che attraversa la via C. Battisti e sale a gradoni sino alla SS 68 e al viale dei Ponti sotto le mura della città.

In questo punto è prevista la possibilità di sostituzione degli edifici **34**, la cui tipologia e caratteristiche architettoniche sono incongrue con il sito, con una nuova costruzione. Il nuovo edificio poggia su un sedime a forma di C aperta verso il paesaggio, le cui ali coincidono con il sedime degli edifici attuali. Le elevazioni saranno tre (piano terreno e due piani) con al piano terra autorimesse sul lato a monte e abitazioni con giardino sul lato a valle. Il volume avrà sagoma regolare con esclusione di qualunque sporto; la copertura sarà a tetto a falde inclinate, una cornice di coronamento conterrà le grondaie. Le aperture devono formare un disegno di facciata regolare, con dimensioni non eccessive, in modo che si ottenga una chiara prevalenza delle parti piene su quelle vuote.

Unica eccezione, quattro logge ai piani superiori caratterizzeranno la testata delle due ali verso valle. Per gli infissi esterni vanno esclusi alluminio anodizzato e serrande avvolgibili. L'oscuramento sarà ottenuto con scuri interni o persiane esterne. Le facciate esterne devono essere a intonaco civile con colori scelti tra quelli depositati in Comune. La cubatura è di 800 mc massimi in aumento rispetto a quella attuale.

Il percorso pedonale, infine, sbocca nello slargo nei pressi di via delle Ripaie in cui il PRG prescrive la sistemazione di un parcheggio, **35**, e la sopraelevazione di un piano per l'edificio, **36**, per realizzare l'allineamento delle gronde con quelle del corpo adiacente, con un volume massimo di 250 mc. La sopraelevazione avrà caratteristiche di grande semplicità, con prevalenza dei pieni sui vuoti, esclusione di alluminio anodizzato e avvolgibili, copertura con tetto a falde inclinate, assenza di aggetti.

Più a valle ancora si prescrive il rifacimento delle recinzioni al **37**, con muro in pietra alto mt. 1,00 e siepe sovrastante.

Alle spalle della lottizzazione approvata, **71**, verso valle, un altro percorso pedonale definisce il limite dell'edificato: lungo questo sentiero, verso le case, il PRG prescrive la formazione di una recinzione in pietra sormontata da una siepe e verso la valle la piantumazione di un filare di cipressi regolare, **38**.

Lungo la via del Fino, in corrispondenza del **39** è prescritto il rifacimento della recinzione nella parte a valle della strada stessa; la rampa del Pino risale su via C. Battisti in prossimità del nucleo di carattere storico, da **40** a **41**, sorto sulla strada di accesso alla Porta all'Arco, S. Alessandro. Questi edifici vanno conservati nelle loro caratteristiche: sono concessi soltanto interventi di cui all'art. 74 delle presenti Norme.

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- Mantenimento dei fili di gronda attuali, con divieto specifico di realizzare terrazze in luogo degli attuali sottotetti.
- Mantenimento - ove non diversamente indicato - delle attuali bucatore in forma e dimensione, con la prescrizione di ripristinare aperture precedenti in parte o in tutto tamponate. Non vanno aggiunte o modificate cornici e davanzali.
- Mantenimento dei muri d'ambito.
- Mantenimento del livello degli attuali solai con prescrizione di conservare invariati forma e materiali ove non si dimostri con adeguata documentazione che si tratta di elementi non determinanti ai fini della conservazione dei caratteri degli edifici.
- Gli intonaci vanno mantenuti o ripristinati dove la muratura non sia stata espressamente realizzata con paramento a facciavista. Le coloriture devono essere scelte tra i campioni conservati in Comune.
- Sono esclusi infissi esterni in alluminio anodizzato e serrande avvolgibili.
- In caso di Piano di recupero a iniziativa privata (art. 9 LR 9/80) è possibile realizzare servizi igienici sui retri costruendo volumi non in aggetto sporgenti non più di m. 2,50 dal filo di sedime.

In particolare per i **42** e **43** si indica il rifacimento delle aperture incongrue al piano terreno con dimensioni più ridotte e infissi in legno e, ancora al **43**, la demolizione del piccolo deposito sul terrazzamento.

Si prescrive la sistemazione dello slargo antistante la Chiesa, **44**, con una pavimentazione del piano stradale in pietra e in continuità con la scalinata, fino all'ingresso della Chiesa stessa; con l'eliminazione della sosta delle auto e il ripristino del passaggio pedonale a scalinata che porta alla SS 68; completa le sistemazioni esterne la delimitazione dell'area triangolare a orto, **45**, tra la via

Mazzini, la via C. Battisti e la scalinata anzidetta da realizzare con un parapetto in pietra alto mt 1,00 nella parte a monte, che permette l'affaccio sugli orti sottostanti, e con un muro in pietra alto mt 2,60 nella parte a valle sulla SS 68. All'edificio **46** affacciato su queste scalinate pubbliche (n. civici 7 e 9) devono essere rifatte le facciate con intonaco civile e con coloriture tradizionali e vanno abbattuti gli sporti realizzati recentemente; il fronte a valle di questo edificio può essere ridisegnato con l'apertura di logge. Va, infine, completato il muro di contenimento su via Mazzini per proseguirlo sempre in pietra con le stesse caratteristiche di compattezza su via dei Cappuccini, **47**; le recinzioni, **48**, su via Mazzini vanno rifatte con un muro in pietra alto un metro con soprastante siepe. Sulle Rampe della Croce, dove si innesta via Mazzini, il deposito, **49**, va spostato all'interno del lotto per aprire in quel punto una visuale sul paesaggio.

Al **50** il PRG prescrive di sistemare l'area ora adibita a (incongruo) parcheggio riprogettandola in funzione del godimento dal paesaggio sottostante, della vista delle mura sovrastanti, e dell'arrivo del percorso pedonale che proviene dal Villaggio Giardino.

Per quanto riguarda il Villaggio Giardino il PRG recupera il suo inserimento nel paesaggio prevedendo la delimitazione di tutta l'area con un filare di alberi regolari (cipressi) sia a valle, verso la SS 68 - via Landini - sia a monte verso le pendici del colle di Volterra, **51**.

All'interno del Villaggio Giardino il PRG prescrive lo smantellamento delle baracche esistenti alle spalle dell'edificio in curva con la costruzione di un corpo continuo di box, **52**. Le aperture avranno una spaziatura regolare e saranno chiuse da porte di lamiera di ferro a bilico orizzontale. Lo stesso trattamento ha valore per l'edificazione immediatamente sottostante, **53**, in cui l'alberatura di cipressi fitta e continua ha il compito di mascherare l'effetto negativo sul paesaggio di questo insediamento.

Lungo tutta la via Garibaldi il PRG prescrive la definizione dei limiti della strada. A monte, in corrispondenza del **54**, con il rifacimento delle recinzioni con muri in pietra alti mt. 1,00 e siepi sovrastanti; a valle, **55**, superata l'area del distributore, con la costruzione di un marciapiede continuo con parapetto pieno e la piantumazione di alberi all'interno dei giardini privati; più avanti si prevede la conservazione degli edifici **56** e **57** e, in corrispondenza con il viale Giosuè

Carducci, il rifacimento del fronte dell'officina-autobus, **58**, intonacandolo con colori tradizionali.

Per l'area sottostante la Porta a Selci il PRG prescrive la sostanziale conservazione dei caratteri degli edifici secondo quanto contenuto all'art. 74 delle presenti Norme, con interventi puntuali che riguardano:

- a) l'abbattimento del capannone accorpato all'edificio **59**;
- b) il restringimento con applicazione di infissi in legno delle aperture al piano terreno del **60**;
- c) la pavimentazione in pietra della strada in continuità della scalinata, **61**;
- d) il rifacimento delle recinzioni lungo questa con un muro in pietra alto mt 1,00 e siepe sovrastante e l'accorpamento dei volumi adibiti a deposito, sparsi nel giardino, al **62**.

Il percorso pedonale in prosecuzione della scalinata di Porta a Selci, in corrispondenza della SS 68, termina in un piccolo spazio pubblico da pavimentare e da estendere all'area attualmente occupata da una cabina elettrica (da spostare), **63**.

A sud dello Stadio comunale il PRG prescrive sistemazioni che riguardano le nuove edificazioni che, adagiate sul declivio del colle, saturano questa piccola parte di territorio compresa tra i poderi Fonte Corrente, Fonte Correntino, Fonteripoli e la Chiesa dei Cappuccini. In tutto l'insieme sulle strade di servizio alle abitazioni, **64**, nei tratti indicati in planimetria, vanno rifatte le recinzioni uniformandole a quelle già esistenti, che delimitano i lotti di buona parte dell'insediamento, con una siepe senza muro alla base che andrà adeguata alla pendenza del terreno; un marciapiede va creato almeno da un lato di ogni strada. Si prevede, infine, un'alberatura fitta e continua di cipressi a recingere tutto l'agglomerato, **65**; verso valle va ancora costruita una recinzione, lungo il bordo dell'ultima strada, in pietra naturale, **66**.

Unica aggiunta, all'interno di questa area di recente edificazione, è un edificio residenziale, **73**, di 1000 mc al massimo, a due elevazioni su sedime quadrato disposto in angolo tra le vie Berlinghieri e S. Matteo, con la prescrizione -oltre a uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dettate all'art. 76 delle presenti Norme- di realizzare un ingresso uguale a quelli già esistenti sulla stessa via Berlinghieri.

Nell'area indicata con **67**, secondo il sedime fissato dal PRG, si prevede la costruzione di un complesso per il tempo libero collegato alla piscina in costruzione e ai progettati impianti sportivi, dei quali il PRG conferma la forma e le funzioni prescrivendo in ogni caso la piantumazione di piante ad alto fusto, latifoglie, negli spazi liberi di risulta tra i campi e l'area di pertinenza, **70**.

L'edificio pluriuso sarà contenuto entro un volume rettangolare regolare di m 40x20 con h. m 4,50 con la possibilità di sopraelevare il detto volume sino a m 6,30 (onde ricavare una doppia altezza, dove può trovare posto, p. es. un bar o l'alloggio del custode) nel lato nord per una lunghezza di m 15 e una profondità di m 10, in modo da lasciare il fronte verso valle di m 4,50. All'edificio può essere aggiunto un padiglione di m 24x10 di h m 3,50 senza movimento dei fili di gronda, a una elevazione per i servizi agli impianti.

La cubatura fuori terra in questo modo risulta: a) per la discoteca mc. 3.870; b) per i servizi e alloggio custode mc. 840. Fermo restando che gli accessi carrabili si svolgono alle spalle del complesso e che il parcheggio dei clienti - a meno degli handicappati - è quello già previsto dal PRG a sud della costruenda piscina.

Le facciate della discoteca verso valle devono essere prevalentemente chiuse, finestrando eventualmente il lato corto del volume verso gli impianti sportivi. Le linee di coronamento saranno regolari senza sporti e ringhiere e la copertura sarà occupata per il 75% da sistemazioni a tetto-giardino. il piccolo volume dei servizi e alloggio custode avrà prevalenza dei pieni sui vuoti, copertura a tetto con falde leggermente inclinate rivestite in coppi. Le finiture esterne non prevedono infissi in alluminio di alcun genere, ma in legno, secondo le indicazioni dell'art. 76 delle presenti Norme, alle quali devono attenersi le intonacature e ogni altra definizione architettonica.

art. 78 h

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO DEI VIALI TRENTO E TRIESTE (AMBITO VIII)

Per quanto riguarda le edificazioni lungo questi viali il PRG prescrive una serie di interventi in continuità con quanto previsto per il viale Garibaldi.

Per definire i limiti della strada si prevede la costruzione di un marciapiede lungo tutto il suo lato verso valle, **1**, senza modificare siepi e recinzioni esistenti.

In corrispondenza di Porta S. Felice, **2**, la normativa del Parco Archeologico Urbano prescrive una adeguata organizzazione del sistema di accesso pedonale a valle in corrispondenza con il percorso che, tramite via S. Felice, unisce il Teatro Romano di Vallebuona con le Terme Guarnacciane e i suoi immediati intorni; a seguito di queste sistemazioni il PRG prescrive una serie di interventi sulle edificazioni adiacenti.

