

REGIONE TOSCANA  
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE.  
N. 2830 DEL 2.4.80  
IL PRESIDENTE  
F.to M. GIOVANNESCHI  
PER COPIA CONFORME  
IL FUNZIONARIO



IL SINDACO  
(Così. ar. Corrado)



COMUNE DI S. GIULIANO TERME

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

S. GIULIANO TERME

RELAZIONE

COMUNE DI S. GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

S. GIULIANO TERME

VARIANTE DI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE A  
(Sottozone A1 e A2)  
(Art. 5 L.R. Toscana n.59 del 21.5.1980)

RELAZIONE

IL SINDACO

Assessore all'Urbanistica

Collaborazione: - Ufficio Tecnico Comunale  
- Dott. Fabio Redi - Dipartimento  
di Medievistica

Progettista  
Prof. Ing. Paolo Venturucci



Collaboratori  
Ing. Genoveffa Carluccio  
Ing. Paolo Galantini  
Ing. Antonio Ricci

## INDICE

1	- Analisi .....	pag.	1
1.1	- L'area di studio - S. Giuliano Terme Caratteri strutturali .....	"	1
1.2	- Cartografia storica I catastali .....	"	4
1.3	- Schemi strutturali .....	"	7
1.4	- Censimento 1981 La popolazione, rami di attivita', le attivita' produttive .....	"	10
1.5	- Le carte tematiche - Livelli di degrado - Livelli di utilizzazione edilizia .....	"	12
1.6	- Fabio Redi Gli insediamenti del Monte Pisano da Corliano ad Agnano fino al XV secolo .....	"	16
1.7	- S. Giuliano Terme Modernita' di un antico progetto .....	"	23
1.8	- Criteri di rilevamento dei dati conoscitivi Popolazione e struttura fisica Lo stato dei servizi .....	"	30
1.9	- S. Giuliano Terme Elaborati di carattere indicativo (analisi) ..	"	31

2	- Progetto .....	pag. 35
2.1	- Recupero del patrimonio edilizio S. Giuliano Terme Variante di disciplina degli interventi come programma di progetti pubblici e privati Aree strategiche per la riqualificazione del centro .....	" 35
2.2	- Elaborati di carattere prescrittivo .....	" 46
	Bibliografia .....	" 47

## 1 - Analisi

### 1.1 - L'area di studio - S. Giuliano Terme

#### Caratteri strutturali

L'area di studio comprende la parte antica di S. Giuliano e le zone pianeggianti, pedecollinari e montane che la circondano. Il fattore idrografico e' alla base delle trasformazioni del territorio pianeggiante; queste furono dovute alle molteplici variazioni di percorso dell'Auser che hanno condizionato gli insediamenti dell'uomo in questa zona; i fiumi non ancora arginati si fanno strada da se' modificando il territorio attraversato, mentre l'uomo e' costretto ad adeguarsi subendo danni dalle alluvioni ma traendo anche vantaggi dalla fertilita' del suolo.

All'epoca della colonizzazione romana S. Giuliano era noto per le sue acque termali, come attestano gli avanzi dello acquedotto romano di Caldaccoli.

Per le continue inondazioni della zona di pianura e per la presenza di vaste aree paludose, S. Giuliano sorge in una zona collinare, consolidandosi nel tempo in una ristretta fascia tra il Monte Pisano e il "Fosso Macinante".

Di particolare importanza i collegamenti fluviali connessi all'attivita' estrattiva nelle cave di pietra. Nel XII secolo il Comune di Pisa attraverso l'Oseraccio trasportava il calcare selcifero per la costruzione delle mura della citta' e piu' tardi il calcare ceroide fu usato per costruire parte dei monumenti del Duomo.

L'orografia determina un naturale tracciato di lungo monte in direzione del nord e di Lucca e verso Asciano, gia' rilevabile in periodo romano, e tracciati alternativi montani costituiti da una serie di sentieri che scorciavano il tragitto tra Pisa e Lucca.

Gli insediamenti medievali si caratterizzano cosi' in rapporto ad un fine difensivo, articolati in punti fortificati visivamente e acusticamente collegati tra loro in un sistema territoriale che faceva capo al castello di Ripafratta.

In periodo medievale, quando Pisa era ormai divenuta una potente Repubblica, S. Giuliano ha goduto di effetti positivi raggiungendo i caratteri di un Borgo popolato e operoso.

Dopo aver subito ripetute e varie distruzioni nel XIV secolo trova un rinnovato assetto con cinta di mura e torri. E' documentata l'esistenza fino al '700 di resti di "mura castellane", oggi incorporate nel Palazzo delle Terme; il borgo fortificato si svolgeva a forma di triangolo e degradava sulle pendici del monte.

Nel 1405 il Castello, i Bagni e gli edifici sorti in zona pedecollinare furono distrutti dalle truppe fiorentine in modo pressoché totale. Il centro cadde in uno stato di abbandono che durerà fino alla seconda metà del '700.

La stessa eccezionale durata della guerra di assedio, la rottura dell'equilibrio idrografico fino ad allora mantenuto a costo di cure assidue e le devastazioni reiterate del contado e dei sobborghi, la chiusura delle vie marittime, resero irreversibile il processo di sgretolamento della compagine urbana.

Nella prima metà del XVI secolo tutte le zone del contado presentano forti incrementi di popolazione che sembrano procedere in parallelo con l'espandersi della media e grande proprietà di cittadini fiorentini o pisani, con la moltiplicazione dei poderi e con la diffusione del rapporto di mezzadria ad eccezione della pianura pisana dove le condizioni idrauliche tendono ulteriormente a peggiorare. Il territorio conosce quindi un periodo di abbandono fino a che con Cosimo I gli interventi si inseriscono in una politica organica e di ampio respiro volta a creare un nuovo polo economico e demografico nella parte nord-occidentale dello stato.

Alla conclusione della guerra con Pisa, Firenze opera una ristrutturazione amministrativa che tende a separare la città dalla campagna istituendo intorno ad essa circoscrizioni amministrative e giurisdizionali autonome facenti capo ai Vicari e Podestà inviati da Firenze.

Si estendono i due vicariati di Vicopisano e di Lari. Vicopisano acquisisce così un ruolo determinante nel nuovo assetto territoriale.

In questo periodo continua con nuovo vigore l'opera di bonifica del territorio con raddrizzamento del corso dei fiumi e la costruzione di canali.

Tra il 1564 e il 1566 fu realizzato il canale di Ripafratta che prendendo le acque del Serchio presso Ripafratta le conduce fino in Arno mettendo così in facile comunicazione Pisa con la vicina Lucca. Per la sua costruzione fu utilizzato parte del corso dell'Ozzeri da S. Giuliano fin nelle vicinanze di Pisa, ma il resto del percorso fu scavato appositamente. Fu detto anche Fosso del Mulino o dei Mulini o "Fosso Macinante" perché data la sufficiente corrente delle acque, lungo il suo corso furono costruiti vari mulini che talvolta non mancarono di provocare disagi alla navigazione. In concomitanza con la costruzione furono realizzati una serie di ponti che contribuirono al rifiorire dell'agricoltura.

Il territorio pisano è in ritardo rispetto a quello lucchese o fiorentino, testimonianza ne è il fatto che almeno fino alla seconda metà del '500 siano pochissime le "case da signore" e i "palazzi in villa".

Nel periodo compreso tra la fine del Cinquecento e i primi decenni del Seicento il Governo fiorentino sollecita e favorisce interventi a vantaggio dell'impianto di piu' produttive colture. Il momento centrale e' rappresentato proprio dalla nascita del podere, che rivoluziona gli antichi sistemi di sfruttamento del suolo, sia per la consistenza dei capitali che occorre investirvi, sia per il tipo di produzione che ad esso, almeno nell'area toscana, sono generalmente collegati (la mezzadria). Il podere e' presidiato dalla casa colonica, destinata al lavoratore, che e' obbligato a viverci; e' questo che caratterizza singolarmente il paesaggio agrario delle zone mezzadrili, definito ad insediamento sparso. Nel podere e nella sua casa (che accoglie anche il bestiame) si esaurisce la vita del contadino e della sua famiglia; allo stesso modo le colture sono organizzate al fine di offrire al lavoratore e al bestiame una, seppur magra, autosufficienza, lasciando in pari tempo una quota di prodotto disponibile per il proprietario che ha effettuato consistenti investimenti. Ad uno sfruttamento cosi' intensivo del terreno corrisponde un'adeguata sistemazione del suolo attraverso interventi di microidraulica poderale e un ampio sistema di strade di collegamento.

Sui territori limitrofi a S. Giuliano i proprietari, forti delle nuove rendite, costruiscono sui propri terreni residenze padronali, vere e proprie "ville" dotate poi di strutture complementari "case di fattoria". In parallelo, dopo una serie di timidi interventi di risanamento, nella prima meta' del '700 il governo fiorentino mostra una nuova attenzione verso le strutture termali.

Nel 1740 S. Giuliano e' ancora un piccolissimo borgo, un "trivio" segnato dal palazzetto della Misericordia incastonato tra i resti delle mura medievali, dal Bagno di Levante e dal Bagno di Ponente, con posizioni e forme assai diverse da quelle che discenderanno dai grandi lavori del 1742.

Sara' Francesco III di Lorena a volere un assetto completamente nuovo del centro incaricando Giuseppe Ruggieri di stendere un ambizioso progetto che trasformerà il nucleo originario in una "moderna" citta' termale del '700.

## 1.2 - Cartografia Storica

### I catastali

La serie di cartografie, mappe e catastali rilevati agli Archivi di Stato di Firenze, Lucca e Pisa, nonché in archivi privati o di Enti (INPS), costituisce un materiale fondamentale per la conoscenza della struttura dell'area. Le cartografie sono state esposte in una mostra e verranno pubblicate nel catalogo "S. Giuliano Terme, modernità di un antico progetto".

Cartografie storiche:

- 1) "Pianta dei Bagni di S. Giuliano fino ad Agnano" - A.S.F. - Reali Possessioni, 1754.  
Si tratta di una carta di descrizione dell'intera area con l'indicazione delle strutture edificate emergenti e dei caratteri e tessitura del territorio, con l'indicazione delle principali strade e canali.
  - 2) "Carta topografica del piano di Pisa" da Antonio Cocchi: "Trattato dei Bagni di Pisa" - Firenze, 1750
  - 3) "Pianta dei Bagni di Pisa e delle fabbriche adiacenti nello stato che erano al 1742" da Antonio Cocchi op. cit.
  - 4) "Pianta de Bagni di Pisa e di tutte le fabbriche che vi si trovano" A.S.F. - Misc. 194/195, 1742
  - 5) "Rilievo dei Bagni di Pisa e di tutte le fabbriche con la indicazione dei nuovi assi di progetto" - A.S.F. - Regie Fabbriche, 1742
- Questa serie di carte (n. 3, 4, 5) documentano i caratteri del centro al 1742. Le strutture essenziali sono il Palazzetto della Misericordia, il Bagno di Levante e il Bagno di Ponente in forme assai diverse da quelle che discenderanno dal progetto Ruggieri voluto da Francesco III di Lorena.
- 6) Progetto Giuseppe Ruggieri, 1748. Prospettiva d'insieme. Da Antonio Cocchi op. cit.
  - 7) "Pianta dei Bagni di Pisa e delle fabbriche adiacenti nello stato che devono essere ridotte" da Antonio Cocchi op. cit. - Progetto Giuseppe Ruggieri, 1748
  - 8) "Pianta dei Bagni di Pisa e delle fabbriche, nello stato che sono quest'anno 1749" da Antonio Cocchi op. cit.  
Si tratta di un importante documento redatto da uno dei tre Professori incaricati di studiare le acque e di seguire i lavori: il Cocchi infatti registra l'avanzamento del progetto Ruggieri, la costruzione del palazzo ad ovest, di quello ad est e del Bagno di Levante. E' indicata anche la fondazione dell'edificio semicircolare est della piazza.
  - 9) Studi di sistemazione dei nuovi Bagni, della piazza e dei due palazzi semicircolari - Nuova Assialita': ponte -

- palazzo - Monte Pisano - A.S.F. - Regie Fabbriche, 1750
- 10) "Studi per la nuova facciata del Palazzo della Misericordia (non realizzati) e del collegamento con i due palazzi adiacenti" - A.S.F. - Regie Fabbriche, 1750
  - 11) "Progetto della nuova facciata del Palazzo della Misericordia" - A.S.F. - Regie Fabbriche, 1748
  - 12) "Studi sui Bagni (di Ponente)" - A.S.F. - Regie Fabbriche, 1748

Giuseppe Ruggieri e' la figura principale cui si deve la progettazione urbanistica e architettonica di gran parte delle strutture. E' anche presente, piu' tardi, Ignazio Pellegrini architetto come testimoniano i documenti:

- 13) "Pianta, prospetto e sezione delle docce da farsi ai Bagni di Pisa (progetto non realizzato)" - Ignazio Pellegrini, 1750 - A.S.F. - Miscellanea

Il Pellegrini realizzo' nello stesso periodo in S. Giuliano il palazzo pretorio, la casa dell'Abbaziale di S. Zeno, la Loggia del Mercato, case per uso di forni, macelli e altre botteghe.

Di particolare interesse il rilevamento all'Archivio di Stato di Lucca del Progetto definitivo:

- 14) "Pianta generale del Regio Palazzo e fabbriche dei Bagni di Pisa" - A.S.L. - Fondo stampe
  - 15) "Pianta del piano nobile del Regio Palazzo dei Bagni di Pisa" - A.S.L. - Fondo stampe
  - 16) "Pianta del primo mezzanino, del secondo piano, del piano del tetto e pianta delle cucine" - A.S.L. - Fondo stampe
  - 17) "Prospetto generale dell'Imperial Palazzo dei Bagni di Pisa" - A.S.L. - Fondo Stampe
  - 18) "Spaccato del Regio Palazzo dei Bagni di Pisa con facciata laterale" - A.S.L. - Fondo stampe
  - 19) "Progetto del Bagno della Regina, esecutivo" - A.S.F. - Regie Fabbriche, 1750
  - 20) "Pianta del Bagno di Levante, esecutivo" - Archivio INPS
- Sono stati rilevati inoltre una serie di documenti e progetti relativi ai palazzi semicircolari che definiscono la Piazza e di altre strutture di interesse pubblico come il nuovo ponte di accesso al paese. Precisamente:
- 21) "Studi del palazzo semicircolare di ponente" - A.S.F. - Regie Fabbriche, 1750
  - 22) "Pianta dei palazzi semicircolari e del ponte" - A.S.F. - Regie Fabbriche, 1748
  - 23) "Progetto dei palazzi semicircolari, prospetto" - A.S.F. - Regie Fabbriche, 1750
  - 24) "Veduta principale delle Fabbriche e Bagni di Pisa per la parte del ponte", 1754 - Collezione privata, copia dell'Amministrazione Comunale
  - 25) "Altra veduta delle Fabbriche e Bagni di Pisa per la parte del Monte", 1754 - Collezione privata, copia della

Amministrazione Comunale

- 26) "Disegno del nuovo ponte da farsi ai Bagni di Pisa" -  
A.S.F. - Piante, ponti e strade

L'insieme dei lavori avvenuti e delle trasformazioni urbane e' documentata da una serie di piante e catastali di S. Giuliano (dal 1770 al 1875):

- 27) "Pianta dei Bagni di S. Giuliano e loro adiacenze" -  
A.S.P. - Ufficio dei fiumi e dei fossi. Carte topografiche n.14, 1770
- 28) "Bagni di S. Giuliano" - A.S.P. - Mappa catastale, sezione 1, 1824
- 29) G. Nistri: "S. Giuliano e le sue acque termali e i suoi dintorni" - Nistri, Pisa, pianta del centro, 1875

### 1.3 - Schemi strutturali

Sono state realizzate quattro tavole (struttura del territorio al 1742, 1770, 1875 e 1935). La scelta di questi anni e' legata sia al materiale cartografico a disposizione sia a effettivi momenti di trasformazione urbana, alcuni decisivi come quello del 1742, altri di minore entita' ma pur significativi per una comprensione della citta'.

In questa ottica sono stati individuati gli elementi fondamentali che concorrono a definire la forma urbana e le relazioni piu' significative fra essi.

Tali elementi sono:

- a) barriere naturali (Monte Pisano e canale di Ripafratta) e culturali (ferrovie);
- b) rete infrastrutturale con quattro tipi di canali di relazione;
- c) emergenze di importanza primaria o secondaria;
- d) aggregazione tipo-morfologica.

Risultano vari sistemi organizzativi dei fabbricati:

- sistema organizzato in funzione di barriere naturali;
- sistema organizzato su un canale di relazione;
- sistema organizzato su uno spazio di relazione;
- sistema organizzato su spazi di completamento all'interno di un ben determinato assetto morfologico;
- sistema organizzato su elementi connessi con attivita' produttive (agricoltura, cave).

Nella prima Tavola (Struttura del territorio al 1742) si osserva che S.Giuliano e' essenzialmente costituito da un nodo di passaggio tra direttrici che congiungono centri importanti come Pisa, Lucca, Ripafratta ed Asciano.

In quel periodo rileviamo i Bagni (in fase di scarsa utilizzazione), una piccola Chiesa il Palazzetto della Misericordia, resti dell'antica muraglia castellana, e altre minute strutture, segni di un impianto medievale pressoché distrutto.

Lo schema strutturale al 1770 ci permette di avere un quadro preciso della situazione esistente in S.Giuliano nell'anno in esame.

Si rileva come il nucleo urbano si estenda tra due barriere naturali costituite dal Monte Pisano e dal fosso di Ripafratta, divenuto anche importante canale di relazione, in seguito ai lavori eseguiti per la costruzione del nuovo ponte con grande rialto.

Non esistono percorsi interni alla citta', ma e' la citta' stessa che si snoda lungo tali percorsi. Infatti, analizzando la rete viaria, si vede che questa conserva l'antico tracciato, ma presenta un raddrizzamento ed un allargamento in corrispondenza delle nuove costruzioni sorte proprio lungo tali canali di relazione.

Le direttrici principali sono: la strada per Lucca che attraversa la valle del Serchio, quella per Lucca che costeggia e attraversa il Monte e quella Vicarese che collega i centri abitati dell'interno.

Tra di esse la prima e' il percorso privilegiato e quindi un canale di relazione primario, avendo ormai la seconda perso l'importanza, che l'aveva caratterizzata in tutti i secoli precedenti.

La via Vicarese continua ad essere percorsa per l'attivita' connessa all'estrazione delle cave, ma e' di importanza secondaria, come e' secondaria l'attivita' estrattiva rispetto a quella termale in pieno rinnovamento.

Accanto a queste bisogna evidenziare il percorso pedonale alberato, che corre parallelo al fosso di Caldaccoli e che e' occasione di incontro e di passeggio durante la stagione dei bagni.

Non esistono elementi emergenti, ma si puo' dire che e' la citta' stessa che emerge nella sua purezza di linee e di spazi in armonia con la natura e con le esigenze degli uomini. Tuttavia si puo' individuare nell'organismo unitario Bagni-Palazzo Imperiale, il polo di attrazione primaria, non solo per la grandiosita' architettonica dei manufatti, ma per lo spirito vitale che lo pervade.

Inoltre bisogna rilevare tra le emergenze la Chiesa e la Bottega del Caffè, luogo di ritrovo e di svago per i nobili frequentatori delle Terme.

Direttamente connessi a tali poli sono anche gli spazi di relazione, elementi significativi nella definizione dell'assetto urbanistico e delle relazioni umane.

Si individuano tre piazze fondamentali: la grande Piazza dei Bagni, la Piazza della Chiesa e quella davanti alla Loggia del Caffè.

Anche il ponte ed i vicini argini del Fosso dei Mulini richiamano l'interesse degli abitanti, non solo per il godimento del particolare ambiente naturale, ma anche per il passaggio continuo delle barche, che collegano Pisa con Lucca.

L'organizzazione delle abitazioni avviene prevalentemente lungo i canali di relazione, tranne che per il Palazzo Imperiale e per i due edifici semicircolari che si sviluppano lungo le barriere naturali costituite dai già menzionati Monte Pisano e Canale Macinante.

Nella tavola sono segnalati anche alcuni fabbricati poderali per l'importanza che ha la coltura dei campi dopo secoli di abbandono.

La terza tavola (Struttura del territorio al 1875), ricavata sia dal catasto leopoldino del 1824, sia dalle piante del Nistri del 1875, evidenzia alcuni elementi nuovi di notevole importanza. Tra questi si sottolinea l'inserimento della ferrovia che, con la sua caratteristica di barriera cultura-

le, determina un vincolo territoriale inamovibile e nello stesso tempo conferma l'asse Pisa - Lucca per Ripafratta, quale principale via di comunicazione.

Risaltano anche i passeggi alberati sul monte verso il "Cafehaus" e lungo il Canale dei Mulini, nel viale di Boboli, mentre continua ad avere importanza il passeggio per Caldaccoli.

Nuovo polo di relazione di grande valore e' il "Cafehaus", sognante costruzione aperta verso il cielo che valorizza l'area di Monte.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni c'e' da rilevare come esse continuino con regolarita' a sorgere lungo i soliti tracciati, ma con minore impulso di quello che aveva caratterizzato la fine del 1700.

La quarta tavola (Struttura del Territorio al 1935) contraddistingue una situazione politica e sociale di S.Giuliano assai diversa dalle precedenti.

La struttura urbana rimane quasi immutata, tranne significativi cambiamenti che riguardano principalmente il grosso sviluppo dell'attivita' estrattiva.

E' importante notare come il Canale di Ripafratta perda il suo ruolo di via di comunicazione, conservando soltanto quello di barriera naturale, in parte anche scavalcabile con l'estendersi oltre la sponda delle nuove abitazioni.

Invece per quanto riguarda il sistema viario, e' da segnalare la deviazione all'altezza della stazione ferroviaria dell'asse primario nord-sud ma soprattutto la costruzione della nuova arteria a scorrimento veloce, che ripristinera' come fondamentale l'antico tragitto per Lucca attraverso il monte (galleria per S.Maria del Giudice). Nessuna nuova emergenza architettonica interviene a modificare l'assetto urbanistico, come nessun polo di relazione nasce a soddisfacimento delle mutate esigenze collettive.

Compare qualche nuovo tentativo di aggregazione con caratteristiche tipologiche diverse dalle precedenti: le villette isolate lungo percorsi pedonali piu' arretrati e le case con fornaci nelle vicinanze delle cave.

Rimane da evidenziare la nuova barriera costituita dall'alta cancellata che, delimitando i confini del complesso termale, porta alla separazione fisica e culturale dello stesso con la citta'.

In questo modo viene a mancare quello scambio di relazioni che aveva caratterizzato la politica granducale.

#### 1.4 - Censimento 1981

La popolazione, rami di attivita'

Le attivita' produttive

Nella prima fase di approccio conoscitivo e' stata condotta un'analisi sulla base delle schede di censimento del 1981 che fornisce un quadro sulla struttura della popolazione (distribuzione della popolazione per rami di attivita', per eta', per titolo di studio, stato civile e struttura dei nuclei familiari).

La tabella 1/2 - distribuzione della popolazione per rami di attivita' al 1981 riporta i valori assoluti e percentuali.

#### S. Giuliano Terme - Tab. 1

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER RAMI DI ATTIVITA'			
	ass.		%
Abitanti			
in condizione professionale .....	582	..	34.46 ..
- operai .....	239	..	41.07 ..
- impiegati .....	117	..	20.10 ..
- artigiani .....	139	..	23.88 ..
- commercianti .....	56	..	9.62 ..
- professionisti .....	23	..	3.95 ..
- imprenditori .....	6	..	1.03 ..
- coltivatori diretti .....	2	..	0.35 ..

#### S. Giuliano Terme - Tab. 2

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER RAMI DI ATTIVITA'			
	ass.		%
Abitanti			
in condizione non professionale .....	1107	..	65.54 ..
giovani 0-14 anni .....	329	..	30.04 ..
studenti .....	70	..	6.00 ..
disoccupati .....	91	..	8.22 ..
casalinghe .....	349	..	31.53 ..
pensionati .....	268	..	24.21 ..

E' stato svolto un diretto rilevamento degli addetti nel capoluogo nei tre settori dei servizi, dell'industria e del commercio ottenendo la tabella n. 3.

S. Giuliano Terme - Tab. 3

-----  
DISTRIBUZIONE DEGLI ADDETTI NEI: SERVIZI INDUSTRIA COMMERCIO  
-----

SERVIZI

-Comune di S. Giuliano Terme .....	251	addetti
-Istituto Termale .....	76	addetti

INDUSTRIA

-Cartucce Maionchi .....	44	addetti
--------------------------	----	---------

COMMERCIO

- Attivita' alberghiere (2 turni stagionali)..	35	addetti
--	----	---------

-----

E' stata rilevata inoltre la rete commerciale sia di servizio che specialistica e quella artigianale.

Per quanto riguarda l'invecchiamento della popolazione si osserva che il centro storico e alcune particolari zone di questo, presenta un significativo livello di invecchiamento, con un'alta percentuale di nuclei familiari costituiti da anziani soli, mentre le nuove zone di espansione, presentano un'alta incidenza di giovani minori di diciotto anni.

Per quanto riguarda l'agricoltura rileviamo la pressoché totale mancanza di addetti, settore peraltro importante in zone vicine dello stesso Comune.

Si può dedurre quindi che la prevalenza della popolazione è occupata nei servizi (Comune e INPS) e nel commercio, mentre un elevato numero di persone presta la propria attività lavorativa in altri Comuni (Pisa, Lucca, Livorno e Pontedera).

## 1.5 Le carte tematiche. Livelli di degrado.

### Livelli di utilizzazione edilizia

Le carte tematiche discendono dal censimento e dalla diretta indagine sul campo. Sono state stese cartografie che descrivono i caratteri tipologici del centro, i livelli di degrado igienico e fisico, il livello di utilizzazione edilizia e il titolo di godimento (proprietà, affitto).

Livelli di degrado fisico e igienico:

i casi di degrado all'interno del nucleo storico si limitano a pochi palazzi o edifici semiabbandonati o trascurati per vari motivi, casi cioè recuperabili con interventi di risanamento o restauro.

Rileviamo invece una grande quantità di strutture fortemente degradate o allo stato di rudere essenzialmente concentrate nelle cave nord-est e ovest, nei resti della fabbrica Lazzeri e in alcuni casi di edifici semicrollati destinati a varie attività o deposito.