Per l'edificio scolastico, **3**, che si trova a diretto contatto con l'area delle Terme Guarnacciane è prescritto - in armonia con quanto disposto dalle norme del Parco Archeologico Urbano- un intervento generale di riqualificazione per migliorarne l'incongruente inserimento. Per mascherare il fronte della costruzione a monte si prolungherà l'attuale copertura, cercando di ottenere l'effetto di una scarpata continua, sovrapponendole un grigliato che possa fare da supporto a una sistemazione verde; ciò secondo un progetto da elaborare a cura dell'Amministrazione Comunale. Gli attuali infissi dell'edificio dovranno essere riverniciati in colore nero o bruno scuro.

Un filare di pini, **4**, verrà piantato sul lato verso valle, in continuità con quello esistente secondo le indicazioni segnate in planimetria.

Per le case a bordo dell'innesto tra via Mazzini con via Trento e Trieste si prescrive, **5 e 6**, la conservazione delle facciate e il rifacimento degli intonaci con materiali e tinte tradizionali, sostituendo gli attuali infissi in alluminio, **6**, con altri in legno.

L'edificio **7** dovrà uniformare il colore su tutte le quattro facciate. Un filare di alberi parallelo a viale Trieste, **8** si collegherà lungo il salto di quota al di là dei retri delle case, a quello già esistente dietro il **9** e proseguendo fino all'edificio scolastico, **10**, per il quale è prescritta la sistemazione dello spazio antistante, al di sotto della strada, riducendo l'area a parcheggio.

Sul viale Trieste, l'ingresso della scuola sottostante è sottolineato mediante una pavimentazione opportunamente studiata, che, pur confermando la sosta delle auto, unisca gli ingressi delle due scuole **9** e **10**, con un passaggio pedonale. I materiali possono essere cotto o cubetti di porfido, **11**.

Per quanto riguarda i grossi edifici commerciali, **12** e **13**, presenti sulla SS 68 si prevede di sistemare il loro bordo verso la strada con una siepe oltre la cancellata già esistente e un filare di alberi.

Gli spazi **14** e **15** potranno venire sistemati e utilizzati come parcheggio; uno con un filare di alberi che segna la curvatura del tornante e l'altro con una siepe che lo distanzi e insieme copra il brutto fronte della casa adiacente, **16**. Quest'ultima fa parte di un complesso produttivo artigianale accresciutosi nel tempo con casualità e disordine e per il quale il PRG prevede un riassetto complessivo mediante la demolizione dei volumi fatiscenti e inadeguati, il restauro del corpo principale e la costruzione di un nuovo laboratorio, che deve essere la logica conseguenza di un progetto unitario dell'intero insieme, per cui la sua realizzazione va subordinata convenzionalmente alle demolizioni, alle piantumazioni e alle sistemazioni paesaggistiche prescritte.

Il progetto, nel sistemare l'attuale area dei piazzali di lavoro retrostanti, prevede la collocazione del nuovo laboratorio, **19**, come indicato in planimetria, in modo tale che la copertura di questo costituisca il proseguimento del piano dei piazzali stessi per una profondità massima di m 16,00 per un'area coperta di mq 1000 max su una elevazione, che sfrutta il dislivello esistente. La cubatura massima è di 4000 mc.

Le caratteristiche del nuovo edificio saranno improntate alla massima semplicità nei tagli delle aperture, nei materiali di finitura, secondo quanto prescritto all'art. 76 delle presenti Norme.

Il terreno libero in pendio verso il fosso dello Scricciolo non potrà essere usato, ovviamente, come discarica dei materiali di risulta, ma dovrà essere sistemato convenientemente con terrazzamenti a verde, mentre una fitta fila di cipressi sarà piantata parallelamente al fronte del nuovo edificio a distanza di m 5,00 da esso.

Sull'intera zona compresa tra la SS 68 e la strada comunale di Fontanella, infine, si dovrà attuare un intervento con piantumazioni arboree per migliorare le molte vedute che si hanno dal basso e dall'alto, percorrendo la via della Val di Cecina: oltre a una alberatura continua costituita da cipressi, **17**, collocata a perimetrare l'intera area, il PRG prescrive di piantumare i lotti con gruppi di alberi di alto fusto e portamento espanso a riempire le parti libere per ottenere come un effetto di saturazione e per mascherare i brutti volumi esistenti, **18**.

art. 78 i

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO LE COLOMBAIE (AMBITO IX)

Si tratta di un'area di recentissima edificazione, l'unica tra le nuove espansioni che non sia cresciuta in continuità con nuclei già consolidati come i borghi fuori le mura, e conseguentemente non strutturata lungo un solco stradale di collegamento con le porte della cinta muraria medioevale. Legato funzionalmente alla SS 68, è un Ambito che si sviluppa longitudinalmente a sud ovest della città, delimitato dalle pendici del Colle e dalla cinta muraria in corrispondenza della porta S. Felice da un lato, e dal salto di quota sotto Borgo S. Stefano dall'altro.

Il PRG prescrive in quest'Ambito, interventi mirati ad una riqualificazione interna dell'insieme nel quale, in particolare negli spazi di relazione tra le case, si denuncia una carenza di definizione complessiva della forma urbana, al fine di migliorarne l'immagine generale.

L'accesso all'area avviene dalla SS 68 da uno svincolo che può essere meglio qualificato dalla presenza di un edificio commerciale a carattere espositivo, **1**.

L'accesso avviene dalla rampa che sale al supermercato con una strada parallela alle curve di livello che termina nel piazzale, **2**, retrostante l'edificio.

Questo avrà due elevazioni verso la SS 68 e una elevazione sul piazzale interno; tetto a capanna con copertura a coppi senza movimento alcuno delle linee di colmo e di gronda; le aperture saranno di piccole dimensioni, con i pieni prevalenti sui vuoti in facciata; sono esclusi sporti e pensiline di qualsiasi genere, come pure infissi in alluminio anodizzato e serramenti avvolgibili; le facciate saranno a intonaco civile e colori tradizionali delle gamme depositate in Comune. Eventuali insegne saranno poste unicamente sulle facciate dell'edificio stesso. Infine, un filare di cipressi, come segnato in planimetria, **3**, costeggerà la SS 68 prima, poi la salita fino all'ingresso. Comunque, il terreno a valle dell'edificio deve essere sistemato esclusivamente a verde, senza piazzole di alcun tipo, nemmeno per l'esposizione delle auto. La volumetria massima è di 3000 inc.

Proseguendo la salita, si arriva al supermercato COOP, per il quale si prescrive di recingere con una ringhiera il grande spazio antistante, **4**, e di migliorare l'aspetto del parcheggio con un filare di alberi, **5**, posto come in planimetria.

Per la casa **6** è prevista l'eliminazione della veranda in alluminio e la pavimentazione dello spazio esterno tra la casa e il marciapiedi.

Per qualificare l'ambito del PEEP le Colombaie" verso sud, e in qualche modo segnare l'ingresso, il PRG prescrive di modificare la sezione stradale del viale di

arrivo, aggiungendo un marciapiede largo mt 1.50, e di porre, **7**, un filare di alberi secondo l'andamento dell'alto muro di contenimento in tufo.

Dall'altro lato della strada nello spazio antistante, nel mantenere il piccolo parcheggio, l'area retrostante è sistemata a verde attrezzato, **8**, attraversato da piccoli percorsi pedonali di collegamento con gli ingressi degli edifici circostanti.

Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione degli spazi pubblici comuni si prescrive il recupero del piccolo edificio, **9**, al fine di accogliere servizi per quartiere (un piccolo centro sociale) e la riprogettazione dell'area antistante, **10**, in relazione al nuovo ruolo che l'edificio verrà ad assumere.

Si tratta cioè, nell'adattare l'edificio al nuovo uso, di non snaturare il carattere di casa rurale: la copertura va rifatta con coppi usati, le facciate a intonaco vanno ripristinate con colori tradizionali, mantenendo le bucatore esistenti nella loro forma e posizione. I nuovi infissi saranno rigorosamente in legno, con persiane esterne. Le aree esterne all'edificio saranno pavimentate in pietra o cubetti di porfido.

In continuità a tale sistemazione si definirà lo spazio, **11**, di relazione tra le case, che risulta oggi piuttosto smembrato, con interventi di arredo urbano al piano di calpestio e con un filare di alberi a formare una parete continua che copre i fronti degli edifici, finalizzata oltretutto a migliorare la veduta prospettica di insieme che si ha dal percorso carrabile, **12**, in pendenza, previsto come collegamento, attraverso via della Penera con Borgo Santo Stefano; questa realizzazione ha come vincolo la necessità di preservare il fronte nord-ovest del casale, **13**, compreso il bel portale oggi in rovina, parzialmente interrato.

Per l'intervento di recupero sul casale, si prescrive la rigorosa conservazione delle facciate, del tipo di copertura, degli intonaci e della pavimentazione dell'atrio; si prescrive inoltre il mantenimento dei caratteri di tutta l'area sottostante le nuove edificazioni, con il sistema di orti molto significativo, **14**, il cui limite verso valle è segnato da un filare di cipressi che termina nel bellissimo giardino del casale dove vanno mantenuti gli alberi di leccio e il sistema di recinzione realizzato con siepi di bosso. L'intervento è limitato al solo rifacimento delle parti di recinzione in rete metallica sostituendole con una siepe continua. Lungo questa, in corrispondenza dell'ingresso, va posto un cancello che permette la vista tra il giardino retrostante e l'attuale vialetto d'ingresso (che non si dovrà asfaltare) al quale si ricollegherà lo spazio **10**.

Un intervento di sistemazione sul terreno avverrà infine sulla zona a ridosso della prima linea di case a monte, **15**: lungo l'attuale pendenza potranno essere creati dei piccoli terrazzamenti da coltivare a orto per l'uso degli abitanti.

A valle dell'insediamento PEEP un'area allungata e destinata a accogliere la caserma e le abitazioni del Corpo dei Carabinieri, **16** dopo il suo trasferimento dall'attuale sede di Palazzo Pretorio nel Centro Storico. Si tratta di una edificazione di complessivi 13.000 mc massimi secondo il progetto già predisposto. Le caratteristiche architettoniche sono quelle descritte agli artt. 76,77,78 delle presenti Norme.

Qualora per motivi di esercitazioni di tiro l'area di pertinenza dovesse ampliarsi, l'ampliamento stesso può estendersi in continuità al di sotto del bellissimo verde privato di pregio delimitato dal filare di cipressi, ma senza alcuna costruzione nemmeno precaria: il profilo alberato va infatti assolutamente mantenuto libero alle visuali.

Il PRG prescrive piantumazioni arboree (cipressi) lungo tutto il confine dell'area, verso valle.

Infine, il PRG prevede un piccolo volume (1000 mc massimi) per gli uffici della Guardia Forestale, **17**, a due elevazioni, nel sedime indicato e con caratteristiche architettoniche aderenti alle prescrizioni degli artt. 76, 77, 78 delle presenti Norme.

art. 78 1

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO DEL CIPRESSO (AMBITO X)

L'insediamento denominato "Il Cipresso" è sito nella parte bassa del colle a sud di Volterra; vi si accede dalla strada provinciale del Monte Volterrano. Il PRG ne prevede il completamento secondo la variante al progetto di lottizzazione già predisposto senza ulteriori ampliamenti, **2**.

Si prescrive, per le case ancora da costruire, intonaco con colori di tipo tradizionale, infissi in legno, coperture con tetto spiovente in coppi, senza discontinuità del filo di gronda, prevalenza sulle facciate dei pieni sui vuoti.

Si prescrive, infine, di costituire una fascia di alberature a coronamento del bordo superiore dell'edificio, **1**, in modo da limitarne la vista dall'alto, così come segnato

in planimetria; a valle, invece, va mantenuta la fascia verde esistente tra le case e la strada provinciale del Monte Volterrano.

Verso valle, fa parte dell'Ambito un'area per attività artigianali, **3**, esistenti per la quale il PRG conferma la destinazione, consentendo l'ulteriore edificazione di 3 padiglioni per attività, artigianali, **5**, **6** e **7**, di volume regolare, secondo i sedimi indicati in planimetria, con altezza max. di m 6,50, senza volumi di servizio in aggiunta e per un totale di mc 7500 (2500x3). Le caratteristiche architettoniche saranno improntate alla massima semplicità, con bucatore di piccole dimensioni, tetto a capanna rivestito in coppi, facciate trattate a intonaco in colori tradizionali. Una fascia di alberature, **4**, su confine dell'Ambito a valle garantisce un migliore inserimento nel paesaggio.

art. 79

SCHEMA PER GLI INTERVENTI DI PROGETTO NELLE AREE DI PARCHEGGIO ATTORNO ALLE MURA MEDIOEVALI

1- Criteri Generali

Nell'ambito del PRG uno degli obiettivi -da raggiungere in un quindicennio è quello di rendere del tutto pedonali gli spazi urbani entro le mura medievali; il problema delle auto, infatti, seppur mezzo necessario ai contatti e agli scambi della vita contemporanea, in una città come Volterra diviene irresolubile se non con l'allontanamento dell'auto stessa. Tentare di risolvere il problema delle auto nel Centro Storico di Volterra impedendone soltanto il traffico, ma non la sosta (anche dei residenti), significa lasciare insoluto il problema stesso; in quanto le caratteristiche dei luoghi architettonici - suoi veri e propri valori da difendere, mantenere e innalzare - resterebbero fortemente compromesse o quasi annullate dalla teoria ininterrotta di auto parcheggiate, che falserebbero - come oggi falsano -la morfologia dei contesti urbani.

La questione non è certamente facile da risolvere perché pone almeno tre livelli problematici al suo interno: uno, relativo all'abitudine dei cittadini ad avere comunque e in ogni modo la macchina "al piede"; il secondo, collegato alla messa in atto di possibilità di scambio e traffico alternative; il terzo, relativo al

reperimento di congrue aree di parcheggio esterne alle mura senza sprecare ulteriori parti di territorio e senza allontanare troppo dalle residenze le auto.

Per quanto riguarda il primo livello è evidente che, affrontando il problema per gradi, senza traumatizzare gli usuali modi di vita e offrendo sufficienti garanzie di comodità (per esempio massima distanza dai parcheggi non superiore ai 250 metri, orari particolari di accesso non solo per carico e scarico - e ciò anche in relazione alle numerose attività artigiane presenti -, ecc.) esso può essere risolto per fasi e anche valutando nel tempo la risposta dei cittadini a un nuovo modo di vita che nelle aree residenziali di Volterra entro le mura rappresenta un elemento di indiscutibile qualità; il secondo livello è affrontato dal PRG con l'affidare al ripristino della Cremagliera e ai suoi eventuali sviluppi (che il PRG non prevede ma che possono essere messi in atto concretamente sino a piazza dei Martiri e sino all'area dell'ex Ospedale psichiatrico) il rapporto organizzato tra Volterra-Centro Storico e il suo territorio e con il confermare Saline di Volterra come centro di interscambio; per quanto riguarda il terzo livello, il PRG ha affrontato concretamente la questione dislocando, del resto secondo quanto già iniziato con quello di piazza dei Martiri, una serie di parcheggi sotterranei a corona intorno alle mura e lasciando qualche piccola area di parcheggio scoperto, sempre intorno alle mura.

Descrivendo le localizzazioni a partire dal parcheggio già realizzato a piazza dei Martiri, abbiamo, in senso orario:

- A Piazza dei Martiri, capacità 200 auto (già realizzato);
- B Porta S. Francesco, capacità 80 auto + 40 allo scoperto;
- C Gioconovo, capacità 450 auto 30 allo scoperto;
- D S. Lino (con accesso soltanto dall'esterno), 190 auto comprese le attuali 38.-
- E Bastione di Porta Fiorentina, capacità 150 auto, con accesso da piazza del Bastione;
- F Mattatoio, capacità 80 auto (collegato al progetto del Parco Archeologico Urbano);
- G Doccia, capacità 350 auto + 25 pullman;
- H Porta Marcoli, capacità 450 auto;
- I..Parco di S. Pietro, capacità 240 auto, con ingresso da viale Vittorio Veneto.

In totale 1990 nuovi posti auto e 25 pullman in parcheggi sotterranei, 70 allo scoperto; più i 200 già realizzati a Piazza dei Martiri; un totale di 2260 posti auto, senza contare i pullman.

Secondo i dati contenuti nel "Piano di circolazione del C.S. di Volterra" elaborato nel 1983 dalla Amministrazione Comunale, erano presenti nel centro storico 511 posti auto disponibili lungo le strade, ai quali vanno aggiunti i circa 270 posti in garage privati esclusa l'autorimessa dell'albergo San Lino, i circa 50 di via Firenzuola, più una quota di auto in divieto di sosta per complessive, circa, 1000 auto in sosta entro le mura. Il PRG, nel prescrivere il loro allontanamento dall'ambito della cerchia muraria e ricollocando altresì le circa 800 auto che oggi parcheggiano allo scoperto fuori le mura in modo del tutto casuale, con la sua previsione di 2260 posti auto, in stragrande maggioranza interrati, crea un saldo attivo di 460 auto circa, per eventuali sviluppi. Ciò, senza considerare i posti auto che il PRG prevede, in altre aree a servizio del Parco Archeologico Urbano negli insediamenti fuori le mura e l'entrata in funzione del polo di Saline di Volterra collegate a un traffico alternativo.

Le prescrizioni del PRG per ogni area di parcheggio, da B a I compresa, servono da falsariga per i necessari progetti esecutivi da realizzarsi mediante convenzioni di volta in volta stipulate da Amministrazione Comunale e privati interessati o con altre istituzioni regionali secondo quanto descritto all'art. 13 delle presenti Norme.

Modifiche al numero delle auto-per-parcheggio dovute a fattori tecnici specifici non costituiscono motivo di variante al PRG, purché nell'ambito di impostazione dei Criteri generali della presente Scheda progettuale.

2- Indicazioni progettuali

B - Porta S. Francesco.

E' posto nell'area di forma pressappoco triangolare situata di fronte a Porta S. Francesco e formata dalla confluenza della via Pisana con Borgo S. Stefano. Il parcheggio sotterraneo va realizzato su due livelli, sfruttando il salto di quota esistente tra la piazza attuale e le zone retrostanti; gli accessi vanno realizzati lungo Borgo S. Stefano e sono separati per ciascun piano, in modo da utilizzare la pendenza stessa della strada per guadagnare le due diverse quote. Il piano di copertura è destinato anch'esso a parcheggio all'aperto, separandolo

opportunamente dalla strada con siepi alte e dando il dovuto rilievo al bel fronte della lunga casa disposta su via Pisana - quindi impedendo alle auto di parcheggiarvi a contatto - e lasciando l'ingresso carrabile alla bella casa isolata al centro del lotto. La pavimentazione sarà in cubetti di porfido o in pietra. Capacità: 80 auto, + 40 auto allo scoperto.

C - Gioconovo,

D - San Lino.

Questi due parcheggi sono strettamente collegati; se non come simultaneità di attuazione, sicuramente come unitarietà del loro progetto architettonico. Con l'interruzione del viale Ferrucci nell'ambito della sistemazione di Vallebuona essi si configurano come il terminale di un "cul de sac" con una breve appendice carrabile a servizio delle case poste sul lato a valle del viale Ferrucci stesso.

Il parcheggio di Gioconovo va realizzato - completamente interrato - al di sotto dell'area attualmente già utilizzata a parcheggio a contatto delle mura, allargandola alla sede stradale e all'area antistante le case sull'altro fronte del viale Ferrucci. Il parcheggio di San Lino va eseguito, invece, sfruttando al meglio l'area occupata dall'attuale parcheggio dell'albergo, realizzando altri piani interrati e mantenendo invariata la destinazione della sua copertura a campo sportivo. La rampa di accesso deve essere scoperta nel primo tratto, delimitata soltanto da una semplice balaustra, in modo da guadagnare subito la quota inferiore del parcheggio e passare sotto le mura medievali senza il benché minimo intervento su di esse.

La sistemazione esterna complessiva prevede la formazione di un'area pedonale continua alla base delle mura che prosegue - anche se con alberature più basse - quella già esistente sulla sinistra di Porta S. Francesco. Il progetto dovrà trovare inoltre una migliore sistemazione sia dell'accesso pedonale verso Piazza Inghirami sia di quello carrabile verso il giardino della scuola. Tale area pedonale andrà inoltre messa in relazione sia con il percorso di interesse archeologico dalla "postierla" verso via S. Felice sia con l'ingresso vero e proprio all'area degli scavi che permetterà di raggiungere pedonalmente Porta Fiorentina. Sarà prevista infine una strada carrabile di sezione molto ridotta rispetto a quella attuale - separata da un filare di alberi o cespugli dalla zona pedonale - che permette di servire le case a valle di Viale Ferrucci e di accedere al parcheggio in superficie che continuerà ad esistere soltanto sul lato a valle davanti alle case. Capacità di

Gioconovo 450 auto, + 30 auto in superficie; di San Lino 190 auto (comprese quelle già esistenti).

E - Bastione di Porta Fiorentina.

Va predisposto un progetto che elimini le auto dell'attuale parcheggio posto sul Bastione, trasformando l'area in una piazza attrezzata della quale bisogna soprattutto ridefinire i lati esterni in funzione dell'affaccio e i lati verso la città per ciò che riguarda le recinzioni degli orti e il passaggio verso via Guarnacci. Ciò comporta la sistemazione anche della piazza davanti la Porta (Piazza del Bastione) con soluzioni organiche sia al parcheggio, sia all'accesso verso il Macello (Centro della struttura del Parco Archeologico Urbano), sia all'area degli scavi. Il parcheggio sotterraneo verrà realizzato nello spazio esistente tra il perimetro del Bastione - aggiunto nel XVI sec. - e le mura medioevali, rendendole eventualmente visibili all'interno del parcheggio stesso. Andranno inoltre ripristinati e riutilizzati i percorsi esistenti all'interno del Bastione come accessi pedonali al parcheggio e alla piazza sovrastante. L'accesso carrabile - come per il parcheggio San Lino - avverrà da una rampa scoperta distante dalle mura in modo da raggiungere una quota che permetta di passare sotto di esse e quindi entrare al parcheggio dalla sua quota inferiore. Capacità: 150 auto.

F - Mattatoio.

E' un progetto che fa parte integrante di quello più generale di ripristino del Mattatoio come Centro della struttura del Parco Archeologico Urbano, al cui servizio il parcheggio è espressamente dedicato. Si tratta di utilizzare l'area retrostante l'edificio sfruttando il salto di quota esistente tra il livello del piano terreno dell'edificio e quello di viale G. D'Annunzio, su cui è posto l'ingresso al parcheggio; si possono così realizzare due livelli di garage ottenendo in copertura una piazza leggermente sopraelevata rispetto al pianterreno del Mattatoio, utilizzabile come prolungamento all'esterno delle attività del Centro. Capacità: 80 auto.

G - Porta Doccia.

La soluzione del parcheggio deve essere elaborata tenendo conto non solo della funzionalità e delle necessità di sosta delle auto, ma anche in relazione ai caratteri della natura dei luoghi e del ruolo che questo sito assume nel quadro del Parco Archeologico Urbano come punti di relazione tra la Porta Diana, la Porta Doccia e, da qui, l'accesso al Centro Storico tramite il sistema di scale mobili previsto dal PRG. Va elaborato un progetto che, organicamente alle prescrizioni del PRG per la sistemazione del Parco Archeologico Urbano, proponga un ridisegno complessivo del sito:

- a) allontanando la strada dalla sua attuale tangenza alla Porta Docciaola;
- b) ripristinando per quanto possibile -i pendii naturali della vallata con l'abolizione del riempimento che oggi costituisce lo squallido piano del piazzale;
- c) istituendo una sistemazione delle alberature e del verde in grado di far percepire, accompagnandone le linee, la visuale della valle compresa entro le mura etrusche sino alla Porta Diana; ciò con una serie di tracciati pedonali in grado di percorrere i pendii naturali risistemati verso la porta Docciaola e anche verso la base delle Mura Medievali, sino alla Porta Marcoli;
- d) ridisegnando il fianco destro (guardando dalla Porta Docciaola) del pendio con piani artificiali a scalare, ricoperti di terra e vegetazione, in modo da costituire tre piani di parcheggio, opportunamente aperti sul fianco.