Livelli di utilizzazione edilizia:

gli edifici a carattere residenziale sono in prevalenza occupati salvo rari casi dovuti a varie motivazioni. Notevole invece il "vuoto edilizio" legato a resti di attività produttive (cave nord-est e ovest, ex Lazzeri, vecchi depositi e attività dismesse allo stato di rudere).

## 1.6 - Fabio Redi (Dipartimento di Medievistica)

### Gli insediamenti del Monte Pisano da Corliano ad Agnano fino al XV secolo

Il versante occidentale del Monte Pisano nel territorio compreso fra S.Giuliano e Calci fu frequentato e abitato dall'uomo in continuita' fin dal Neolitico (quarto e terzo millennio a.C.). Le grotte della facies calcarea del Monte, come quella del Leone, quella delle Fate e quella di Vicaschio, e il riparo sotto roccia della Romita di Asciano, costituirono infatti rifugi e dimore offerte all'uomo preistorico dalla natura stessa, come provano recenti rinvenimenti archeologici (Radi, pp.2 sgg.).

Tracce di insediamenti stabili d'altura, o castellieri, pre-romani sembrano localizzarsi sul Monte Castellare di Asciano e sulle vette della Sugheretta, del Terminetto e del Campaccio di Agnano, come indicano alcune foto aeree e ricognizioni di superficie.

All'epoca della colonizzazione romana dell'Ager Pisanus (I sec. a.C.) appartengono gli insediamenti di Asciano e Agnano, come risulta dai toponimi di tipo prediale, e di S.Giuliano, gia' allora noto per le sue acque termali, come attestano gli avanzi dell'acquedotto romano di Caldaccoli.

Un importante villaggio romano sorgeva sulle pendici del monte Campaccio, dove dobbiamo localizzare il toponimo Vico Assci, identificabile col medievale sito di Vicaschio, documentato fin dal 1046 con la chiesa di S.Pietro (Falaschi, I, n.90).

Oltre a questo importante centro rurale, nel corso dell'Alto Medioevo sono ricordati l'insediamento di Asciano, attestato fin dal 975 (Repetti, I, p.150), e la chiesa di S.Giuliano sul Monte Pisano, appartenente alla diocesi di Lucca gia' nel 772 (Bertini-Barsocchini, IV, p.27). Uniche tracce degli antichi insediamenti di Vicaschio e di Asciano consistono in qualche frammento di ceramica reperibile mediante ricognizioni di superficie. Anche della chiesa di S.Giuliano non rimangono tracce, ma e' possibile ubicarla e ricavarne un'immagine attraverso le illustrazioni del Codice lucchese delle Cronache di Giovanni Sercambi. Da queste risulta che alla fine del XIV secolo, quando fu compilato il codice, la chiesetta, situata sulla sella del Monte Pisano fra il Monte S.Giuliano, sul quale sorgeva la torre pisana di cui parleremo, e il Monte Cupola, presso la Casa Spelonca, era a una sola navata, con abside e tetto a capanna (Sercambi, nn.16, 38, 296, 318, 323, ecc.). Essa si trovava in prossimita' dell'importante strada che, valicato il Monte Pisano fra S.Maria del Giudice e i Bagni di S.Giuliano, univa Lucca con Pisa costeggiando il corso dell'Auser.

Oltre a questa arteria e alle altre che seguivano le falde del Monte Pisano o l'acquedotto romano di Caldaccoli e i lembi meridionali della palude di Asciano, importante era la viabilità fluviale, connessa con l'attività estrattiva delle cave di pietra e con quella delle cure termali ai Bagni del Monte Pisano. Il Comune di Pisa nel 1156 aveva fatto scavare infatti il fosso dell'Oseraccio per trasportare fino alla città le pietre di calcare selcifero della "Petraia de Monte Pisano" (attuali Cave del Monte Castellare che servivano per la costruzione delle mura civiche, e nel 1304 l'Opera del Duomo innalzava il livello delle acque dell'Auser con chiuse situate presso la porta del Leone per il trasporto delle pietre di calcare ceroido bianco (attuali Cave di S.Giuliano da impiegarsi per ultimare i monumenti della piazza del Duomo (Maragone, pp.16 sgg.; Bonaini, I, p.494; Nistri, p.689). Gli statuti comunali del 1286 fanno anche frequenti riferimenti ai barcaioi che trasportano pietre sul corso dell'Auser dal Monte Pisano alla città e nel 1313-1337 vietano di trasportare da questa ai Bagni alcuna "puctanam publicam, seu roffianam vel roffianum" insieme con altri passeggeri (Bonaini, I, p.494; II, p.384).

Quattro erano le polle dei Bagni del Monte Pisano: il Bagno Vecchio, più ampio e solenne degli altri, la cui acqua raggiungeva il Bagno delle donne e il Bagno dei sani, che era il minore; separato dai tre era il Bagno della regina, presso il quale, verso la fine del XIV secolo, Pietro Gambacorti, signore di Pisa, si era fatto costruire un sontuoso palazzo (Caccini, pp.100-101). Nel 1312 importanti lavori di riparazione erano stati compiuti agli impianti e alle strutture termali, come attestano due epigrafi coeve, ancora esistenti in copie quattrocentesche nella sala di reazione del bagno di levante (Banti, pp.343 sgg.). Nient'altro rimane oggi delle strutture termali e del palazzo di Pietro Gambacorti tranne forse le due colonne di pietra locale situate simmetricamente nel giardino delle Terme, vicino all'ingresso. Si tratta di colonne monolitiche; di misura bastarda, una delle quali tortile, con tozzi capitelli a motivi fitomorfi o zoomorfi e antropomorfi tipicamente trecenteschi. Come nel 1078 presso la chiesa di S.Giuliano era stato fondato un ospizio a garanzia del valico del Monte Pisano (Nistri, p.89), così, in funzione dell'assistenza ai malati o alle persone che praticavano le cure termali, due ospedali con chiesa sorsero nel XII secolo in prossimità dei Bagni. Infatti, verso la metà del XII secolo una nuova chiesa era stata costruita alle dipendenze dell'ospedale del Monte Pisano, identificabile con quello dedicato a S.Giovanni e confermato ai Canonici del Duomo di Pisa da una bolla di papa Clemente III del 1187 (Sgherri, n.32; ACP, Transunti, III, n.666), e agli inizi del XIII secolo sono ricordati la

chiesa e l'ospedale di S.Bartolomeo (Paesani n.4). Questa, che fu abbattuta nel 1747 (Nistri, append.p.22), si trovava adiacente ai bagni caldi (attuale cancello di levante) mentre l'ospedale omonimo restava all'esterno di essi, forse piu' a est (attuale via del Vecchio Ospizio) e non dove lo situa il Nistri (p.127), luogo nel quale va collocato invece l'ospedale di S.Giovanni, di rimpetto alla chiesa omonima (Nistri, p.125). Di quest'ultima restano alcune tracce nella casa adiacente allo slargo di via Niccolini, nn.civici 74, 76. Si tratta del muro laterale destro di un edificio ad aula rettangolare a conci di calcare biancastro ben sagomati e spianati, di medio-piccole dimensioni e disposti a filaretto, con tracce dello stipite di un portalino e del cornicione del tetto a semplice gola. Presso questa chiesa il Nistri ritiene che sorgesse l'abitazione del capitano del castello contraddistinta da uno stemma con l'aquila pisana, ora scomparso (p.121), mentre a est dell'ospedale omonimo esistevano ancora nel 1748 i resti della torre di S.Davino, descritti nel 1300 come "turrione destructo de operibus Saracinorum" (Nistri, pp.108, 109 nt.2, append.5) e indicati nella Pianta dei Bagni incisa dal Magalli nel 1742.

Su questa carta e su quella eseguita dal Niccolai nel 1770 sono indicate le tracce di un'altra torre cilindrica, situata piu' in alto, lungo la strada per Lucca (a sinistra del penultimo tornante dell'attuale Statale del Brennero prima della galleria), purtroppo anonime essendo definite genericamente "vestigia di Torre" e asportate dalla moderna cava di pietre. Se la torre di S.Davino, gia' diroccata alla fine del XIII secolo e cilindrica come questa, non si deve riferire a funzioni ecclesiastiche, un interessante e antico sistema di fortificazioni (bizantine?) controllava mediante sbarramento la viabilita' del valico verso Lucca.

Piu' recenti (fine XIII - inizi XIV secolo) furono invece l'incastellamento dei Bagni (Nistri, p.108 e append., n.4) e la costruzione della torre di segnalazioni fra Pisa e Lucca, ambedue scomparsi senza lasciare traccia, ma localizzabili con sicurezza e definibili strutturalmente con buona approssimazione grazie alle illustrazioni delle Cronache del Sercambi (Sercambi, nn.16, 38, 68, 69, 73, 82, 86, 87, 88, 97, 229, 262, 296, 316, 317, 318, 323, 324, 348, 354, 427) e alle Piante di S.Giuliano del Magalli e del Niccolai gia' dette. Da queste ultime risulta che il palazzo principale delle Terme (il "Palazzetto della Misericordia") tagliava una spessa e lunga struttura muraria (definita "Muraglia antica Castellana") che, con andamento convesso verso l'abitato a sud-ovest), costeggiava le falde inferiori del monte dall'attuale chiesa parrocchiale (a nord-ovest) fino di fronte all'attuale Albergo delle Terme (a est). Data la posizione di questo muro, sul quale incombeva il monte rendendolo altrimenti non funzionale, sembra piu' plausibile

ritenere che esso lasciasse all'esterno le strutture dei Bagni e recingesse invece un insediamento castellano che digradava sulle pendici del monte, forse con andamento a spicchio di cono come quello della rocca di Pietrasanta, corrispondente al perimetro attuale del parco retrostante le Terme. Una rocca o un torrione al vertice del cono e due torricelle agli angoli della base costituirono forse le difese del recinto triangolare, con porta di accesso alla base in prossimità dei Bagni sui quali incombeva difendendoli e attorno ai quali si sviluppò il borgo del castello con le chiese e gli ospedali di S. Bartolomeo e di S. Giovanni, già detti, e con alcune abitazioni (Nistri, pp.108, 109, 118 ecc.), fra le quali spiccava il palazzo di Pietro Gambacorti sopra ricordato.

Castello, Palazzo e Bagni vennero saccheggiate e distrutte l'8 ottobre 1405 dalle truppe fiorentine guidate da Bertoldo Orsini, conte di Sovana (Banti, p.344). Degli avanzi delle "Mura antiche Castellane" ancora visibile nel 1742, e del torrione che probabilmente culminava il castello non restano tracce. Questo non va confuso, come fa il Nistri (p.109), con quello fatto costruire dai Pisani come stazione intermedia per le segnalazioni fra la fortezza dell'Augusta, in Lucca, e il palazzo degli Anziani in Pisa (ASP Comune A, reg.31, c.58r.; reg.40, c.32). Esso come attestano le illustrazioni del Sercambi (cit.), sorgeva sulla cima del Monte S. Giuliano, culminava con una merlatura aggettante, con calditoie, ed era dotato di scarpa alla base, come la torre del castello nuovo di Asciano.

Già citato nel 975 (Repetti, I, p.150), l'insediamento di Asciano sorgeva anticamente sull'estrema propaggine del monte la Costia (attuale Casa Pian d'Asciano) dove alla fine del secolo scorso restava la base di una torre (Nistri p.555). Preso dai Lucchesi nel 1168 e abbattuto da Ugucione della Faggiola nel 1314 (Repetti, cit.; Baroni, nn.36, 60, 65, 92), nella prima metà del XIV secolo fu ricostruito in pianura, di fronte alla pieve, già ricordata in una bolla papale del 1137 (Caturegli n.361), dando origine ai toponimi Castel Vecchio e Castel Nuovo (Nistri p.557). Di entrambi i castelli e della pieve romanica non resta alcuna traccia, ma sono sufficientemente significative le descrizioni dei ruderi ancora esistenti ai tempi del Nistri (pp.554-557) e le illustrazioni delle Cronache del Sercambi (Sercambi, nn.89, 308, 309). Del Castello Vecchio, verso la fine del secolo scorso, rimaneva la base di una torre secondaria, di m.3x5 in pianta, situata sulla pendice settentrionale del poggio di Monticello, in località la Cocuzza. Da alcuni atti del Comune di Pisa riguardanti la vendita del materiale da costruzione del demolito castello di Asciano, effettuata nel 1314, risulta che esso era fatto di conci e di mattoni (Baroni, ibid.).

Il Castello Nuovo aveva una struttura elementare costituita, all'estremità verso Pisa, da un torrione con scarpa e merlatura aggettante, con calditoie, cui si collegava, verso il monte, uno steccato o "fratta" che cingeva le abitazioni che erano distribuite lungo assi stradali ortogonali e circondate da fossato, defluente verso la palude, il cui perimetro è ancora individuato dalla viabilità attuale.

Il Nistri pote' vedere i cospicui avanzi della torre di questo castello, situata a fianco della prima conserva dell'acquedotto mediceo, e lunghi tratti delle mura della rocca cui si addossa la "fratta" raffigurata nelle Cronache del Sercambi. Tutte le strutture risultavano di mattoni, con alto stilobate di grandi pietre riquadrate (Nistri, pp.556, 557), forse ormai di breccia quarzifica "di Asciano" (cave, rimando 3) come molte costruzioni pisane del XIII e XIV secolo, anziché del calcare di S.Giuliano, di più antica estrazione.