La soluzione di questo impianto deve in ogni caso essere caratterizzata da minimi "segni" esterni di percorsi, pavimentazioni, fontane, terrazzi, ecc., che non devono costituire comunque attributi rigidi alle sinuosità naturali e alla "casualità" del loro aspetto attuale. Ancora, si tratta di liberare il più possibile la visuale dall'esterno della Porta Docciaola verso la valle senza inserire piani, sistemazioni artificiali, percorsi simmetrici davanti la Porta stessa.

Si tratta, in conclusione, di prendere pretesto dalla costruzione del parcheggio per restituire e ripristinare un contatto senza mediazioni - che non siano delle mura esistenti con le loro espressive inclinazioni e quelle della Porta Docciaola, poderosamente segnate - tra interno ed esterno: quasi a sottolineare l'esigenza di un'assoluta -continuità tra due parti diverse di uno stesso contesto, naturale e artificiale insieme, facendo assumere alle Mura Medievali il ruolo moderno di celebrazione di questa continuità.

Capacità 350 auto, + 25 pullman.

Collegata alla realizzazione del parcheggio è la sistemazione dell'area a lieve pendio del ramo della valle che risale verso porta Marcoli come plateatico per spettacoli temporanei. Il piazzale sarà pavimentato con ghiaia di colore scuro, con muretti di contenimento a monte non più alti di cm 90 rivestiti in pietra, avendo cura di ripristinare le alberature a fronte strada, il tutto in coerenza con in caratteri "naturalistici" dello stesso parcheggio, la cui capacità servirà anche il piazzale.

H - Porta Marcoli.

Il senso principale del progetto sta nel ridare alle Mura Medievali una loro base verde, ormai perduta con la creazione dell'attuale parcheggio a raso. Il progetto deve prevedere un parcheggio multipiano interrato la cui copertura ripristini il pendio verde tra la base delle mura e la strada di Fonte Marcoli. Lungo questa può essere realizzato per raccogliere i servizi del parcheggio stesso un fronte costruito - rivestito in pietra come le sistemazioni esterne di Piazza Martiri - nel quale aprire l'ingresso, che abbia come filo superiore orizzontale la quota dell'attuale parcheggio.

Capacità: 450 auto.

I - Parco di San Pietro.

Si tratta di realizzare un parcheggio interrato al di sotto dell'ampia area libera ai due lati di via Firenzuola, in parte già adibita a parcheggio scoperto.

L'ingresso deve avvenire dall'esterno della cinta muraria, e cioè da via Vittorio Veneto, in corrispondenza di un piccolo slargo esistente che permette la creazione di una rampa scoperta parallela alla strada così da poter accedere al parcheggio con modalità simili ai parcheggi di S. Lino e del Bastione, cioè senza intervenire sulla parete muraria verticale. La superficie lungo via Firenzuola può tornare ad essere in parte verde privato, in parte una piazza attrezzata a servizio del quartiere, che va messa in relazione all'uso pubblico dei giardini dell'ex Conservatorio di S. Pietro. Capacità: 240 auto.

Una prescrizione da far valere per tutti i parcheggi descritti è che eventuali volumi di servizio con sbarre e macchine distributrici di biglietti vadano previsti al coperto, già all'interno dei parcheggi stessi e non all'esterno, prima dell'entrata.

art. 80

SCHEDA PER L'INTERVENTO DI PROGETTO NELL'AREA DELLA STAZIONE FERROVIARIA DELLA CREMAGLIERA

Con il ripristino della linea ferroviaria a cremagliera, tra Saline di Volterra e Volterra, il PRG predispone le linee direttrici di un progetto architettonico di sistemazione della intera area della vecchia Stazione. Il progetto riguarda il terreno di forma allungata che va dai retri delle case lungo Borgo S. Lazzaro fino a via delle Ripaie e sarà così caratterizzato:

- a) è necessario il restauro dell'edificio della stazione propriamente detto, nel rispetto delle sue forme esterne, ancora conservate. Vanno eliminati gli orti che gli si sono formati accanto successivamente; conservando però alcune alberature di pregio, in particolare la grande quercia che sorge tra la stazione stessa e il piccolo edificio dei servizi, che va anche esso mantenuto;
- b) va demolito il corpo basso e allungato che fronteggia la stazione. Si può, invece costruire una pensilina simile a quella di Piazza dei Martiri, a servizio anche della fermata dei pullman; andrà demolito il costruendo, "in precario", deposito-officina autobus di linea, la cui posizione risulta del tutto incongrua alla sistemazione definitiva dell'area;
- c) vanno restaurati i due edifici del deposito (al centro dell'area) e del ricovero ferroviario (in fondo, verso via delle Ripaie) mantenendone i caratteri originali, con basamento in pietra e alzato a intonaco. La destinazione sarà organica al funzionamento della Stazione o del Terminal Autobus e comunque pubblica (per es. piccolo museo ferroviario). Va restaurato altresì il bel serbatoio posto sulla scarpata al di sotto di via Cesare Battisti;
- d) particolare riguardo si deve avere per l'area al di là del binario, verso valle: da questa vanno eliminati tutti gli alberi (almeno nel tratto più vicino alla Stazione) che impediscono la bellissima vista sulla val di Cecina; va acquisita inoltre la zona in piano oltre l'attuale recinzione (oggi occupata da pollai) trasformandola in una terrazza panoramica delimitata a valle da una ringhiera. Nell'ambito di questa sistemazione dovrà essere possibile comprendere anche il piccolo dosso davanti all'edificio della Stazione (q. 502,8 in planimetria) che va organizzato a giardino;
- e) va sistemata l'intera recinzione a monte, uniformando l'attuale muro in pietra sormontato dalla scarpata verde, sulla quale non vanno effettuate ulteriori piantumazioni, per lasciare sgombra la vista verso la fortezza;
- f) va, invece, completamente demolito sia il muro di recinzione sia la piccola costruzione che vi è addossata, su via delle Ripaie. Qui la nuova recinzione, sempre in pietra, seguirà l'angolo acuto formato dall'incrocio tra via delle Ripaie e via Cesare Battisti, risolvendo così un punto oggi sistemato in modo casuale. Sempre da via delle Ripaie, andrà previsto un ingresso pedonale più adeguato, per permettere un accesso diretto dal quartiere adiacente; in continuità con questo, va realizzata una scala sulla scarpata erbosa davanti al

deposito ferroviario che permetta di risalire da questo su via Cesare Battisti, in asse con l'apertura da creare dalla parte opposta della strada in corrispondenza del confine di proprietà dell'area della fabbrica del gesso (che viene destinata dal PRG a uso residenziale, vedi art. 78g delle presenti Norme) dove oggi è presente un muro basso sormontato da filo spinato; da qui si avrà una bellissima veduta dal basso della Fortezza Medicea;

g) nell'ambito della sistemazione della piazza davanti all'edificio della Stazione (piazza Ginori) vanno rifatte le recinzioni dei retri delle tre case isolate su via Borgo S. Lazzerò con un disegno coerente, ma che lasci comunque intravedere i bei giardini retrostanti.

h) va limitato il binario della cremagliera al solo tratto prospiciente l'edificio della Stazione propriamente detta - al quale viene affiancata, come già descritto, una pensilina simile a quella realizzata a piazza Martiri - spostando il servizio merci e il deposito a Saline; ciò permette di attrezzare l'area sia con parcheggi auto che come terminal autobus. A questi è dedicato uno spazio di sosta in prossimità dell'ex deposito ferroviario completamente recintato con un muro in mattoni alto mt 1,80.

La destinazione d'uso di questo insieme di interventi è quella di costituire una efficiente Stazione ferroviaria d'arrivo e partenza a e da Volterra, munita di tutti i necessari servizi per i viaggiatori, sia pendolari sia turisti, e al tempo stesso di dotare quest'area strategica di quegli attributi in grado di trasformarla in una vera e propria "porta" della città e in un vero e proprio "terrazzo panoramico" verso la val di Cecina.

Il "piano di riordino - progetto architettonico" di questa area va eseguito su iniziativa pubblica congiunta tra Amministrazione Comunale, Ente delle Ferrovie dello Stato e Regione, secondo le prescrizioni normative della presente scheda progettuale e le indicazioni dei disegni a essa allegati.

art. 81

SCHEDA PER L'INTERVENTO DI PROGETTO NELL'AREA DELLE BALZE

L'area delle Balze è uno dei luoghi fondamentali per la comprensione dei valori urbani e territoriali di Volterra, in quanto contiene in se stessa i caratteri

morfologici del territorio (le Balze p.d.) e rappresenta insieme una sorta di piattaforma naturale che consente la veduta della città storica e, insieme, il susseguirsi degli andamenti collinari che caratterizzano quel paesaggio per piani profondi e sovrapposti.

Il PRG prescrive per quest'area, che fa parte dell'Ambito di S. Stefano e S. Giusto, la stesura di un progetto urbanistico-architettonico di riordino a iniziativa pubblica con il concorso dei privati interessati, e cioè del "Campeggio Le Balze", basato sulle seguenti indicazioni riportate nelle loro linee essenziali anche nei disegni allegati.

- a) Vanno eliminati i due filari di alberi posti sul lato a valle, in continuità con via della Frana. Al loro posto - e della attuale rete di recinzione - va messa una semplice ringhiera di protezione che permetta l'affaccio sulle vedute.-. assolutamente nulla va aggiunto più avanti in corrispondenza dei resti delle mura etrusche;
- b) va individuato un preciso ambito delle Balze e delle mura etrusche escluso fisicamente alle auto. Questa area sarà trattata interamente a prato, interrotto soltanto da percorsi pedonali pavimentati in pietra. Si tratta di una fascia di forma allungata che ha come limite da una parte il salto di quota, dall'altra il Campeggio e il parcheggio, i cui limiti vanno completamente rivisti;
- c) l'attuale recinzione del parcheggio verso le "Balze" va sostituita con un riporto di terra a formare una doppia scarpata ricoperta da tappeto erboso, alta mt. 1,80, che esclude la vista delle auto parcheggiate;
- d) del parcheggio va ridefinita anche la recinzione del lato verso le ultime case di S. Giusto. I loro fronti casuali vanno definiti da un filare alberato di cipressi;
- e) per ciò che riguarda l'attuale recinzione del Campeggio, essa va, per un primo tratto, spostata verso l'interno in modo da restituire a quest'area pubblica il bellissimo masso ricoperto da vegetazione mediterranea (q. 470,8 in planimetria); mentre nulla può farsi alla quota inferiore dove la brutta costruzione dei servizi del Campeggio ne ha compromesso ogni veduta, alla quota superiore vanno senz'altro spostate in posizione che arrechi minor disturbo possibile le varie aggiunte che lo opprimono: cancellate, reti di recinzione e due piccole costruzioni (un garage e la centrale impianti). Più in avanti, verso la punta del promontorio, la recinzione può continuare a insistere nella attuale posizione, ma le vanno tolti i ridicoli lampioncini in stile

ferroviario e le va anteposta una siepe fitta della stessa altezza. Inoltre, le piantumazioni interne al Campeggio vanno tenute tassativamente basse: stando seduti sulle mura etrusche si dovrà continuare a godere della splendida vista di Volterra;

- f) va infine ridefinita la recinzione del Campeggio su via Mandringa. In particolare va rifatto il pretenzioso ingresso in maniera più semplice, eliminando i pennoni per le bandiere e tenendo conto che il vivere in tenda non presuppone necessariamente ambientazioni western! Va inoltre alzata una siepe davanti alla rete sulla destra dell'ingresso per non vedere dall'esterno i brutti bungalow bianchi.

Queste diverse prescrizioni sono indicate nella planimetria allegata che, nel far parte integrante della normativa di attuazione, detta i principi grafici del progetto.

art. 82

CARATTERI GENERALI DELLA NORMATIVA PER LE AREE URBANE DELLA FRAZIONE DI SALINE DI VOLTERRA

L'insediamento urbano di Saline di Volterra si struttura sull'incrocio tra la SS 439 della Val d'Era e la SS 68 della Val di Cecina; è attraversato dalla linea ferroviaria Cecina-Saline-Volterra e sarà attraversato in senso trasversale alla ferrovia della nuova SS 68, secondo il progetto di adeguamento predisposto dall'ANAS.

La forma dell'agglomerato legata al tracciato delle due tradizionali strade, ricalca un sistema radiocentrico di piccoli avvallamenti in cui scorrono corsi d'acqua a carattere torrentizio che confluiscono nel Cecina.

Vi è quindi una corrispondenza nettissima tra la morfologia urbana e quella territoriale.

Le abitazioni, soprattutto quelle dell'insediamento originario, sono di 2 o 3 elevazioni, sorgono a fronte strada formando delle lunghe schiere di carattere abbastanza unitario, e sul retro si affacciano in genere su una fascia di orti. Altre, pur rispettando le direttrici insediative, non si dispongono più a cortina, ma sorgono isolate all'interno del proprio lotto.

L'edilizia abitativa più recente, invece, smentisce il sistema urbanistico originario attestandosi sui poggi che coronano il sistema di avvallamenti: è il caso delle lóttizzazioni sorte a nord e a sud dell'agglomerato.

Gran parte dell'edificato è costituito dall'insediamento industriale che sorge lungo la direzione est sud-est fanno eccezione due insediamenti produttivi puntuali sorti a nord-est e a nord-ovest, presso i due ingressi dell'edificato.

Altro elemento strutturante del sistema insediativo è la ferrovia Cecina-Saline di Volterra-Volterra, che attraversa con direzione sud ovest nord-est tutto l'agglomerato, fronteggiando le case per il tratto a sud-ovest nei pressi della Stazione e insinuandosi con il tratto a nord est nella Valle del Botro della Casanova. Questo è il tratto a cremagliera, attualmente in disuso, che porta a Volterra e che il PRG prevede di ricostituire.

Il PRG prescrive un insieme sistematico di interventi, che riguardano l'ampliamento sia dell'edilizia abitativa sia di quella produttiva e che sono in continuità con il sistema insediativo esistente e ne riconfermano le direttrici.

Entro questo quadro il recupero, la conservazione e la ricucitura del suddetto sistema, unitamente al recupero ambientale delle più recenti edificazioni residenziali e di quelle esistenti produttive diventa obiettivo principale del PRG a Saline di Volterra.

Questo insieme di previsioni si appoggia alla formazione di un puntuale progetto di Polo Intermodale di scambio tra il mezzo gommato e la cremagliera (quello su rotaia esiste di fatto) e sulla sistemazione complessiva delle aree adiacenti alla linea ferroviaria Cecina-Saline di Volterra.

Il PRG suddivide il territorio urbano in due Ambiti: l'uno a nord della linea ferroviaria, l'altro a sud della stessa.

art 82 a

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO DI SALINE DI VOLTERRA A NORD DELLA LINEA FERROVIARIA (AMBITO I)

Interventi sull'insediamento esistente lungo via Borgo Lisci

Percorrendo la via Borgo Lisci da sud a nord, e quindi dalle aree periferiche verso il centro e poi di nuovo verso le aree periferiche dalla parte opposta, si indicano gli interventi di seguito riportati.

Lungo la SS 68, al confine comunale, l'area **1** è destinata al distributore di gas per autotrazione. Nell'ambito del piazzale sarà realizzato un unico manufatto, secondo il sedime indicato in planimetria, coperto con tetto a capanna, che fungerà da pensilina al di sotto della quale saranno realizzati anche gli ambienti di servizio, **2**.

Ovviamente, in sede di richiesta di concessione andrà prodotta documentazione a dimostrazione che lo smaltimento dei rifiuti non avvenga direttamente nel botro il Gagno, ma in sede opportunamente predisposta.

Sul fronte opposto della strada, in corrispondenza dell'arrivo della nuova strada di PRG, l'area compresa fra quest'ultima, la SS 68 e la linea ferroviaria è destinata al nuovo Macello, **3**, con prospiciente foro boario, **4**. L'edificio del Mattatoio è un organismo a pianta centrale su base quadrata, come indicato in planimetria, a una elevazione per complessivi 7000 me. massimi, con copertura a falde inclinate. I fronti saranno disegnati in maniera simmetrica con facciate a intonaco civile e colori come da campioni conservati in Comune. Sono esclusi infissi di alluminio anodizzato e serramenti avvolgibili. Gli spazi esterni non pavimentati saranno trattati a verde, mentre un filare continuo di cipressi sarà piantumato a recingere l'area sia lungo la SS 68 sia lungo la nuova strada di PRG.

Il dimensionamento di questa struttura dovrà tenere conto del suo carattere sovracomunale.

Procedendo verso il centro, lungo la SS 68 è possibile costruire nove nuovi edifici per case mono o bifamiliari, **5**, con un intervento che tende a saldare la cortina caratteristica dell'abitato di Saline di Volterra con le ultime edificazioni ai margini del territorio comunale; si tratta di edifici a due elevazioni su base quadrata di 150 mq massimi, come da sedimi indicati in planimetria, poste in posizione elevata rispetto alla strada e che mantengono lo stesso filo di arretramento, rispetto a essa, delle case adiacenti. L'ingresso avviene direttamente dalla SS 68 da un piazzale di parcheggio sul quale si aprono anche box-auto interrati chiusi da porte a bilico orizzontale in legno. La copertura sarà a tetto a quattro falde con coppi, i fronti saranno segnati da bucatore di piccole dimensioni, in modo che i

pieni siano prevalenti sui vuoti, con esclusione di balconi sporgenti, di infissi in alluminio anodizzato e serramenti avvolgibili; i colori saranno quelli tradizionali scelti tra le campionature depositate in Comune.

Ogni casa potrà avere una cubatura di 750 mc al massimo, per cui la nuova cubatura totale per l'intervento, **5**, è di 6750 mc.

Procedendo sulla SS 68, si prescrive la piantumazione di una siepe, **6**, a filo strada e di alberi all'interno del giardino ai n.c. 31 e 17, sostituzione della copertura provvisoria, **7**, con una definitiva al n.c. 47 e, **8**, costruzione di un muro con portale tra i corpi di fabbrica al n.c. 45; al **9** si può costruire un nuovo edificio per abitazioni con la costruzione di un muro di contenimento in pietra e piantumazione di una siepe a esso soprastante; le caratteristiche dell'edificio (750 mc al massimo) saranno in tutto simili a quelle degli edifici descritti al **5**.

Davanti alla casa **10** va rivestito in pietra il muro di contenimento a fronte strada, mentre la casa **11** deve sostituire il rivestimento della facciata con intonaco a colori tradizionali (n.c. 55 e 53). L'unità **12** può sopraelevare di un piano (n.c. 57 e 59) con le caratteristiche architettoniche descritte per l'intervento **5** e con una cubatura massima di 200 mc.

Inoltre, a partire dal n. 1 fino al n. 12 va realizzato un marciapiedi davanti alle case profondo mt. 1.50, mentre sul fronte opposto andrà costituito un filare regolare di alberi d'alto fusto, **13**, che andrà a collegarsi con quello analogo davanti al Mattatoio.

In corrispondenza dell'incrocio a livello con la strada ferrata, si prevede la demolizione dei manufatti attuali del Consorzio Agrario e la realizzazione, sul sedime indicato, **14**, di un edificio da destinare ad albergo o ad attività miste (ricettive, commerciali, uffici pubblici) a sette elevazioni, con parcheggio sotterraneo, anche a più livelli, e complessivi 19.000 mc. massimi fuori terra. In concomitanza dell'intervento verrà ridotta l'area di pertinenza per allargare la sede stradale e il relativo marciapiede arretrando anche la pensilina per le fermate autobus. Lo stesso si farà dalla parte opposta, in prossimità del deposito ferroviario. I caratteri architettonici dell'intervento saranno tali da metterne in rilievo la posizione nodale, con lo spigolo sporgente sull'incrocio tra la SS 68 e la SS 439 (i due principali assi di percorrenza del territorio volterrano). I fronti saranno disegnati con grande semplicità e saranno scanditi dal ritmo costante delle aperture, con infissi non in alluminio anodizzato (finestre o logge, ma non

balconi); la finitura esterna sarà in intonaco nei colori tradizionali conservati in Comune. E' da escludere qualunque pensilina: l'ingresso coperto sarà ricavato sotto un portico a piano terra che funge da basamento al blocco compatto dei piani superiori, nelle cui facciate le parti piene prevalgono su quelle vuote.

La copertura è piana, trattata a tetto giardino, e da utilizzare per attività all'aperto.

Infine, un filare di alberi separa l'intervento della linea ferroviaria, **15**.

Con apposita Convenzione, collegata alla Concessione, la proprietà si impegna a contribuire in tutto o in parte alla realizzazione dell'area artigianale **35**, o con cessione di area o con infrastrutture.

Sempre su via Borgo Lisci, sul fronte opposto si prescrive la chiusura tra i fronti degli edifici **16** e **17** con un muro alto 3 mt.

La stessa unità **17** e la **18** possono, inoltre, sopraelevare di un piano con caratteristiche architettoniche in tutto simili a quelle descritte al **5** e con volumi massimi rispettivamente di 450 mc e 580 mc.

Sempre con un muro alto 3 mt, si prescrive, **19**, la chiusura tra i fronti al n.c. 10; in corrispondenza dell'imbocco di via Leopardi, **20**, un terrazzamento è occupato da un distributore di carburante; si prevede: lo spostamento del distributore e la realizzazione a filo strada, secondo il sedime indicato in planimetria, di un edificio residenziale a tre elevazioni con piano terra destinato ad attività commerciali e box auto.

La copertura sarà con tetto a capanna, fronti a intonaco civile nelle tinte tradizionali conservate in Comune, con prevalenza dei pieni sui vuoti e finestre -o logge - di piccole dimensioni. Vanno esclusi balconi e sporti di qualsiasi genere, infissi in alluminio anodizzato, serramenti avvolgibili, insegne sporgenti.

I mc massimi fuori terra sono 3100 di cui 2070 mc residenziali.

Sempre su questo lato, **21** e **22**, si devono spostare i cancelli di ingresso ai garages retrostanti sul filo dei fronti degli edifici ai n.c. 32-30 e 28-26; sul lato opposto, **23** e **24**, ai n.c. 163 e 167 si prevede la sostituzione con intonaco del rivestimento in gres della facciata; inoltre, sempre al civico 167, si permette l'utilizzazione volumetrica di parte del terrazzo: per creare un migliore ingresso all'abitazione al primo piano e la copertura della parte rimanente in modo da formare una loggia con un massimo di 80 mc in aumento. Al n.c. 171 si prevede l'eliminazione della recinzione a filo strada, **25**, e dell'abete nel giardino che copre il bel fronte dell'edificio, che è da conservare; sul lato opposto, **26**, è invece da continuare il filare di platani a copertura dei fronti degli edifici fino al bivio tra la

SS 439 e la SS 68. Per definire architettonicamente l'invaso spaziale di questo bivio si prescrive: conservare il bel giardino **27**, sostituendone solo la recinzione con una siepe, rendere pubblico e attrezzare lo spazio triangolare di testata tra le strade, **28**, dopo aver spostato la cabina del metano e quella della SIP e, **29**, chiudere la visuale sullo spazio dove **sorgono i tralicci** dell'ENEL erigendo un muro alto 4 mt tra i fronti delle case ai n.c. 56 e 60 disegnato a graticcio con parti piene e parti vuote, con una barriera di verde alto retrostante.