Sulle pendici del Monte della Conserva, sopra Asciano, restano i considerevoli avanzi di Mirteto: un insediamento abbandonato da molto tempo e, sebbene in più parti fatiscente, ancora sostanzialmente conservato nel suo carattere medievale. La chiesetta di S.Maria, ricordata nel 1150 dipendente dalla pieve di Asciano e precedentemente dipendente dal monastero di S.Michele di Verruca (Repetti, III, p.616), citata come monastero esente dal pagamento delle Decime del 1296-97 (Giusti-Guidi, n.3457), risulta a una navata coperta a capanna, con abside semicircolare. Rimangono tracce di trabeazione delle strutture conventuali addossate al lato destro del portico, a semplice spiovente sopra il portale maggiore, per tutta l'ampiezza della facciata, sostenute da quattro mensole figurate, recentemente trafugate. Sopra una cornice frangipioggia, che interrompe orizzontalmente la facciata articolandone la superficie, una croce equilatera a giorno e il cornicione degli spioventi costituiscono l'unica decorazione oltre alle mensole di stipite dei portali e agli archivolti monolitici delle monofore. Questi elementi, oltre al paramento murario di verrucano perfettamente sagomato e messo in opera, fanno datare l'edificio verso la fine dell'XI secolo (cfr.Cristiani Testi, pp.34-39). Non minore interesse suscitano gli avanzi degli annessi monastici e delle rustiche abitazioni o delle infrastrutture produttive, come ad esempio il frantoio, che meritano restauro e studio appropriati.

Ad Agnano insediamento ricordato fin dal 1047, prima della costruzione del monastero e della chiesa di S.Girolamo degli Olivetani (meta' sec.XIV) (Repetti, I, p.57), nel 1182, presso la località Pero, in una prominenza del terreno detta Poggio, esisteva la chiesa di S.Frediano (Venturini, n.14; ACP, Transunti, IV, n.706). Entrambe sono in parte conservate, sebbene della prima, bombardata nel 1944,

rimanga soltanto la facciata, estremamente semplice, a conci di breccia quarzifica di Asciano, di medie dimensioni e disposti a filaretto, con un ampio portale architravato e archivoltato e con occhio fra gli spioventi dell'unica ampia navata.

A sinistra, aderente a essa, rimane la testata di accesso all'antico monastero, di macigno, con portale architravato e archivoltato, mentre il residuo del colonnato del chiostro, di arenaria, risulta chiaramente rinascimentale.

Dalla chiesetta di S.Frediano, dipendente nel 1296 dalla Pieve di Calci, (Giusti-Guidi, n.3606), rimangono soltanto i muri perimetrali, in localita' Terminetto alto, che attestano un impianto a navata unica absidata, con paramento a conci di verrucano di medie dimensioni e ben allineati, databili alla meta' del XII secolo.

L'ultimo degli insediamenti, anch'esso abbandonato gia' anticamente e oggi scomparso, e' quello di Vicascio, che nel Medioevo contava ben due chiese: una dedicata a S.Pietro, documentata dal 1046 (Falaschi, I, n.10), l'altra dedicata a S.Stefano, esistente gia' nel 1214 (ACP, Transunti, V, n.830); entrambe dipendevano nel 1296 dalla pieve di Calci (Giusti-Guidi, nn.3608, 3616). Come a S.Giuliano, anche a Vicascio esisteva nel Medioevo una polla di acqua termale (quella alcalina di Agnano) che nel 1282 dava il nome al Bagno di Vicascio (Ceccotti, Appendice, n.21). Situato sul poggio chiamato Campaccio, dette il nome anche a una fossa, altrimenti detta Vicinaia, costruita da Enrico Gatto, per il prosciugamento della palude di Asciano (Bonaini, I, pp.492, 493).

Fra S.Giuliano e Asciano, sulla vetta del Monte Castellare, si trovava nel Medioevo un altro insediamento scomparso anticamente, non essendo nominato in alcun documento, a meno che vi si possa riferire il "Castrum Vallis", ricordato nei pagamenti dei castellani del Comune di Pisa del 1322 (Cani- ni, n.19). Non a caso la borgata che sorge ancora oggi ai suoi piedi porta il nome di Valle e alcuni documenti dei secc.XI-XIII citano una localita' omonima sul Monte Pisano (Falaschi, II, n.9; Nannipieri, nn.52, 53, 71; Tamburini, nn.8, 9; Pallini, n.92; Tirelli Carli, n.18; Giusti, n.37).

In ogni modo, in questo sito restano le tracce del perimetro murario di un castello medievale, con impianto a rettangolo piu' triangolo con vertice verso Pisa, che delimitano una superficie di circa m.40x24. Soltanto due o tre filari di conci di calcare locale piuttosto piccoli, squadrati e spianati a mazzetta, per uno spessore murario di m.1,30, caratterizzarono questa fortificazione, corredata di cister- na per l'acqua al centro (Redi, pp.371 sgg.).

Per concludere, pur rilevando che eccettuato a Mirteto non rimangono tracce di strutture abitative bensì di edifici ecclesiastici e di fortificazioni, i dati che abbiamo sono

sufficientemente interessanti per delineare una storia degli insediamenti del lungomonte pisano che consenta a chi vi abita di conoscere il significato piu' remoto dei luoghi che frequenta quotidianamente e agli amministratori di tutelare con opportuni interventi normativi le caratteristiche socio-ambientali e culturali acquisite nel tempo da questa unita' territoriale.

## OPERE CITATE

BANTI O., Due casi di iscrizioni "noviciae", in "Studi Medievali", 3.a serie, XXVI, I, C.S.A.M., Spoleto, 1985.

BARONI U., Le provvisioni ordinarie e straordinarie degli Anziani del Comune di Pisa del maggio-giugno 1314 (ASP, Comune, A, n.85), Tesi di Laurea, Dip. Med., Pisa, a.a. 1970-71.

BERTINI D. - BARSOCCHINI D., Memorie e documenti per servire all'istoria del ducato di Lucca, Lucca, 1818-44.

BONAINI F., Statuti inediti della citta' di Pisa dal XII al XIV secolo, a cura di B.F., Firenze, 1854-57.

CACCINI UGOLINO DA MONTECATINI, De Balneis, a cura di NARDI M.G., Firenze, 1950.

CANINI G., Il registro di provvisioni degli Anziani del bimestre marzo-aprile 1322 (ASP, Comune, A, n. 88). Tesi di Laurea, Dip. Med., Pisa, a.a. 1969-70.

CATUREGLI N., Regesto della Chiesa di Pisa, in "Regesta Chartarum Italiae", 24, Roma, 1938.

CECCOTTI F., Per la storia della classe dirigente del Comune di Pisa: la "Domus Vicecomitum" nei sec. XIII e 1.a meta' XIV, Tesi di Laurea, Dip. Med., Pisa, a.a.1977-78.

CRISTIANI TESTI M.L., La chiesa di S.Maria di Mirteto, nella Pieve di S.Giovanni Battista di Asciano, in "Antichita' Pisane", 1974, fasc.3.

FALASCHI E., Carte dell'Archivio Capitolare di Pisa, 1, (930-1050), in "Thesaurus Ecclesiarum Italiae", VII, 1, Roma, 1971.

FALASCHI E., Carte dell'Archivio Capitolare di Pisa, 2, (1051-1075), in "Thesaurus Ecclesiarum Italiae", VII, 2, Roma, 1973.

GIUSTI A., Le pergamene dell'Archivio di Stato di Pisa dal 1157 al 1165, Tesi di Laurea, Dip. Med., Pisa, a.a.1967-68.

GIUSTI M.- GUIDI M., Le Decime degli anni 1295-1304, Tuscia, II, in "Rationes Decimarum Italiae", 98, Citta' del Vaticano, 1942.

MARAGONE B., annales Pisani, a cura di LUPO GENTILE M., in R.I.S., T.VI, p.II, Bologna, 1936.

NANNIPIERI M., I piu' antichi documenti dell'Archivio di Stato di Pisa fino al 23 maggio 1084, Tesi di Laurea, Dip. Med., Pisa, a.a.1960-61.

NISTRI G., S.Giuliano, le sue acque termali e i suoi dintorni, Pisa, 1875.

PAESANI R., Codice diplomatico del convento di S.Caterina in Pisa (3 dic.1211 - 27 otto.1286), Tesi di Laurea, Dip. Med., Pisa, a.a.1970-71.

PALLINI M., I documenti dell'Archivio Capitolare di Pisa dal 27 agosto 1055 al 29 gennaio 1095, Tesi di Laurea, Dip. Med. Pisa, a.a.1961-62.

PERONI R., La Romita di Asciano (Pisa). Riparo sotto roccia utilizzato dall'eta' neolitica alla barbarica, in "Bulettno Paletnologico Italiano", vol.71-72, 1962-63.

RADI G., La grotta del Leone. Materiali dei livelli a ceramica, in "Antichita' Pisane", 1974, fasc.3.

REDI F., Le fortificazioni medievali al confine pisano-lucchese nella bassa Valle del Serchio. Strutture materiali e controllo del territorio, in "Castelli, Storia e Archeologia" (Atti del Convegno Internazionale, Cuneo 6-8 dicembre 1981), Torino, 1984.

REPETTI E., Dizionario geografico fisico storico della Toscana, Firenze, 1833-45.

SERCAMBI G., Le illustrazioni delle Cronache nel Codice lucchese, a cura di O.BANTI e M.L.CRISTIANI TESTI, Genova,1978.

SGHERRI R., I documenti dell'Archivio Capitolare di Pisa dall'agosto 1155 al 18 febbraio 1176, Tesi di Laurea Dip. Med., Pisa, a.a.1963-64.

TAMBURINI F., Le pergamene dell'Archivio di Stato di Pisa, dal 1081, aprile 25, al 1099, marzo, Tesi di Laurea, Dip. Med., Pisa, a.a.1964-65.

TIRELLI CARLI M., Carte dell'Archivio Capitolare di Pisa, 3, (1076-1100), in "Thesaurus Ecclesiarum Italiae", VII, 3, Roma, 1977.

VENTURINI C., Le pergamene dell'Archivio Capitolare di Pisa dal 1176 al 1192, Tesi di Laurea, Dip. Med., Pisa, a.a.1965-1966.

## 1.7 - S. Giuliano Terme - Modernita' di un antico progetto

In questa parte sono presentati i materiali necessari alla costruzione di un quadro delle piu' significative trasformazioni avvenute nella citta' dal 1740 ad oggi al fine di contribuire alla costruzione della struttura portante di una politica di recupero a vasto raggio intesa come corretto indirizzo degli interventi e delle destinazioni d'uso nonche' come programma definito nel tempo di progetti pubblici e privati.

Bisogna cosi' fare qualche passo indietro alla ricerca dei disegni e delle politiche (1) di chi volle e costruì questa citta', modernissima nel '700 e ancor oggi caratterizzata da una struttura urbanistica aperta con potenzialita' in gran parte inesplorate o sommesse.

Al di la' della cancellata dell'Istituto Termale si possono ancora scorgere i resti della piazza, quel "trivio" che smistava nel '700 e prima i percorsi per Asciano, per Lucca e per Ripafratta. Le considerazioni che seguono si basano su di una carta rilevata all'ASF (2) riportata nei contenuti, ma sotto altra forma grafica, dal Cocchi nel suo Trattato (3). La prima di queste due e' di fondamentale importanza per comprendere i caratteri strutturali del centro prima dei grandi lavori di trasformazione del 1742. Ancora rimangono i resti delle mura castellane (4) interrotte in parte al centro dal palazzetto della Misericordia, murature oggi incorporate nelle fondamenta del Palazzo delle Terme. Davanti al palazzetto il Bagno di Levante e quello di Ponente con forme e caratteri assai diversi da quelli che discenderanno dal progetto della seconda meta' del '700. Vari documenti (5) confermano lo stato di abbandono e isolamento del centro, la mancanza di edifici significativi a carattere residenziale sia per classi piu' elevate, che per una popolazione residente. In effetti poche tracce rimangono dell'antico splendore.

Sara' Francesco III di Lorena (6) a commissionare a tre professori l'incarico di analizzare le acque termali, decidendo poi di restaurare i Bagni, sollecitando la Pia Casa della Misericordia di Pisa a cooperare in tutti i lavori necessari, autorizzando l'occupazione dei relativi terreni per le nuove costruzioni.

Per tali lavori furono investiti i fondi derivanti dalla vastissima eredita' di Guglielmo del Bene (7) per la ristrutturazione dei Bagni, mentre il Palazzo Imperiale fu realizzato interamente a spese del Gran Duca.

Il Cocchi era uno dei tre Professori incaricati dello studio e pubblichera', come abbiamo gia' accennato, nel 1750, cioe' proprio negli anni dei lavori, il fondamentale "Trattato dei Bagni di Pisa". Nel Trattato e' riportato il progetto di

Giuseppe Ruggieri che prevede la costruzione di due palazzi addossati alle mura castellane recuperando al centro il vecchio palazzotto della Misericordia opportunamente ricomposto. Il progetto prevede anche la ristrutturazione del Bagno di Levante e la costruzione con nuova forma e struttura del Bagno di Ponente. A coronamento dell'insieme e come chiusura della piazza il progetto prevede due edifici semicircolari con abitazioni a stalle. Nel progetto e' previsto un condotto di acqua fredda (8) da Caldaccoli fino ad una fontana situata nella piazza centrale. Si tratta di un vero e proprio progetto urbanistico che vuole anche con interventi infrastrutturali rilanciare con nuovi contenuti l'antico borgo ormai decadente.