Continuando lungo la SS 439, si prevede la piantumazione di una siepe in luogo della brutta recinzione sul muro di contenimento della strada, **30**; in questo punto, sul lato opposto, si apre la via D'Albertis, che rappresenta un interessante sistema insediativo di casette a schiera su ambedue i lati della strada con il giardino retrostante; tutto l'organismo, di carattere unitario, è da conservare; si intende solo segnalarlo sulla strada principale con due alberi, **31**, e sistemare i volumi adibiti a deposito nei giardini con la costruzione di un corpo unico regolare. Continuando sulla strada, l'edificio al n.c. 17 è da conservare, ridimensionando solo l'apertura del garage al p.t., **32**. Più avanti ancora, **34**, l'edificio al n.c. 23 può essere sopraelevato di un piano qualora si procedesse alla sua completa ristrutturazione, eliminando i vuoti al piano terra e aprendo delle bu cature più regolari, secondo le norme date per il **5**; i mc consentiti sono 300 al massimo in aumento rispetto a quelli attuali.

Più avanti, **36**, bisogna sostituire con intonaco il rivestimento in gres al n.c. 18 e piantumare una siepe lungo il filo stradale; sul lato sinistro, **37**, bisogna erigere un cancello chiuso tra i confini di proprietà al n. c. 35 e più oltre, **38**, piantumare con alberi lo spazio libero antistante l'edificio al n.c. 37; dalla parte opposta, **39**, presso il n.c. 20 bisogna riaprire le finestre in facciata o almeno apporvi le persiane come nelle altre aperture del fronte; più avanti ancora, dove vi è un maggiore spazio tra le case, è necessario demolire i depositi e i garages esistenti posti in una posizione poco adeguata e ricostruirli così come segnato in planimetria, **40 e 41**.

Ai margini dell'abitato, **42**, viene localizzato un nuovo impianto per la distribuzione di carburante: si prescrive di realizzare un manufatto unico con tetto a capanna, secondo il sedime indicato in planimetria che funga da pensilina e al di sotto del quale siano realizzati anche gli ambienti di servizio. Farà parte integrante della sua realizzazione una piantata d'alberi di alto fusto nella posizione indicata, sia verso le case sia verso l'esterno dell'abitato.

La testata dell'agglomerato sulla SS 439 di Val d'Era è individuata da un'area industriale pianeggiante, **43**, che si incurva trasversalmente alla strada in un avvallamento tra i poggi, su cui sorge il grande edificio a piastra della Smith.

All'interno di questa area, in aggiunta alla cubatura attuale, è possibile realizzare ampliamenti per complessivi 50.000 mc con copri a piastra che conservino lo stesso orientamento dei capannoni attuali e con h max. di m 12,00.

Tutta l'area deve essere contornata da una fascia di vegetazione molto fitta con alberi di alto fusto e a portamento espanso, che interessi anche le immediate pendici delle colline circostanti, in modo da attenuare la rigidità stereometrica del manufatto e legarlo con una sistemazione più organica al sito.

Le indicazioni date finora sull'edificazione lungo via Borgo Lisci e la SS 439 sono fondate sulla unitarietà del sistema formato dalla strada, dalle fasce edificate e dai giardini privati retrostanti e sono mirate al suo consolidamento.

In questo ambito, per definire più puntualmente la forma dell'edificato verso la campagna, si prevede l'apertura di una passeggiata pedonale, **44**, ai piedi del poggio di Montereggi in corrispondenza del tratto urbano; il suo tracciato, correndo a ridosso di giardini privati, ne disegnerà la forma verso la collina e sarà elemento di riqualificazione per tutta la fascia di verde alle spalle delle case. Si indica infatti la demolizione di tutte le baracche sparse all'interno dei giardini e la loro sostituzione con un volume unico regolare, basso, che corre sul limite esterno del giardino verso la suddetta strada ed è parzialmente interrato rispetto a essa. La strada sarà invece definita: verso i giardini da una siepe bassa e verso il poggio da un piccolo muro di contenimento rivestito in pietra; essa avrà ogni tanto dei bracci di innesto con la viabilità principale a valle e si richiederà alle testate di tutto l'agglomerato, **45** e **46** con dei piccoli spiazzi di ingresso, opportunamente sistemati, per la sosta dei pedoni.

Dal bivio tra la SS 68 e la SS 439 alle pendici del poggio Casanova lungo la via Volterrana.

Nel primo tratto della strada l'invaso spaziale è costituito da due scacchiere di edifici a due piani, sui quali sono da sostituire con l'intonaco, **47**, i rivestimenti di facciata ai piani terra dei n.c. 19, 17 e 15. E' inoltre da conservare il muro di recinzione, **48**, tra i corpi di fabbrica al n. 16 della via Volterrana, che si prenderà ad esempio per tutti gli altri interventi di questo tipo previsti nelle presenti Norme.

In corrispondenza di via del Molino, trasversalmente alla via Volterrana sorge un interessante organismo edilizio, **49**, formato da un edificio a C con residenza al primo piano e locali per deposito al piano terra, fronteggiato da un corpo rettangolare che contiene un grande capannone. Il PRG ne prescrive un attento restauro con funzioni di interesse pubblico legate anche a quanto previsto dall'art. 59 comma 4 delle presenti Norme circa la valorizzazione delle presenze di archeologia industriale nella zona di Saline. Va sistemato inoltre lo spazio tra gli edifici con un'opportuna pavimentazione, eliminando quindi il passaggio veicolare e sistemando lo spiazzo, **50**, antistante gli edifici verso la strada eliminando la recinzione esistente. Alle spalle, sull'attuale spiazzo, può essere edificata una coppia di case, **51**, di 1000 mc ciascuna, secondo i sedimi indicati in planimetria e con le caratteristiche architettoniche di norma. Lo spazio antistante, verso il vecchio mulino deve essere lasciato libero per la realizzazione di un parcheggio, che si porrà quindi in continuità con la piazza prima descritta.

Da qui si sale, mediante una ripida strada, al vicino poggio, sulla sommità del quale sorge una recente edificazione, **52**, le cui parti in corso di attuazione vengono confermate.

A valle di questa, dal lato della SS 439, il PRG conferma le previsioni già in atto di due zone a destinazione residenziale, **80** e **81**, con la prescrizione di alberature continue a valle delle stesse.

Si prevede la piantumazione di alberi all'interno e sui bordi del parcheggio e, **53**, una piantumazione fitta di cipressi sulla sommità della collina tutta intorno alla nuova lottizzazione e lungo le strade d'accesso, con l'obiettivo di risanare da un punto di vista ambientale l'intera area. Un trattamento simile si prescrive per l'area **54**, dove si indica la conservazione della vegetazione esistente e la piantumazione di altre alberature tra gli edifici e perimetralmente ad essi (vedi planimetria); si costituisce così un ingresso a Saline segnato da una forte presenza verde alla base del poggio Casanova con il casale soprastante.

Alle spalle della via Volterrana dalla parte della ferrovia, su via della Fornace, si indica la sopraelevazione di un piano per i due edifici isolati, **55** e **56**, con cubature massime rispettivamente di 500 mc e 300 mc in aumento rispetto a quelle attuali; e la destinazione a parcheggio dell'area **57** di fronte ad essi; un nuovo edificio per abitazione di due piani e della forma indicata in planimetria può sorgere in luogo dei depositi da demolire all'incrocio con via dei Martiri della Libertà, **58**, con una cubatura massima di 1000 mc. Sia questa nuova

edificazione che le due sopraelevazioni anzidette seguiranno le stesse prescrizioni architettoniche già date per il 5.

Lungo la via Martiri della Libertà si devono rifare le recinzioni lungo tutto il tratto edificato mediante la costruzione di un muretto in pietra alto 1 mt con siepe soprastante. Nella parte terminale della strada si prevedono due nuove edificazioni, **59**, (vedi planimetria), secondo i caratteri architettonici indicati al **5** del presente articolo, con un massimo di 1000 mc per ogni unità. Dall'altra parte della strada e lungo la via Pia si conferma la previsione già in atto di lottizzazione privata, **79**, con la prescrizione di adeguare le recinzioni secondo quanto indicato per la via Martiri della Libertà.

Bisogna inoltre perimetrare l'area su cui sorge l'opificio **60** con un muro in mattoni alto 2 mt. e con delle alberature disposte regolarmente.

In fondo a via della Fornace, che si prolunga fino a raggiungere il piazzale della nuova stazione ferroviaria, è previsto l'inserimento di un volume punti forme, **82**, con la posizione indicata in planimetria e le caratteristiche architettoniche già indicate per il **5** del presente articolo. Le elevazioni sono due, la seconda con superficie coperta la metà di quella inferiore. La volumetria non può superare i mc. 1000. La parte rimanente del lotto è vincolata a verde privato.

Tutta l'area compresa tra la recente edificazione nei pressi di via dei Martiri della Libertà, la Ferrovia Saline-Volterra, l'edificio scolastico, la palestra, compresa l'area attualmente occupata dal campo da tennis viene sottoposta dal PRG a una serie di interventi tesi sia a configurare Saline come "polo intermodale" degli scambi tra gomma e ferro per Volterra, sia a consolidare con un disegno organico l'edificato alle spalle della schiera compatta disposta lungo la SS 68.

In adiacenza con l'edificio già descritto, **14**, si prevede, **61**, un edificio lineare a destinazione residenziale con una quota del 30% di uffici. Le elevazioni previste sono tre con piani terra destinati a box auto. Il sedime è indicato in planimetria e si configura con un'ala disposta lungo la ferrovia (con interposto un filare di alberi, **62**) e un'altra che piega parallela alla SS. 68 sovrappassando la via G. Leopardi, **63**, che viene prolungata fino a divenire parallela alla linea ferroviaria. La copertura è a tetto a due falde inclinate con ceppi, senza alcun movimento nelle linee di gronda e di colmo. Nei fronti prevarranno i pieni sui vuoti e potranno essere realizzate finestre o logge, ma non balconi. Il rivestimento è a intonaco civile a colori tradizionali secondo i campioni conservati in Comune.

Vanno esclusi infissi in alluminio anodizzato e serramenti avvolgibili. Le porte dei box auto saranno a bilico orizzontale con rivestimento in legno.

La cubatura massima ammissibile è di 13.000 mc. per l'intero intervento -eseguibile anche per fasi - la cui realizzazione nella configurazione definitiva comporta la demolizione delle unità **64** e **65**.

Un altro volume puntiforme, **66**, è previsto con ingresso da via della Fornace in prossimità dell'area ENEL. Le caratteristiche architettoniche sono in tutto simili a quelle descritte per l'intervento **5** nel presente articolo e la cubatura massima è di 1000 mc.

Per l'area **67** il PRG, prevede uno specifico intervento di progetto relativo prevalentemente alla stazione della cremagliera le cui linee generali sono prescritte nella apposita Scheda progettuale (art. 81 delle presenti Norme).

Superata l'area in questione, risalendo la valle, nello spazio compreso tra la ferrovia, la strada Pia e le pendici della collina, il PRG prevede la costruzione del nuovo campo sportivo.

Il campo vero e proprio, **68**, sarà preceduto da un parcheggio alberato, **69**, in fondo al quale, secondo il sedime segnato in planimetria andrà realizzato un volume di servizi, **70**. Si tratta di un edificio disposto parallelamente al lato più corto del campo a una elevazione con copertura a capanna.

Le facciate sono a intonaco con colori tradizionali, con prevalenza dei pieni sui vuoti. Vanno esclusi infissi in alluminio anodizzato e serramenti avvolgibili. Le parti esterne non pavimentate vanno trattate a prato. Al massimo 1200 mc. La realizzazione di questo, intervento è legata a un progetto di regimentazione delle acque meteoriche della vallata.

Assolutamente nessun intervento va realizzato nella valle dall'altro lato della linea ferrata (aree **71** e **72**), che deve rimanere nella sua configurazione naturale odierna come base verde della collina sulla quale si erge il casale Barbialla.