Di particolare interesse per la comprensione delle varie fasi di approccio al progetto una serie di piante, schizzi preliminari e disegni trovati all'Archivio di Stato di Firenze (9).

Un'importante documento datato al 1749 (10) registra l'andamento dei lavori, a quella data risultano costruiti i due palazzi a ridosso delle mura e restaurato il Bagno di Levante con un "principio di fabbrica" dell'edificio semicircolare est. Nella fase esecutiva si rilevano alcune discordanze col progetto, ma le scelte di carattere urbanistico, l'impianto e gran parte degli interventi sono attribuibili all'opera di Giuseppe Ruggieri che e' da considerarsi la figura di maggior rilievo in questo periodo (11). Particolarmente impegnativa risulta la ricerca di soluzione per la nuova facciata del Palazzotto della Misericordia.

Una serie di studi rilevati all'ASF evidenziano i vari tentativi di risolvere il difficile problema di creare un nuovo ingresso a livello della piazza, cioe' proprio davanti alla pesante muratura castellana, e contemporaneamente di collegare il palazzo centrale con quelli laterali. Il progettista crea una nuova facciata leggermente avanzata mascherando il vecchio palazzo raccordando il tutto con una nuova scala.

E' presente attivamente nello stesso periodo in S. Giuliano Ignazio Pellegrini architetto, prova ne sono alcuni studi firmati sulle "doccie a sprillo e a percossa" (12) ed alcune realizzazioni come il Palazzo Pretorio, la casa dell'Abbaziale di S. Zeno, la loggia del Mercato, case per uso di forni, macelli e altre botteghe (13). Va inoltre rilevato che una planimetria del 1770 e' firmata da Giuseppe Gaetano Niccolai (14) che in vari casi si e' rivelato un collaboratore o piu' probabilmente un disegnatore del Pellegrini (15). Ambedue queste figure operavano nell'area culturale toscana tradizionalmente antibarocca ed anticipano con i principi di linearita', sobrieta', funzionalita' elementi propri del neoclassico.

Analizziamo ora il progetto definitivo (16) che da' una dimensione ed una apertura nuova all'intero centro secondo

un ambizioso piano di sviluppo lungo le direttrici fondamentali per Lucca attraverso il Monte Pisano, per Ripafratta e per Asciano.

Il Palazzo Imperiale abbraccia il Monte con due edifici uno ad est ed uno ad ovest, al centro un terzo palazzo contiene l'importante scalinata di ingresso, la sala da ballo e le stanze da giuoco con affacciamenti sulla piazza, mentre balconi, terrazze ed aperture sul porticato retrostante convergono sull'area di Monte segnata da una piccola cappella. La parte di Levante si articola in sedici appartamenti, ognuno con ingresso separato dalla galleria e disposti otto al primo piano e otto al secondo. Gli appartamenti al primo piano sono piu' grandi e sono di tipo a duplex con camere al primo livello e cucine al secondo, mentre quelli del secondo piano, piu' piccoli, hanno le camere con affacciamento sulla piazza e le cucine sulla galleria. Viene utilizzato anche il sottotetto per la creazione di ambienti per la servitu' piu' piccoli illuminati con finestre sul tetto. Altri ambienti all'ammezzato e al piano terra con destinazione a servizi generali del complesso completano l'insieme. Potremmo dire che siamo di fronte ad un moderno "residence", certamente concepito allora secondo la gerarchia settecentesca, che ritroveremo in molte altre strutture e istituzioni come il teatro; una varieta' di appartamenti e di ambienti destinati a diversi ceti sociali e questo criterio ispirera' anche la progettazione dei Bagni. Il Palazzo di Ponente e' riservato all'appartamento reale ed e' dotato di ambienti piu' vasti con ingresso indipendente situato sulla piazza. Per quanto riguarda i Bagni rileviamo nel gruppo di Levante un completo rinnovamento delle strutture, ancora nella rigida divisione delle classi e nella separazione delle quantita' e qualita'. Notiamo infatti sia vasche grandi realizzate con pregevoli marmi policromi di forma ottagonale, ovale, circolare, gemelle e singole, sia bagnetti, tinozze e bagni per i poveri situati in zone piu' isolate e separate.

Il Bagno di Ponente e' segnato dal Bagno della Regina e dal Bagno di Marte nonche' da altri bagni che si aprono sul giardino interno, il nuovo edificio e' stato ruotato intorno alle vecchie polle, il Bagno della Regina mantiene la sua posizione anche se cambia forma. I bagni grandi conservano ancora le tradizionali scalinate che scendono nell'acqua proprio sopra le polle naturali di acqua calda, memoria delle antiche Terme e di un modo di concepire il bagno termale.

Una serie di importanti documenti rilevati all'ASF testimoniano l'impegno progettuale posto anche nell'architettura residenziale ed in particolare negli edifici delimitanti la piazza (17). Questi appartenevano prevalentemente ad ordini religiosi cui il Granduca aveva concesso gratuitamente il

terreno fabbricabile quale incentivo ad insediarsi ed operare nelle zone secondo le linee del piano. Dall'edificio come monumento si passa all'edificio come espressione di una funzione sociale, l'ordinamento della città e' il coordinamento delle sue funzioni, il messaggio e' cosi' di grande attualita', di qui la sua modernita'.

Questo piano viene perseguito con grande impegno anche da Pietro Leopoldo che nel 1761 trasferira' a S.Giuliano la Podesteria di Ripafratta eleggendo a Prioria la nuova chiesa allora concepita a pianta centrale, eretta a proprie spese dal Monsignore Francesco dei Conti Guidi. Inoltre estende anche ai privati le concessioni gratuite dei terreni fabbricativi, concede la piena liberta' al commercio del grano e continua l'opera di bonifica e le migliorie per lo sviluppo dell'agricoltura. I risultati non tardano a manifestarsi, un forte incremento demografico del centro si registra appunto in questo periodo (18). Due incisioni datate al 1754 (19) e la carta del 1770 (20) sintetizzano un insieme di lavori effettuati con grande rigore e coerenza sia funzionale che stilistica. Gli orti, i campi, i viali per Pisa e per Asciano segnano mirabilmente l'insieme in un equilibrio tra ambiente costruito e ambiente naturale che fa meditare e ripensare criticamente a tutta una serie di recenti interventi che con superficialita' hanno, al di la' delle varie enunciazioni teoriche, spesso irrimediabilmente compromesso parti del nostro territorio che meritavano ben diverso rigore. Ritorniamo cosi' entro alcuni elementi di crisi della disciplina che invece ha ancora la capacita' di indirizzare in modo diverso gli interventi.

La carta del 1770 vera e propria sintesi del progetto e' indicativa di questo salto qualitativo e quantitativo compiuto in circa trenta anni. Il vecchio gruppetto di bagni, case e stalle ha assunto una vera e propria forma urbana, con piazze e percorsi, abitazioni e servizi. Rileviamo la Chiesa, la Bottega del Caffè, l'Osteria, le Locande, lo Ospedale, l'Ospizio per i poveri, le stalle, le case padronali ed i palazzi.

Accanto alla rinnovata attivita' termale fiorisce l'agricoltura e si sviluppa l'artigianato che ha nelle stamperie per le indiane la sua massima espressione. Il segno del cambiamento e' il Decreto del 1776 di Pietro Leopoldo che istituisce la Comunita' di S.Giuliano riunendo sotto una sola amministrazione i 31 comunelli che prima stavano sotto la Podesteria di Ripafratta e da' nuovo prestigio amministrativo al centro.

Oggi possiamo riacquisire tutto questo con nuova coscienza democratica e con una vasta esperienza tecnica, per un miglioramento della salute comune, per una riapertura delle strutture termali all'esterno e per dare nuovo impulso economico e sociale a S.Giuliano.

Questa "città nuova" termale del '700 è aperta verso prospettive di recupero e rinnovo attraverso sia una politica diffusa di recupero del patrimonio edilizio sia attraverso piani di recupero e progetti situati in poche aree strategiche per la riqualificazione del centro.

- (1) I materiali storici provengono dall'Archivio di Stato di Firenze (ASF), dall'Archivio di Stato di Lucca (ASL), dall'Archivio di Stato di Pisa (ASP), da archivi privati, dall'Archivio del Comune di S.Giuliano Terme e da quello dell'INPS.
- (2) "Piante de Bagni di Pisa e di tutte le fabbriche che vi si trovano" - ASF - Misc., 194, 195 - 1742
- (3) "Pianta dei Bagni di Pisa e delle Fabbriche adiacenti nello stato che erano l'anno 1742" - Antonio Cocchi: "Trattato dei Bagni di Pisa", Firenze, 1750
- (4) Fabio Redi: "Gli insediamenti del Monte Pisano da Corliano ad Agnano fino al XV secolo" (vedere all'interno della relazione)
- (5) Antonio Cocchi, op.cit. pag.393; Filza X dei Negozi nello Scrittorio delle Possessioni di S.M.I. pag. 186 - ASF; Contratti della Pia Casa della Misericordia, Filza 058, pag.110 - ASP; Scrittoio delle possessioni di S.M.I. Libro dei contratti XXVII, pag.275 - ASF
- (6) Antonio Cocchi, op.cit.
- (7) Filza 471 Pia Casa della Misericordia, 4/2/1747 - ASP
- (8) Carta dell'archivio INPS - S.Giuliano Terme
- (9) Bagni di Pisa e relative fabbriche, in "Regie Fabbriche", 503, 504, 505, 506 - ASF
- (10) "Pianta dei Bagni di Pisa e delle fabbriche, nello stato che sono quest'anno 1749" da A. Cocchi, op.cit.
- (11) Confrontare anche di C. Cresti: "Montecatini: 1771-1940 nascita e sviluppo di una citta' termale"
- (12) Bagni di Pisa e relative fabbriche, ASF, op.cit.
- (13) "Architetture Pisane di Ignazio Pellegrini" a cura di Renzo Chiarelli
- (14) "Pianta dei Bagni di S.Giuliano e loro adiacenze", ASP, Ufficio dei Fiumi e Fossi, Carte topografiche, n.14, 1770
- (15) "Pisa, storia urbana" di Anna Rosa Masetti
- (16) Fondo Stampe, 1145-1149, ASL

- (17) Regie Fabbriche, ASF
- (18) G. Nistri: "S.Giuliano e le sue acque termali e i suoi dintorni", Nistri, Pisa 1875
- (19) "Veduta principale delle Fabbriche e Bagni di Pisa per la parte del ponte", 1754 e "Altra veduta da Monte", 1754, collezione privata, copia dell'Amministrazione Comunale
- (20) "Pianta dei Bagni di S.Giuliano", 1770, ASP, op.cit.

## 1.8 - Criteri di rilevamento dei dati conoscitivi

### Popolazione e struttura fisica

#### Lo stato dei servizi

Dopo la fase di studio sull'intera area analizzata sotto vari aspetti e' iniziato il lavoro sul Centro Storico di S.Giuliano attraverso un'indagine sulla struttura fisica e sulla popolazione. Una scheda specifica ha raccolto queste due fasce di informazioni. In particolare con i colloqui con i cittadini e' stato possibile annotare una serie di necessita' e di lavori da effettuare sulle abitazioni e di servizi pubblici da attivare. In parallelo alla stesura delle schede sono state effettuate anche operazioni di rilievo metrico degli interni e degli esterni dei Comparti: Palazzo, Bagni e Palazzi semicircolari ovest ed est dell'area centrale.

Il gruppo di ricerca si e' arricchito della collaborazione di Fabio Redi del Dipartimento di Medievistica che ha indicato le zone di particolare interesse e da tenere sotto controllo come la zona di monte del Vecchio Castello medievale, la zona dell'Ospedale e della Chiesa di S.Giovanni, la zona della Torre di S.Davino nonche' reperti e testimonianze delle Terme.

Per queste parti e per gli edifici di particolare importanza gli interventi devono essere preceduti da una fase di studio attraverso saggi e considerazioni preliminari (vincolo di studio) e il tipo di intervento possibile e' generalmente il risanamento conservativo o il restauro.

Sulla base del complesso di informazioni emerse e' stato possibile indicare le varie fasce entro cui condurre gli interventi evidenziando le invarianti o parti che non possono essere disperse (volte, solai in legno pregevoli, decorazioni, scale, murature, cancellate, giardini e parchi).

Nella fase dei contatti con i cittadini sono stati censiti una serie di bisogni nell'ambito del servizio pubblico (parcheggi con nuova distribuzione ad ovest e ad est del centro, parchi urbani, riqualificazione dell'area di monte, spazi espositivi e per riunioni, fognature e smaltimento delle acque, nettezza urbana, manutenzione dei giardini, ecc.).

In particolare e' emersa la necessita' di una riorganizzazione del servizio termale, della riapertura delle strutture all'esterno e della riacquisizione della piazza centrale alla citta'.