Infine, la casa **83**, sull'incrocio tra la SS 68 e la strada Pia allargata, può realizzare un ampliamento in aderenza per una massima profondità di m 7,00 verso quest'ultima, come indicato in planimetria, e per complessivi mc 400. Le caratteristiche architettoniche saranno conformi all'art. 76 delle presenti Norme e adeguate alla posizione particolare dell'edificio, che apre l'edificato di Saline provenendo da Volterra.

art. 82 b

SCHEDA NORMATIVA DELL'AMBITO DI SALINE DI VOLTERRA, A SUD DELLA LINEA FERROVIARIA (AMBITO II)

Interventi lungo la Strada delle Moie vecchie e la SS. 439 verso il Podere “Il Cavallaro”

L'ingresso all'area industriale è segnato da interessanti edifici, da restaurare e conservare, che sottendono una serie di spazi pubblici, anche essi da recuperare pavimentandoli e attrezzandoli adeguatamente, riorganizzandoli in un insieme organico, **1, 2, 3**. Il giardino **3**, in particolare, si doterà di sedili e di alberature secondo un disegno geometrico in relazione al fronte dell'edificio che vi prospetta: un'interessante casa collettiva a ballatoio caratterizzata dal grande orologio, legata all'insediamento industriale originario, **4**.

Di fronte, sono inoltre da conservare e restaurare per destinarli ad attività commerciali i locali a schiera, **5**, ricavati in terrapieno.

Continuando sulla strada delle Moie Vecchie, si prevede, **6**, lo spostamento dell'attuale campo di calcio nella valle tra la linea ferroviaria e il botro della Casanova. Al suo posto andrà realizzato un parcheggio per autotreni a servizio dell'area industriale, opportunamente arredato con filari di alberi secondo le indicazioni in planimetria.

Per l'area industriale, nella quale il PRG, conferma destinazioni e zone attuali, si prevedono due interventi sulla viabilità: il primo riguarda un allargamento della sede stradale, **7**, delle Moie Vecchie con l'arretramento di un tratto di recinzione di pertinenza delle Saline di Stato; il secondo, **8**, l'apertura di una nuova strada per uso di emergenza che corre alle spalle dello stabilimento delle Saline alla base della collina e che sfocia all'altezza del passaggio a livello; in questo punto essa sarà chiusa da un cancello.

Nell'intento di programmare eventuali fabbisogni di ampliamento degli attuali insediamenti produttivi, il PRG prevede per le Saline di Stato, **42**, una ulteriore cubatura di 15.000 mc, da distribuire all'interno dell'area pertinente, rispettando ovviamente gli edifici indicati come aventi particolare pregio; all'interno dell'area SAMATEC, **43**, gli ampliamenti non possono prevedere ulteriori sbancamenti della collina, ma si localizzeranno alle spalle delle vasche lungo la strada vicinale delle Moie vecchie o lungo il Botro S. Maria per un totale di 30.000 mc in corpi di

fabbrica lineari di h max. m 16,00. Una ulteriore espansione, per mc. 20.000 può essere prevista di là dal rilievo collinare, tra il Botro S. Antonio e la omonima strada vicinale, sempre in corpi lineari di h max m 10.00; una ulteriore possibilità di ampliamento é prevista per l'opificio lungo la strada delle Moie vecchie, al margine dell'insediamento industriale, con un capannone, **44**, secondo le linee di sedime indicate in planimetria per un massimo di mc .3.600, con h max m 4,00 e con la prescrizione di piantumazioni autoctone ai bordi del lotto. La realizzazione non potrà prevedere abitazioni aggiuntive, neanche per la custodia.

Per quanto riguarda l'inserimento ambientale degli insediamenti industriali, vanno recintate le aree con muretti in mattoni e siepi sovrastanti e vanno piantumati con alberi tutti i perimetri interni delle singole aree e gli spazi liberi fra gli edifici, il dove è possibile; bisogna inoltre piantumare con vegetazione a carattere boschivo tutte le pendici meridionali dei poggi il Casino, **9**, e S. Maria, **10**, e le pendici settentrionali e meridionali del Cavallerello, **11** e **12**, così come lo sono già le pendici del Colle ai piedi del quale corre la strada vicinale delle Moie Vecchie.

L'abitato verso sud-est, lungo la Statale Sarzanese - Val d'Era, SS 439, si configura come un insieme di case, prevalentemente a due elevazioni che si innestano trasversalmente alla strada stessa. Gli interventi proposti sono mirati a ricucire il tessuto e ad assicurargli un congruo inserimento nel paesaggio, considerato che le pendici collinari interessate dall'insediamento fronteggiano direttamente l'agglomerato a fondo valle.

Si prevede l'edificazione di una casa nel lotto vuoto su via Leonardo da Vinci, **13**, la piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i due bordi a valle della piccola lottizzazione, **14**. La nuova edificazione, a due elevazioni su base quadrata di massimo 150 mq, sarà coperta con tetto a quattro falde con coppi; i fronti saranno a intonaco civile nei colori tradizionali conservati in Comune con prevalenza delle parti piene su quelle vuote, finestre o logge e non balconi ed esclusione di infissi in alluminio anodizzato e serramenti avvolgibili.

La cubatura sarà al massimo 750 mc.

Si prevede, **15**, la pavimentazione e sistemazione a belvedere del piazzale a cui si accede dalla Statale.

Si prescrive di piantumare inoltre tutto il terreno in declivio, **16**, compreso fra il tornante della strada e fino alle spalle della lottizzazione di Via Leonardo da Vinci.

Nell'edificato di Via del Cimitero altri edifici residenziali, **17, 18, 39, 40, 41, 45**, completeranno il piccolo insediamento, che si intende perimetrare sul lato occidentale e meridionale con un doppio filare di alberi, **19**, e per il quale si indica la sostituzione di tutte le recinzioni esistenti con altre in muretti di mattoni con siepi soprastanti.

Le indicazioni architettoniche sono le stesse date per l'intervento **13** del presente articolo.

La cubatura massima è di 750 mc per unità.

Per quanto riguarda il Cimitero, è da conservare l'edificio originario all'interno del perimetro murato, ed è da attrezzare con alberature e panchine lo spazio antistante, **20** considerando le particolari valenze paesaggistiche di questo. Lungo la SS 439 l'edificio dei Vigili del Fuoco, **38**, può essere ampliato con una aggiunta sul lato a valle, secondo l'indicazione del sedime in planimetria. I mc massimi sono 500 e le caratteristiche architettoniche sono le stesse indicate per l'intervento **13** del presente articolo.

L'edificazione sulla SS 439, di fronte all'edificio dei Vigili del Fuoco è da completare con l'inserimento di una casa, **21**, con lo stesso riferimento architettonico degli altri nuovi edifici previsti e 750 mc di cubatura massima. Bisogna sostituire anche in questo punto le recinzioni con quelle a muretto e siepe soprastante.

L'agglomerato si conclude sulla cresta della collina con il recente insediamento PEEP di cui si prevede il completamento, **22** secondo i programmi in itinere anche per ciò che riguarda la previsione della scuola materna.

Comunque, sia nel versante meridionale sia su quello settentrionale del PEEP si piantumeranno degli alberi per una fascia profonda 10 mt a sud e fino alle spalle della lottizzazione sulla SS. 439 a nord, **23** .

Inoltre, il PRG prevede la possibilità di aggiungere a quest'area - una volta completata - un ulteriore gruppo, sempre destinato a edilizia economica e popolare, di diciotto alloggi situati nella fascia in pendio a est dell'odierno PEEP tra il podere Cavallaro e la SS 439, **24**.

Le case saranno disposte a schiera in tre gruppi da sei alloggi ciascuno lungo una strada di servizio terminante in un parcheggio- cul de sac. Le caratteristiche architettoniche dei manufatti saranno le stesse indicate all'intervento **13** del presente articolo. Una fascia di verde pubblico separerà la SS 439 dall'insediamento, del quale farà parte integrante una piantumazione a monte in

continuità con la **23** già descritta. La volumetria complessiva è di 6750 mc massimi.

Viale della Stazione

Gli interventi nell'area della Stazione ferroviaria sono tesi a conferire maggiore solidarietà alle parti attestate lungo la strada parallela ai binari e alla SS.68.

Si prevede la costruzione di un muro di recinzione in mattoni alto 2 m, **25**, in luogo dell'attuale rete metallica. Sul fronte opposto, **26**, va realizzato un filare continuo di alberi ornamentali.

Per la piazza della Stazione, **27**, si prevede un ridisegno complessivo con nuovi elementi di arredo, pavimentazione con cubetti di porfido e la predisposizione di un'area di sosta e attesa dei pullman più razionale.

Sono previsti inoltre, **28** e **29**, nello spazio di fronte alla Stazione ferroviaria due nuovi piccoli edifici per residenza di due elevazioni, isolati all'interno del lotto di pertinenza (secondo i sedimi segnati in planimetria) che verrà recintato con una siepe così come tutti i lotti che si affacciano sul viale della Stazione.

La cubatura massima è di 1000 mc per unità e le prescrizioni architettoniche sono in tutto simili a quelle date per l'intervento **13** del presente articolo.

A partire da questo punto, il PRG prevede la prosecuzione sia del Viale della Stazione, **30**, parallelamente all'andamento dei binari, sia dalla strada di accesso all'area di pertinenza del Consorzio Agrario, **31**.

Per l'area di pertinenza del Consorzio Agrario si prevede la demolizione del capannone **32** per far posto alla strada di progetto, **30**, e la costruzione di due nuovi manufatti che il PRG indica come prescrizione di massima e da realizzare sulla base sia delle effettive necessità aziendali sia della messa a punto di un progetto unitario per l'intera area: un volume disteso, **33**, a una elevazione con tetto a capanna unico, allineato, come da planimetria, al capannone esistente e un volume, **34**, sviluppato invece in altezza. La cubatura massima dei due manufatti non può comunque superare i 4500 mc complessivi.

Entrambe le strade di progetto, **30** e **31**, confluiscono a delimitare i lotti di un nuovo insediamento artigianale, **35**. Il PRG ne definisce il disegno dei lotti, che saranno tutti cintati da muri in mattoni facciavista con varchi chiusi da cancelli in lamiera verniciata a colori vivaci. Le edificazioni all'interno dei lotti osserveranno distanze minime di 6 m dal confine sulla strada di accesso e di 3 m dagli altri confini. L'altezza massima è di m 6,50 con una elevazione unica. E'

possibile inoltre accorpate più lotti contigui per realizzare manufatti di dimensioni maggiori; in tal caso la distanza di m 3 vale dai confini estremi.

Gli edifici non possono essere adibiti ad abitazione ed avranno una cubatura massima di 700 mc. I lotti previsti sono 12, quindi la cubatura massima consentita per l'intero insediamento è di 8.400 mc. Una fascia verde è prescritta tra l'area in questione e la linea ferroviaria, **36**. Alle spalle dell'intera area della Stazione fin qui descritta, il PRG prevede la realizzazione di una nuova strada, **37**, che ha lo scopo di collegare la SS. 439 Sarzanese e l'area industriale alla SS. 68 della Vai di Cecina evitando l'attraversamento dell'abitato di Saline e dell'attuale passaggio a livello. La strada, con tratti in viadotto, segue l'andamento del botro Santa Maria e si innesta sulla SS. 68 all'altezza dei Torrente Ergagno dopo aver scavalcato la linea ferroviaria, definendo anche la forma delle aree del nuovo insediamento artigianale e del nuovo Macello.

art. 82c

SCHEDA PER L'INTERVENTO DI PROGETTO SULL'AREA DEL CENTRO INTERMODALE DI SALINE DI VOLTERRA

Nell'ambito del progetto di ripristino della linea ferroviaria a cremagliera tra Volterra e Saline di Volterra, che costituisce una delle idee-guida del PRG, si prevede la realizzazione di una nuova Stazione posta in corrispondenza del nodo tra linea ferroviaria stessa e la strada Pia. Si tratta di un edificio a piastra a una elevazione che riassume le funzioni di Stazione ferroviaria e Terminai per bus di linea e turistici, **73**. A questa si affianca un grande edificio commerciale, **74**, e per attività fieristiche legate all'artigianato tipico del volterrano.

Si tratta di un edificio a due elevazioni verso l'abitato e a una elevazione verso la ferrovia, con tetto-giardino soprastante.

I caratteri architettonici saranno unitari per i due edifici **73** e **74** e prevederanno comunque una prevalenza dei pieni sui vuoti in facciata, l'esclusione di qualsiasi oggetto e di infissi in alluminio e serramenti avvolgibili.

Le insegne saranno disposte unicamente sui fronti degli edifici.

Le cubature previste sono 6500 mc per la Stazione e 15.000 mc per il Centro Commerciale.

La realizzazione del complesso comporta un ridisegno della rete infrastrutturale esistente così articolata:

- allargamento della strada Pia, **75**, fino alla SS 68 come principale asse di collegamento; sarà previsto uno spartitraffico centrale alberato;
- prolungamento della via Leopardi, **63**, sino a ricollegarsi ai parcheggi alberati della Stazione e del Centro Commerciale; ciò consente di dare una migliore definizione all'area della scuola e della palestra, **76**, che viene recintata con interventi di piantumazione;
- prolungamento della via Martiri della Libertà, **77**, che si ricollega con i parcheggi cingendo l'area sportiva, **78**, che va potenziata e sistemata come parco pubblico.

art. 83

CARATTERI GENERALI DELLA NORMATIVA PER LE AREE URBANE DELLA FRAZIONE DI VILLAMAGNA

Il PRG affronta il problema della ricostruzione dell'immagine urbana di Villamagna, oggi in parte compromessa da interventi di nuova edificazione avvenuti senza una complessiva struttura di coordinamento formale e funzionale. Il PRG ha, pertanto, a Villamagna i contenuti di un progetto di riqualificazione urbana che, nel definire i criteri relativi alla conservazione del nucleo più antico, dove vi sono stati interventi recenti particolarmente stravolgenti dei caratteri storici, nell'indicare i siti delle nuove costruzioni, prescrive puntuali indicazioni di maggiore unitarietà di forme e di materiali per le costruzioni esistenti.

Il PRG, nell'indicare il completamento edilizio di alcune aree verso est allo scopo di rendere più solida l'immagine del centro abitato e di garantire organiche possibilità di sviluppo, si preoccupa non solo di ridefinire alcuni degli spazi urbani lungo la strada principale, ma soprattutto di ridefinire i bordi esterni dell'abitato; non tanto con nuove edificazioni o opere, ma prescrivendo norme per il riordino di ciò che esiste.

art. 83a

SCHEDA NORMATIVA PER L'AMBITO DI VILLAMAGNA

Per le prescrizioni relative all'arredo urbano il PRG indica che esse vengano attuate mediante un piano di recupero complessivo, anche eseguibile per stralci, elaborato sulla base di quanto detto all'art. 83 delle presenti Norme; e cioè ripavimentazioni in pietra di parte di strade e piazze, abolizione progressiva di serrande e infissi incongrui in alluminio anodizzato, rifacimento di intonaci secondo le gamme di colore depositate in Comune.

Il PRG prescrive in ogni caso la conservazione dei verdi **1, 2, 3, 5 e 6** di cui i primi sono elementi di vero e proprio arredo urbano, per l'ultimo si tratta dei significativi caratteri di un tipico insediamento rurale del volterrano. Il PRG prescrive ancora la salvaguardia del punto di veduta verso Volterra, **7**, con la sistemazione di un belvedere senza alberature.

Per quanto riguarda gli interventi sull'edilizia esistente, il PRG indica la possibilità di ricostruire il lotto **8** con un'altezza massima uguale al filo di gronda della casa in adiacenza sino a un massimo di 900 mc con i caratteri architettonici di cui all'art. 75 delle presenti Norme, secondo il sedime segnato nella planimetria.

Lungo la strada vicinale che da questo punto si dirige verso la campagna, sulla sinistra, in corrispondenza di un modesto salto di quota, è prevista l'edificazione di un volume a pianta quadrata, **26**, secondo il sedime indicato in planimetria, a due elevazioni con cubatura max di 750 mc e con le caratteristiche architettoniche prescritte dall'art. 76 delle presenti Norme. Questa realizzazione è subordinata all'obbligo di mantenere a oliveto la restante parte del lotto (partt. 92 e 205 nct di Volterra, f. 5).

Il PRG prescrive, allo scopo di rendere più gradevole l'aspetto del parcheggio di recente formazione, **9**, di abolire lo squallido recinto in rete metallica situato all'ingresso del parcheggio stesso, guadagnandolo come spazio pubblicamente utilizzabile.

Il PRG, allo scopo di recuperare il nucleo edilizio più significativo, **10**, dell'insediamento, prescrive la formazione di un Piano di recupero esteso anche alla piazzetta alberata, che alla ristrutturazione edilizia dei volumi segnati aggiunga il riordino dei fronti delle edificazioni comprese nel suo perimetro; con aggiunte volumetriche segnate in planimetria sino a un massimo di mc 650, allo scopo di completare con la stessa altezza il volume incompleto. Nel progettare questa delicata aggiunta si avrà cura di non allineare la stessa al fronte di testata

della cortina preesistente, ma di tenerla arretrata di circa 1 metro, così come indicato in planimetria. L'altezza del nuovo volume sarà di circa m 5,80 (filo delle finestre esistenti sul fabbricato a cui si addossa). Le caratteristiche architettoniche saranno improntate alla massima semplicità, per turbare il meno possibile l'assetto esistente e riordinare il fronte posteriore, oggi piuttosto casuale. Perciò sarà evitato ogni tipo di sporto con tassativa esclusione di movimenti nelle linee del tetto e delle gronde. Le bucatore saranno di piccole dimensioni, ad andamento verticale, materiali e colori tradizionali.

Sul fronte opposto della strada una piccola traversa reca su un ripiano a una quota inferiore, attualmente adibito alla sosta di autoveicoli in riparazione presso un'officina di carrozzeria. La necessità di ricomporre formalmente questo spazio consente anche di conseguire una migliore definizione dell'abitato di Villamagna verso la campagna che guarda Volterra. E' questo il senso del nuovo edificio di forma allungata, **28**, posto sul bordo estremo del piazzale, con unica elevazione e 650 mc massimi, secondo le linee di sedime indicate in planimetria. La copertura è a capanna e le finiture architettoniche corrispondenti a quanto previsto dall'art. 76 delle presenti Norme. Si intende che tale volume non può avere destinazione residenziale nè ad attività tra quelle considerate insalubri dalla legge. Si prevede inoltre di limitare il piazzale esistente, destinando la parte antistante, provenendo dalla strada, a parcheggio pubblico.

Inoltre, il PRG prevede la possibilità di ricostruire in sito la cappella, **4**, secondo il sedime originario rilevabile dalla planimetria catastale (F.5 p.c. C). Tale ricostruzione deve avere il senso di un semplice ripristino di una piccola sala dedicata al culto in ambiente rurale. Il tetto sarà a capanna con copertura in coppi senza fili esterni sporgenti. Le finiture delle facciate esterne saranno a intonaco secondo le gamme di colore depositate in Comune. Le aperture saranno costituite dalla porta di ingresso e da una luce absidale. La cubatura massima è di 200 mc compreso il volume del tetto.

Le nuove edificazioni sono collocate prevalentemente nell'area est dell'abitato in contiguità alle nuove case, secondo le linee di sedime, **11** e **12**, segnate nella planimetria; esse sono a due elevazioni, con copertura a falde inclinate e unico filo di gronda, prevalenza dei pieni sui vuoti nelle fronti, senza sporti o balconi; spazi esterni di pertinenza adibiti a orto o giardino.

Si tratta di edifici a pianta quadrata con volume massimo di 750 mc ognuno. Al nucleo, **12**, è aggregata un'area di verde pubblico attrezzato, **13**, in continuità con il verde di pertinenza del circolo ARCI.

Il PRG conferma il completamento del PEEP, **14**, già previsto nella zona est all'estremo limite dell'abitato.

Il PRG prescrive la sopraelevazione, **15**, di un piano con copertura a tetto per l'edificio del circolo ARCI con un volume sfalsato rispetto a quello sottostante e posto a filo strada in modo da realizzare un terrazzo panoramico verso sud (veduta di Volterra); i mc massimi sono 950; va anche adeguatamente sistemato a giardino lo spazio esterno di pertinenza dello stesso Circolo.

All'ingresso dell'abitato si prevede la formazione di tre lotti per attività artigianali, **21**, che saranno cintati da muri in pietra alti m 1,80 con retrostante filare di cipressi, sia verso la strada sia verso la campagna, con varchi chiusi da cancelli in lamiera verniciata negli stessi colori conservati in Comune previsti per i serramenti esterni. Le edificazioni all'interno dei lotti osserveranno distanze minime di m 6 dalla strada e m 3 dagli altri confini. L'altezza massima è di m 4,00 a una elevazione. Gli edifici avranno una cubatura massima di mc 700 e non potranno essere adibiti ad abitazione.

Uscendo dall'abitato verso la Pieve, lungo la strada Comunale di Villamagna, si prevede di completare l'insediamento con quattro edificazioni puntiformi, secondo i sedimi segnati in planimetria, **22**, **23**, **24**, **27**. Si tratta di quattro edifici residenziali di cubatura massima di mc 750 ognuno su pianta quadrata di massimo 150 mc con tetto a falde inclinate senza movimenti, copertura a coppi, fronti a intonaco con, colori tradizionali e prevalenza dei pieni sui vuoti, esclusione di qualunque oggetto come di infissi in alluminio anodizzato. L'intero intervento verrà cintato da un filare di cipressi, in continuità con quello, bellissimo esistente. In particolare, per non interrompere tale continuità, si prescrive che la casa **22** abbia accesso dalla strada comunale Villamagna e non dal retro, così come segnato in planimetria.

Il PRG prevede inoltre la sistemazione degli accessi al campo sportivo e la costruzione dei servizi igienici e di spogliatoi, **16**, in un edificio a una elevazione con altezza massima esterna di mt 2,50 e cubatura massima di 600 mc, secondo le linee segnate in planimetria; potenziandovi, **17,18**, i parcheggi.

Altri parcheggi sono previsti a valle della piazzetta principale **19** e in prossimità delle espansioni a est, **20**.

Il PRG tutela gli edifici, il cimitero e la chiesa posti lungo la strada vicinale dei Grottoni.

Per quanto riguarda il complesso di S. Donnino e le aree a esso adiacenti, il PRG rinvia all'art. 60, comma 5 delle presenti Norme.

Infine, per il piccolo ambito costruito alle porte di Villamagna, **25**, in prossimità dell'ingresso alla fattoria S. Donnino, il PRG conferma le attuali destinazioni senza permettere l'insediamento di ulteriori attività e manufatti, ma consentendo soltanto modesti ampliamenti, secondo le stesse prescrizioni dell'art. 33, comma 1 lettera a). Una fascia di alberature lungo il confine d'Ambito garantisce un migliore inserimento nel paesaggio.

Le prescrizioni tendono a ricomporre in una unità formale l'intero insediamento come elemento che nel suo insieme contribuisce a formare il disegno del territorio aperto.

Nel verificare da Vicarello, a sud, e dai principali rilievi esistenti a nord, i colori di tettoie, capannoni agricoli, edifici abitativi rurali esterni all'edificato di Villamagna, ma ancora sulle pendici del suo colle e che comunque entrano in rapporto con esso, il PRG prescrive di cambiare l'intonaco verde chiaro di alcuni edifici rurali e di piantumare vegetazione rampicante e grandi alberi a chioma espansa per mitigare eccessive incongruenze formali delle nuove costruzioni rispetto ai caratteri compatti e raccolti dell'insediamento storico cui si sono aggiunte così come segnato nella planimetria.

Per le prescrizioni relative alle costruzioni rurali sulle pendici nord e sud, il PRG rinvia agli articoli del titolo secondo delle presenti Norme.

art. 84

ELENCO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI NELLE AREE URBANE ESTERNE ALLA CINTA MURARIA MEDIOEVALE DI VOLTERRA, NELLE AREE URBANE DELLE FRAZIONI DI SALINE DI VOLTERRA E VILLAMAGNA, NEI NUCLEI DI MAZZOLLA, RONCOLLA E MONTEBRADONI REDATTO AI SENSI DELLA LR 59/80.

Nel quadro normativo delle aree urbane esterne alla cinta muraria medioevale di Volterra e delle aree urbane delle frazioni di Saline di Volterra e Villamagna, dei nuclei di Mazzolla, Roncolla e Montebradoni, il PRG, al fine di individuare i più adatti criteri di intervento, elenca gli edifici nell'Allegato alla Normativa.