## 1.9 - S.Giuliano Terme

### Elaborati di carattere indicativo (analisi)

Gli elaborati di analisi con la relazione permettono di esaurire la fase di classificazione. Essi sono:

- |                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| 1) Struttura del territorio al 1742 | scala 1:1000 |
| 2) Struttura del territorio al 1770 | scala 1:1000 |
| 3) Struttura del territorio al 1875 | scala 1:1000 |
| 4) Struttura del territorio al 1935 | scala 1:1000 |

Su di una cartografia catastale aggiornata con diretti rilevamenti (in mancanza di una cartografia fotogrammetrica) sulla base delle mappe rilevate negli Archivi di Stato e' stato possibile valutare le trasformazioni avvenute.

Possiamo cosi' riassumere le piu' significative:

- stato del centro al 1742 prima dei grandi lavori conseguenti al progetto Ruggieri;
- sviluppo urbano, costruzione dei Palazzi e dei Bagni e dotazione di spazi di relazione (effetti della politica granducale), 1770;
- valorizzazione dell'area di Monte: Cafehaus e nuova ferrovia preunitaria Pisa-Lucca, migliore viabilita' di scorrimento, 1875;
- crescita della citta' oltre il Fosso dei Mulini per effetto della ferrovia, nuova strada a scorrimento veloce Pisa-Lucca con la realizzazione della galleria per S.Maria del Giudice. Apertura delle due cave est ed ovest sopra via Niccolini e il Palazzo delle Terme. Costruzione della cancellata che ha tolto la piazza alla citta'. Demolizione di un pregevole Palazzo in via Niccolini per la costruzione dell'Albergo Terme.

- |   |              |
|---|--------------|
| 5) Analisi tipologica                           | scala 1:1000 |
| 6) Destinazione d'uso e stato attuale del suolo | scala 1:2000 |

Le due tavole precedenti permettono di comprendere nelle linee essenziali i caratteri formativi del centro e sono necessarie per la classificazione e per la determinazione dei tipi di intervento e delle destinazioni d'uso. Infatti certe caratteristiche strutturali proprie di determinati tipi possono sconsigliare destinazioni d'uso che sconvolgerebbero l'assetto tipologico. Esiste inoltre un rapporto

tra tipologia e morfologia che e' necessario definire per le previsioni di destinazione degli spazi esterni e per il restauro ambientale.

- 7) Analisi demografica e attivita' produttive scala 1:2000
- 8) Indicatori di degrado fisico scala 1:1000
- 9) Indicatori di degrado igienico scala 1:1000
- 10) Titolo di godimento scala 1:1000
- 11) Livello di utilizzazione edilizia scala 1:1000

Questa serie di cartografie (n. 7, 8, 9, 10, 11) permettono di rilevare puntualmente lo stato fisico-igienico del centro il tipo di godimento (proprietà, affitto), i "vuoti edilizi" e gli edifici sottoutilizzati. Sulla base del censimento del 1981 e di diretti rilevamenti e' stato possibile avere un quadro sotto il profilo demografico e delle attivita' produttive.

- 12) Area centrale - Rilievo - Pianta piano primo scala 1:200
- 13) Comparto n.1 - Palazzo delle Terme - Pianta piano terra scala 1:100
- 14) Comparto n.1 - Palazzo delle Terme - Pianta piano primo scala 1:100
- 15) Comparto n.1 - Palazzo delle Terme - sezioni scala 1:100
- 16) Comparto n.1 - Bagni - Pianta piano terra scala 1:100
- 17) Comparto n.1 - Bagni - Pianta piano primo scala 1:100
- 18) Comparto n.1 - Palazzo delle Terme - Controllo esemplificativo di progetto - Pianta piano primo scala 1:100
- 19) Comparto n.1 - Palazzo delle Terme - Controllo esemplificativo di progetto - Sezioni scala 1:100

20) Comparto n.1 - Bagno di Levante -  
Controllo esemplificativo di progetto -  
Piante scala 1:100

21) Comparto n.1 - Bagno di Ponente -  
Controllo esemplificativo di progetto -  
Piante scala 1:100

L'insieme di queste tavole (n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21) permette una conoscenza del Palazzo e dei Bagni e introduce nel dibattito sul futuro delle Terme elementi di progetto di restauro funzionale.

22) Comparto n.2 - Complesso semicircolare  
ovest - Pianta piano terra scala 1:200

23) Comparto n.2 - Complesso semicircolare  
ovest - Pianta piano primo scala 1:200

24) Comparto n.2 - Complesso semicircolare  
ovest - Pianta piano secondo scala 1:200

25) Comparto n.2 - Complesso semicircolare  
ovest - Pianta delle coperture scala 1:200

26) Comparto n.2 - Complesso semicircolare  
ovest - Prospetti e sezioni scala 1:100

27) Comparto n.2 - Complesso semicircolare  
ovest - Profili esemplificativi di  
controllo progettuale scala 1:100

Le Tavole (n. 22, 23, 24, 25, 26, 27) descrivono l'insieme degli edifici ovest affacciati sull'area centrale, destinati attualmente a residenza, uffici e negozi. Data l'importanza che riveste la tav.27 (profili esemplificativi di controllo progettuale) stimola linee di restauro e ricomposizione coerenti con i caratteri originari.

28) Comparto n.2 - Complesso semicircolare  
est - Pianta piano primo scala 1:200

29) Comparto n.2 - Complesso semicircolare  
est - Prospetti scala 1:100

30) Comparto n.2 - Area del Vecchio  
Ospizio - Prospetti scala 1:100

31) Piano quadro degli interventi -  
Esemplificazione di direttrici  
morfologiche e funzionali

scala 1:1000

Il piano quadro degli interventi con l'esemplificazione delle direttrici morfologiche e funzionali e' una tavola di controllo dell'intero progetto, comprende infatti le aree da classificare ai sensi della L.R. n.59 e i nodi strategici per la riqualificazione del centro che sono:

- Area del Palazzo delle Terme, dei Bagni e Piazza centrale;
- Area dell'attuale Albergo Terme, dell'Opera Pia e terreni connessi;
- Area Alberghiera;
- Area Lazzeri;
- Area del Monte Pisano - Riqualificazione ambientale delle cave ovest ed est.

Sulla cava est e' stato riportato il progetto che l'Amministrazione Comunale intende realizzare in tempi brevi.

32) PR3 - Area dell'Opera Pia e dello  
Albergo Terme - Esemplificazione di  
direttrici morfologiche e funzionali  
del piano di recupero

scala 1:500

Il modello discende da un progetto di riqualificazione della intera area ed e' finalizzato alla costruzione di un nuovo Stabilimento Termale-Albergo con ampio parco sul retro. L'intervento, in un'area gia' dotata di acque termali, potrebbe innescare un processo di ripresa economica legata alle Terme fondamentale per la comunita' di S.Giuliano.

- Schedatura delle unita' edilizie e delle aree di S.Giuliano Terme.
- Serie di diapositive dei materiali cartografici storici.

## 2 - Progetto

### 2.1 - Recupero del patrimonio edilizio - S. Giuliano Terme.

Variante di disciplina degli interventi come programma di progetti pubblici e privati.

Aree strategiche per la riqualificazione del centro.

Criteri di progetto.

Urbanistica e cultura della città', la situazione attuale.

Nel periodo della grande espansione urbana i materiali di analisi per la costruzione dei piani urbanistici erano essenzialmente basati sul dimensionamento funzionale, con previsioni quantitative, oggetto di precisi programmi amministrativi, che il piano aveva il compito di soddisfare. Si comprende così la prevalenza di edilizia residenziale e produttiva rispetto ai servizi ed alla infrastrutture. Questo tipo di piani, peraltro immagine di un momento particolarmente dinamico del paese, evidenziano un'oggettiva arretratezza della nostra cultura urbanistica, tutta tesa in quel momento a non frenare in alcun modo, salvo alcune eccezioni, le "naturali vocazioni" di sviluppo della città'.

Il quadro sociale ed economico attuale è notevolmente diverso, ne discende un radicale cambiamento del modello urbano ormai indirizzato più ad una trasformazione interna che ad una ulteriore crescita.

Il tradizionale metodo quantitativo, che peraltro va conservato come rapida verifica dei dimensionamenti funzionali sull'intera città' e per una valutazione delle entità delle istanze della popolazione, non può essere più l'unico elemento di controllo del piano stante una maggiore attenzione alle problematiche sociali e alla qualità effettiva della vita nella città'. In questo senso acquista valore un nuovo approccio di analisi e progetto che vada più a fondo nella conoscenza della città' e del territorio, non solo in senso materico spaziale ma anche in senso culturale ed umano.

Acquista così particolare importanza, soprattutto in territori fortemente antropizzati come quello toscano, l'acquisizione del metodo storico inteso non solo come storia del territorio e come stratificazione di eventi bensì come trasformazione dei processi. Se è cambiato il quadro di rife-

rimento ed anche l'approccio analitico, a questi cambiamenti dovrà adeguarsi anche il piano.

Il modello tradizionale dell'urbanistica moderna proponeva ampie trasformazioni intensive sulle aree agricole da urbanizzare e nessuna modificazione della città antica, abbandonata a processi spontanei, non regolati da un efficace e puntuale indirizzo normativo, creando un sempre più ampio contrasto tra centro e periferia.

L'attuale ricerca urbanistica tra non poche difficoltà, ha deciso di operare su tutto il patrimonio edilizio rilevando ampie zone, antiche e non, che hanno bisogno di trasformazioni graduali e leggere ed altre, assai poche, da rinnovare con azioni di carattere intensivo. Nelle prime verranno ricercate le potenzialità da stimolare e gli aspetti negativi da rimuovere attraverso una serie di iniziative pubbliche e private, nelle seconde pochi e qualificati interventi pubblici e privati avranno il compito di affrontare problemi urbani di più grande scala e di soddisfare l'ineliminabile esigenza di rinnovamento della città.

Questi interventi, veri e propri progetti di architettura e di riqualificazione ambientale, irradieranno benefici effetti sopra una vasta area urbana circostante. La società industriale ha lasciato nel suo sviluppo dietro di sé vari "vuoti" urbani che sono una possibile valenza da valorizzare per la trasformazione della città, pena, ove fallisse questa esperienza, una ricaduta nei piani della prima generazione.

Si va diffondendo sempre più la coscienza della grande dicotomia urbana prodotta dal dislivello qualitativo tra centro storico e periferia, dell'eccessiva contaminazione delle campagne e della riduzione progressiva di punti di riferimento.

In questo quadro è naturale una rinnovata attenzione alla città come documento di una cultura viva e di una vitale esistenza umana; riemerge il valore degli spazi, dei monumenti e anche dell'edilizia più minuta, la riscoperta di quel rapporto di interdipendenza e di armonia che legava in passato tutto insieme.

La verità è che ci dibattiamo in una serie di fatti tra loro contrastanti che agiscono però contemporaneamente in noi, come il crescente amore per la città antica ed i dubbi sulla felicità della città moderna, l'accettazione senza condizioni delle nuove tecnologie e la fiducia negli sviluppi sociali dell'umanità.

Cio che oggi appare consolidato è il conquistato senso della storia, il significato culturale della storia è andato oltre la tradizionale visione classica ed è entrato in noi in modo più profondo. L'idea del documento storico è oggi ben diversa da quella che poteva avere ieri un archeologo o uno storico o un semplice uomo di cultura. L'idea

della città' come stratificazione di interventi edilizi succeduti nei secoli, in modo tale da rispettare i caratteri di una popolazione, condotta dai vari operatori in modo da sostituire conservando, cioè' selezionando il passato ed aggiungendo un segno nuovo e' un'idea che e' presente ormai negli strati piu' profondi della nostra coscienza. Ormai tutti apprezzano quei valori positivi che, accanto a quelli negativi, rendono cosi' diverso il vivere in una città' antica dal vivere in una città' moderna; e se ognuno di noi ha bisogno di quest'ultima non riesce a fare a meno della prima.

La consuetudine dei luoghi, il riconoscersi negli spazi, nei modi e nei materiali di quella città' storica e' una spiegazione di questo sentirsi parte della città', qualcosa che culturalmente ci lega a tutti gli altri che vivono o sono vissuti in quella città'. Valori umani si intrecciano cosi' continuamente con valori edilizi, insieme di un passato di cose piccole e grandi, tutte comunque importanti.

Si comprende cosi' perche' la nuova periferia con i suoi ampi spazi ed i suoi concreti vantaggi e qualche debole carattere strutturale non riesca a competere con la parte piu' vecchia della città', piu' vissuta e certamente costruita in passato con piu' amore.

Questo acquisito senso della storia da' sostegno a chi vuol protetta la parte antica della città' e non solo i suoi monumenti. Tutto cio' vale a maggior ragione in una civiltà' matura culturalmente come quella toscana che pone a base della crescita verso l'avvenire i valori di memoria collettiva. Certo anche nei nostri territori sotto le pesanti influenze culturali internazionali si sono registrati gravi fenomeni di disgregazione del tessuto umano, ma nonostante tutto questo continuiamo a mantenere la tradizionale convinzione che la civiltà' dell'uomo non fa salti e non puo' esistere avvenire che non abbia solide radici nel passato.

Nonostante gli scompensi che l'attuale civiltà' tecnologica e sociale hanno operato, anche positivamente, nell'essere umano, l'uomo di oggi non riesce a costruire il suo avvenire solo puntando sui mezzi e sulle idee del nuovo; anni di studi sulla città' si sono limitati alle analisi delle molte patologie presenti, la complicazione degli aspetti economico sociali ha finito per allontanare molti dalle considerazioni sulla struttura della città', dalla disciplina insomma, città' che invece necessita di un suo ordine, interno o imposto che ne guidi lo sviluppo, anche rinunciando alla tentazione di seguire ogni aspetto del complesso problema.

Il vero progetto, il nuovo piano deve favorire il coordinamento delle nostre azioni per un ambiente urbano che non sia ostile, rimettendo insieme per una vita sociale individui che oggi sono tra loro divisi. Lo studio della città' storica puo' fare molto per aiutare questo lavoro. Interessi

culturali ed interessi reali verso il passato e verso il futuro possono e debbono convivere pena la perdita di poter legare il domani con il passato.

L'iniziativa dell'Amministrazione Comunale di S.Giuliano Terme per il capoluogo.

E' entro questa direzione che va valutata l'iniziativa dell'Amministrazione Comunale che ha dato avvio ad un programma di recupero del patrimonio edilizio e naturale. Dopo una prima fase di studio, conseguente ad una collaborazione stabilita tra il Corso di Composizione Urbanistica dell'Istituto di Architettura e Urbanistica della Facolta' di Ingegneria di Pisa e il Comune, ha avuto inizio il lavoro di rilevamento diretto.

Una delle caratteristiche di questa zona e' l'elevato livello di conservazione della "forma urbis" di antico impianto essenzialmente centrato sull'area termale. Peraltro la bellezza dei luoghi e dei Monti Pisani e' di per se' un valore tale da costituire una possibile molla trainante di un processo di ripresa.

L'area metropolitana vicina andra' inevitabilmente soggetta a fenomeni di degrado ambientale se non si avviano politiche specifiche e la popolazione in questa residente puo' trovare nella fascia pedemontana pisana un punto di riferimento, un luogo di pace, ricco di risorse naturali e ricreative.

Questa antica citta' termale del '700 cerca oggi un ordine ed un respiro piu' largo, cerca nuovi contenuti e nuove strutture soprattutto nel settore termale, cerca modi di aggregazione, e punti di riferimento nella vita urbana.

E sara' importante studiare le origini di questo luogo, i momenti significativi che lo hanno determinato, quell'armonia che lega tutte insieme le costruzioni grandi e piccole e che permette ancora la riconoscibilita' degli analisti e l'incontro sociale. Se e' vero che e' mutato il senso politico del vivere, il senso umano dello stesso dipende ancora dalle dimensioni fisiche e mentali dell'uomo che e' sempre il medesimo.

Le scelte del Piano Regolatore generale per le zone A e la Legge Regionale n.59/80. La variante di disciplina degli interventi anche in rapporto ai recenti indirizzi regionali in materia urbanistica.

La normativa del PRG di S.Giuliano Terme rinvia alla L.R. n.59 l'attuazione degli interventi sulle zone A (A1 e A2). In assenza di tali strumenti e' possibile solo effettuare lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi di ristrutturazione leggera interni alle unita' edilizie (D1), decisamente insufficienti per avviare un progetto di recupero dei centri stessi. La legge peraltro presenta una serie di automatismi come il rapporto elenchi-applicazione del D2 a gran parte delle unita' edilizie che offrono perplessita', ambiguita' e non pochi rischi.

L'art.7 evidenzia la funzione strumentale assegnata agli elenchi: consentire in assenza della Variante di disciplina, gli interventi di ristrutturazione edilizia, altrimenti non ammessi, sugli edifici esclusi dagli elenchi. Inoltre la stessa definizione del D2 ha fatto molto discutere, in quanto vengono aggregate ad una definizione di "ristrutturazione di media intensita'", possibilita' assai forti e diverse, rispondenti a domande sociali diffuse, che vanno invece puntualmente analizzate edificio per edificio (anche per quelli fuori elenco). Basta pensare alle possibilita' di rialzare le coperture per ottenere i requisiti di abitabilita' per i locali sottotetto o di realizzare i servizi igienici in aggiunta alla volumetria o di recuperare ad uso residenziale porzioni di immobili diversamente destinate.

La Variante di disciplina degli interventi costituisce invece l'elemento centrale della Legge 59 e permette di regolare le possibilita' di intervento su tutte le unita' edilizie in modo puntuale, indicando anche le destinazioni d'uso sia per queste che per le aree libere connesse.

D'altra parte la scelta della strada di un unico piano particolareggiato o di piu' piani particolareggiati coordinati, per centri come S.Giuliano riveste un onere eccessivo e in molti casi neppure necessario o incisivo e implica la conoscenza dei progetti attuativi e dei mezzi finanziari relativi.

Non va trascurato anche che occorrerebbe l'intero rilievo edilizio che puo' essere inutile allorquando la struttura e' tipologicamente definita o isolata o di recente fabbricazione.

Sulla base di una serie di esperienze di piani per i centri storici, l'indirizzo scelto e' quello della Variante di disciplina degli interventi ai sensi della L.R. n.59 arricchita da alcuni comparti di rilievo (con stesura di elaborati in scala 1:200 e 1:100) individuati attraverso l'analisi e

gli indicatori di carattere strutturale e sociale. Si tratta di aree con profonde stratificazioni storiche o con particolari caratteri di aggregazione (comparto del Palazzo e dei Bagni e dei Palazzi semicircolari ovest ed est dell'area centrale) che necessitano di un approfondimento maggiore e per i quali e' opportuno compiere un lavoro di rilievo. Su tutte le altre unita' edilizie e' stato possibile, per i caratteri della struttura, passare alla classificazione e alla determinazione delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento. La Variante di disciplina predisposta, per il tipo di elaborati di ordine descrittivo e prescrittivo (normativa, grafici e schede di intervento a livello di U.I.) ha la potenzialita' di un piano particolareggiato, lasciando spazio pero' sia alla progettazione esecutiva, sia agli adattamenti necessari all'evolversi della realta' sociale ed economica. Essa si attua anche attraverso piani particolareggiati o di recupero di iniziativa pubblica o privata tenendo conto dei recenti indirizzi regionali in materia urbanistica.

I principi generali che hanno guidato il progetto sono i seguenti:

S.Giuliano Terme capoluogo - Potenziamento della residenza nel centro storico attraverso la sistemazione degli alloggi, il risanamento conservativo ed il restauro di una serie di edifici pregevoli che caratterizzano il centro.

La Variante e' concepita per un centro di media grandezza che presenta una serie di problemi specifici, non risolvibili solo a livello di categorie di intervento bensì attraverso progetti e indicazioni che favoriscano la ripresa economica e sociale.

E' l'avvio dall'interno di un vero e proprio piano delle aree centrali e degli spazi connessi. Il rigido concetto di destinazione d'uso nella sua fissita' diviene invece uno degli strumenti di programmazione del territorio e come tale puo' e deve essere modificato ed adeguato alle nuove realta'.

Il nuovo modello di piano modifica la vecchia strategia attraverso un'attenta gestione guidata da una puntuale normativa capace di contenere il piu' possibile traumatici interventi spontanei, agevolando le iniziative private omogenee alla qualita' dell'edificato, stimolando nuove iniziative con un'offerta articolata di possibilita', tonificando con interventi pubblici leggeri. Questa la parte base della Variante Centro Storico che comprende anche poche ma impegnative operazioni pubbliche e private che hanno il compito

di rilanciare con nuovi contenuti strutturali e funzionali il centro, di modificarne l'assetto economico in una linea di rinnovamento e non di rottura traumatica con il passato. Il piano quadro degli interventi, che e' stato oggetto di lunghe discussioni e dibattiti, e' la sintesi di questi due momenti del piano.

Le aree che hanno una particolare valenza di rinnovamento di S.Giuliano Terme sono le seguenti:

- 1) Area del Palazzo delle Terme, dei Bagni e Piazza centrale
- 2) Area dell'Albergo Terme e dell'Opera Pia e terreni connessi.
- 3) Area alberghiera.
- 4) Area Lazzeri.
- 5) Area del Monte Pisano. Cafehaus. recupero ambientale delle cave.

Il rilievo dell'area centrale del Palazzo e dei Bagni evidenziano una conservazione complessiva dell'insieme anche se significative sono state le trasformazioni connesse alla nascita dell'Istituto Termale. In questo senso va valutata la costruzione tra le due guerre dell'ampia cancellata che, se ha dato un giardino allo Stabilimento, ha tolto una piazza alla citta' e gli interventi demolitori per la creazione delle camerate e dei bagni con la perdita di quasi tutte le pregevoli vasche in marmo.

Peraltro quasi tutte le stazioni termali italiane negli ultimi anni hanno realizzato una serie di strutture tese a migliorare il servizio termale, in particolare rinnovando le opere di presa delle acque captandole in modo piu' profondo e con minori rischi di inquinamento. Se teniamo conto della qualita' delle acque, famose da sempre ed efficaci per patologie purtroppo sempre piu' diffuse nella societa' moderna e' possibile creare in S.Giuliano Terme un insieme di strutture termali di valore e prestigio ponendo le premesse per un rilancio economico significativo.

Centrale in questo quadro il progetto di restauro funzionale ed architettonico del complesso Palazzo delle Terme - Bagni - Piazza Centrale (1).

I caratteri strutturali originali discendono con chiarezza dai documenti e dai rilievi e indicano le linee del progetto di restauro basato sul ripristino della compattezza e del taglio originario con l'introduzione del binomio camera con bagno ormai acquisito in tutto il settore termale nazionale. Con lo spostamento della sala da pranzo dalla posizione attuale al piano superiore e' possibile ottenere un ampio soggiorno ed attivita' connesse nella sala al primo piano restaurando gli affreschi e riaprendo l'antico rapporto con il giardino retrostante, con il Cafehaus e con la piazza (1).

In parallelo puo' essere restaurato il Bagno di Levante secondo una linea che esalti l'antica scenografia centrale

con il restauro delle vasche in marmo, rinnovando il sistema dei bagni con l'introduzione della coppia stanza da bagno-fangoterapia e spazio annesso per reazione e massaggio. Questo modello assai economico perche' rotativo e' stato usato sistematicamente nei piu' recenti interventi effettuati in settori termali analoghi (1).

E' stato ridotto al massimo il contatto tra il personale e l'utenza migliorando gli spazi tecnici di servizio. Al piano superiore si propone il recupero di un ampio spazio poco utilizzato per nuovi bagni o per spazi calidarium, ginnastica e riposo.

Il Bagno di Ponente potrebbe avere al centro un'area per le cure idropiniche con ampio giardino e fontale con fontanelle. Si ripristina il Bagno della Regina ed il Bagno di Marte, destinati a idromassaggio. Al piano superiore spazi per inalazioni, nebulizzazioni, irrigazioni e locali tecnici. L'idea e' quella di modernizzare il servizio in generale, allineandosi con le altre sedi (1).

E' possibile in parallelo riaprire l'antica piazza creando uno spazio pedonale pubblico importante per varie attivita'. Le Terme devono perciò aprirsi maggiormente all'esterno con un nuovo sistema di servizi acquisendo anche una nuova scenografia.

Particolare importanza riveste l'area attualmente occupata dall'Albergo Terme e dall'Opera Pia. L'Albergo presenta caratteri costruttivi ormai superati, una linea di recupero e' possibile ma poco praticabile stante le dimensioni e la distribuzione in pianta dell'edificio. L'Opera Pia presenta una serie di problemi distributivi e di degrado che rende assai arduo un progetto di recupero della medesima.

Per questi motivi la Variante Centro Storico, anche se ammette interventi e progetti in una linea di recupero e di riuso, permette la demolizione di queste due strutture che non hanno significativo valore architettonico per far posto ad un nuovo Stabilimento Termale - Albergo in un'area centrale molto ampia e gia' dotata per convenzione di acqua termale. Il progetto (1) sara' guidato da un preliminare piano di recupero che dovra' tener conto dei caratteri del costruito sulle due strade su cui si affaccia; esisteva infatti un antico palazzo in questo luogo, che fu demolito per costruire l'Albergo; il modello indica il ripristino della vecchia volumetria su strada e sul retro una serie di modernissimi servizi termali raccordati da atrio, accettazione e visita medica. Tre elementi spaziali intrecciati con una nuova ampia piazza urbana utile per varie funzioni e per creare una nuova scenografia al complesso termale. La struttura che ha il compito di offrire ulteriori e qualificati servizi termali dovra' essere aperta all'esterno e progettata sulla base delle piu' avanzate esperienze nel settore. Questo nuovo stabilimento, dotato di piscina termale e di

servizi connessi, puo' essere collegato con un nuovo Albergo da costruire sul sito dell'Opera Pia. L'insieme si arricchirà di un ampio parco fino alla Statale per Lucca con un parcheggio ad uso del medesimo e della città'.

Questi due interventi, il primo di restauro funzionale e l'altro piu' incisivo sull'area dell'Albergo Terme hanno ovviamente un costo significativo che puo' essere ammortizzato pero' in tempi medi conseguentemente all'aumento della offerta di qualificati servizi termali. La realizzazione di questi progetti e' legata al passaggio di tutte le strutture termali ed alberghiere dall'INPS al Comune, le modalita' ed i criteri di gestione sono al centro di un dibattito che ha investito l'Amministrazione Comunale e vari Enti interessati negli ultimi anni.

Ne discenderanno in parallelo una serie di investimenti nel settore alberghiero, della ristorazione, del commercio, delle pensioni e di attivita' ulteriori. L'indotto e' assai elevato come possono testimoniare le esperienze condotte in altri centri italiani.

S.Giuliano e' al centro di un'area Pisa - Livorno - Lucca - Versilia - Parco Nazionale assai importante per la serie di servizi che puo' offrire e per l'interesse che la Toscana riveste sotto il profilo culturale e ambientale.

Il piano quadro degli interventi fornisce indicazioni anche per l'area alberghiera e per l'area Lazzeri.

Nella prima l'andamento dell'edificato tende a creare un ampio parco termale al centro e di collegare la zona sportiva e le nuove attrezzature pubbliche con il centro storico attraverso una serie di percorsi pedonali.

Di particolare interesse per la città' l'area Lazzeri; dopo la completa demolizione delle strutture ormai degradate il Piano Quadro indica una possibile dilatazione del Parterre verso l'area Lazzeri, dando vita così ad un ampio spazio a verde. L'edificato seguira' il modello, ovvero riprendera' in assonanza le costruzioni con giardini sul fosso e quelle a filo strada sul viale alberato sotto monte. Un sistema di percorsi pedonali nel verde legheranno tutto il centro.

Di grande importanza per la città' termale diviene la creazione di un sistema di parchi urbani che sono vere e proprie strutture funzionali di questa. E' in questo senso che l'Amministrazione Comunale ha dato avvio alla concreta realizzazione del progetto di riqualificazione ambientale della cava di nord-est.

L'ampia area del Monte Pisano situata sopra il Palazzo delle Terme ha avuto dalla seconda meta' dell'800 in poi una rilevante importanza di natura scenografica e funzionale. Con la costruzione del Cafehaus e della passeggiata la città' esprime un nuovo simbolo e sollecita un modo di soggiornare in S.Giuliano fatto di antiche e semplici sensazioni: camminare, fermarsi, consumare insieme qualcosa sotto le tende

del Cafe' al riparo dai raggi del sole. L'area era coperta da vegetazione non certo rigogliosa ma significativa. A destra e a sinistra ampie zone a terrazzamenti in pietra coltivati ad oliveto. Tra le due guerre ha inizio l'apertura di un'ampia cava ad est ed una piu' piccola ad ovest. Nel secondo dopoguerra i fronti di queste avanzano notevolmente raggiungendo l'attuale soglia limite prossima al congiungimento delle due pareti rocciose ed all'isolamento del Cafehaus.

Nella cava sono oggi presenti varie strutture degradate ormai allo stato di rudere che verranno demolite ed altre significative per la loro forma e posizione.

Il progetto si inquadra nel disegno di ridefinizione di tutta l'area di monte e costituisce un primo momento di realizzazione del piu' generale progetto dei parchi urbani.

Sul retro delle case dell'antica strada per Lucca verra' creato un parcheggio alberato che permettera' di alleggerire la domanda di posti macchina assai forte nelle vicinanze del Comune. I percorsi pedonali sono tenuti rigidamente separati da quelli automobilistici portando direttamente dentro la citta' l'ingresso al nuovo parco.

Quest'intervento dotera' S.Giuliano di una struttura di grande importanza per le manifestazioni che potra' accogliere, un parco collegato con il centro del paese, con il Cafehaus, con via Niccolini e con l'area Lazzeri tramite la riqualificazione della cava di nord-ovest.

Intervenire su di una citta' costruita ha comportato un approccio urbanistico certamente diverso e piu' complesso rispetto a quello di situazioni dove prevalente e' la previsione, il controllo e la gestione del nuovo da costruire.

Il piano quadro, la Variante di disciplina degli interventi ed i progetti se da un lato indicano ancora la necessita' di approfondimenti, esprimono gia' con i loro elaborati una consapevolezza delle necessita' e dei bisogni che si prospettano assai estesi e che potranno trovare soluzione in tempi medi.

Ecco perche' nell'immediato da un lato si avvia una politica di recupero a vasto raggio sul patrimonio edilizio a prevalente destinazione residenziale o commerciale e dall'altro a realizzazioni puntuali: Progetto Terme e riqualificazione ambientale della cava di nord est e di nord ovest, che insieme possono produrre conseguenze di segno positivo nel loro intorno urbano e complessivamente su tutto il territorio, con segni qualitativi sul livello funzionale e di vivibilita' della citta'. La revisione dello strumento urbanistico e' accompagnata da una serie di mirati approfondimenti (piani di recupero, progetti esecutivi pubblici, restauro di emergenze, nuove infrastrutture) che danno immediata operativita' al piano generale con un insieme di iniziative sulla citta'.

L'individuazione degli indirizzi di intervento e' utile anche a livello di metodo, coerentemente al criterio di lettura dei nodi principali della citta' e quindi la predisposizione di alcuni, anche se parziali, progetti che siano pero' capaci di innescare in tempi brevi processi di miglioramento e sviluppo qualitativo della citta'.

In parallelo con l'iniziativa dell'Amministrazione Comunale e' stato avviato un lavoro di sviluppo delle conoscenze del centro storico e dell'ambiente, attraverso la realizzazione di due mostre dei materiali fotografici, storici, di analisi e di progetto di S.Giuliano Terme.

La mostra ha portato a conoscenza della popolazione materiali inediti come l'interessante serie di carte rilevate negli Archivi di Stato di Pisa, Lucca e Firenze, ottenuti in esposizione alcuni in originale grazie alla collaborazione della Direzione dell'Archivio di Stato.

Queste iniziative discendono dalla convinzione che se e' vero che occorrono buoni piani urbanistici e' anche vero che la costruzione di una cultura del Territorio e di un comune modo di concepire il nostro rapporto con l'ambiente storico e naturale e' la piu' sicura strada da percorrere; una maturazione necessaria che e' legata ai modi con cui si organizza la gestione del piano.

(1) Vedere materiali di analisi

## 2.2 - Elaborati di carattere prescrittivo.

Due cartografie definiscono le destinazioni d'uso per ogni unita' di intervento e per gli spazi esterni scoperti (orti, giardini, parchi, aree di rispetto dell'abitato) e le categorie di intervento (in scala 1:500).

Ogni intervento viene guidato inoltre in modo puntuale attraverso schede integrative. Le 'possibilita' offerte dal D2, vengono disaggregate concedendo o meno interventi significativi come il rialzamento del tetto o i servizi igienici in esterno alla sagoma (pochissimi casi).

Le previsioni discendono sia dalle richieste dell'utenza sia dalla possibilita' offerte dal contenitore.

In certi casi i caratteri dell'ambiente impongono una linea restrittiva, in altri e' possibile scegliere soluzioni piu' incisive.

Pur seguendo una direttiva generale, la conoscenza puntuale delle varie e diverse realta' permette di indicare per ogni unita' di intervento possibilita' e fasce entro cui operare. Per i comparti assoggettati a rilievo i progetti ed i profili esemplificativi di controllo progettuale sono uno strumento conoscitivo utile che i tecnici e l'Amministrazione possiedono per verificare nell'insieme gli interventi proposti ed in particolare le dimensioni dei piani di recupero. Ci avviciniamo cosi' ad un piano particolareggiato rimanendo pero' entro i limiti della L.R. n.59.

Non e' stata superata questa soglia per lasciare alla progettazione escutiva, nei limiti della normativa e degli elaborati di carattere prescrittivo, la massima liberta' di espressione.

L'inserimento della cultura del nuovo e' infatti argomento centrale per una buona politica di conservazione e recupero dei centri storici. Una nuova classicita' e non un atteggiamento romantico deve guidare i progetti tenendo ben presente che l'obbiettivo e' la riqualificazione strutturale e sociale dei centri stessi.

Concepriamo percio' la Variante di disciplina degli interventi come programma di progetti pubblici e privati; la programmazione e' l'elemento centrale dell'azione amministrativa e anche se l'intero progetto prevede tempi medi le azioni comuni dovranno convergere verso i fini stabiliti.

## BIBLIOGRAFIA

NEPPI MODONA: edizione archeologica della carta d'Italia al 100.000. Foglio 104. Pisa.

A. COCCHI: "Trattato dei Bagni di Pisa" Stamperia Imperiale, Firenze, 1750.

GIOVANNI NISTRI: "S.Giuliano le sue acque termali e i suoi dintorni" Pisa, Nistri Lischi, 1875.

E. REPETTI: "Dizionario Storico Fisico Geografico della Toscana" Firenze, 1841.

R. CHIARELLI: "Architetture Pisane di Ignazio Pellegrini" Università di Pisa, Istituto di Storia dell'Arte, 1966.

FABIO REDI: "La cartografia moderna come strumento archeologico per la ricostruzione del paesaggio agrario medievale", estratto da: "Fonti per lo studio del paesaggio agrario, AA.VV., atti del terzo Convegno di Storia e Urbanistica (Lucca, 3-5 ottobre 1979), edizioni C.I.S.C.U., (Baluardo S.Paolino, Lucca) Lucca, 1981.

MICHELE LUZZATI: "Demografia e insediamenti nel contado pisano nel quattrocento (1428-1491)", Pacini Editore, Pisa, 1980.

C. CRESTI: "Montecatini: 1771-1940, nascita e sviluppo di una città termale".

E. TOLAINI: "Forma Pisarum", Nistri Lischi, Pisa, 1979.

MARCO DELLA PINA: "Andamento e distribuzione della popolazione" in "La Toscana del '500" (Livorno e Pisa, due città e un territorio nella politica dei Medici), Pisa e "contado" ... Nistri Lischi e Pacini Editori, Pisa, 1980.

ELENA FASANO GUARINI: "Le Istituzioni" in "La Toscana del '500".

ELENA FASANO GUARINI: "Regolamentazione delle acque e sistemazione del territorio" in "La Toscana del '500", op.cit.

MAURIZIO GIACHETTI, MARIA TERESA LAZZARINI, RICCARDO LORENZI "Le Ville Pisane, contributo all'individuazione di tipi formali e ideologici" in "La Toscana del '500", op.cit.

ELSA LUZZATI GREGORI: "Paesaggio rurale e aspetti della vita delle campagne" in "La Toscana del '500", op.cit.

ALBERTO MIONI: "Le trasformazioni territoriali in Italia nella prima eta' industriale", Marsilio Editori, Padova 1978

Atti del Congresso dell'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica), Stresa 1984. In particolare contributo di Vittorio Gregotti, vedere anche in Casabella n.500 del 1984: "Esplorazioni orientate".

Atti del Convegno regionale sui Centri Storici, S.Miniato, 1982.

Serie di interventi di Bernardo Secchi su Casabella e in particolare il n.493: "Densita'"; n.504: "Piccoli centri". Vedere anche di Edoardo Salzano ancora in Casabella il n.496: "Piano, antipiano e nuovo piano".

Comune di Venezia - Assessorato all'Urbanistica: Piano particolareggiato per il Centro Storico di Burano. Piani di coordinamento di Campo Ruga, Seco Marina, Paludo S.Antonio. Piano di coordinamento di S.Niccolo' dei Mendicoli.

Comune di Pavia - Piano e normativa per il Centro Storico.

Comune di Siena - Ludovico Quaroni: "Siena Centro Storico, Conservazione e recupero", Electa, Milano, 1983.

Comune di Pisa - Centro Storico: "Provvedimenti Urbanistici"

Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia Romagna - Pierluigi Cervellati: "I confini perduti", Inventario dei Centri Storici, analisi e metodo". Bologna, 1983.

Comune di Calci (Pisa) - "Programma per il recupero del patrimonio edilizio".

Comune di Cascina (Pisa) - "Recupero del patrimonio edilizio esistente".

Comune di Montecarlo (Lucca) - "Variante al P.D.F. Centro Storico".

Comune di S.Giuliano Terme - Istituto di Architettura e Urbanistica dell'Universita' di Pisa: "Ripafratta, Pugnano, Molina di Quosa, Rigoli - recupero edilizio e urbanistico - Variante al piano, questioni metodologiche", Colombo Corsi, Pisa, 1983.

Vedere anche: Comune di S.Giuliano Terme - Istituto di Architettura e Urbanistica dell'Universita' di Pisa: "Centri Storici minori dei Monti Pisani - Ripafratta - primi risultati dell'indagine", Pisa, 1983.

"Centri Storici dei Monti Pisani - Ripafratta, Pugnano, Molina di Quosa, Rigoli - Materiali per un progetto di recupero", Comune di S.Giuliano Terme - Istituto di Architettura e Urbanistica, Dipartimento di Medievistica - Universita' di Pisa - Archivio di Stato di Pisa. Giardini, Pisa, 1985.

Quaderni di Urbanistica Informazioni n.2 - Piani di terza generazione in Emilia Romagna, 1986.

Atti del IX Congresso ANCSA (Associazione Nazionale Centri Storico Artistici): "Progettare la citta' esistente", Lucca, 1983, e anche Atti del "Convegno Internazionale di studi: la salvaguardia delle citta' storiche in Europa e nell'area mediterranea", Bologna, 1983.

"Il recupero del Territorio", Universita' degli Studi di Udine - Istituto di Urbanistica e Pianificazione - 1984.

"Firenze, per un'urbanistica della qualita'" a cura di G. Campos Venuti, G. Astengo e F. Clemente - Marsilio editori, 1985.

Comune di Padova - Sistema informativo edilizio; e anche: Atti del 10 Simposio Europeo di Sistemi informativi urbani, Urban data management - Padova, 1984 e Comune di Montevarchi - Patrimonio storico, organizzazione delle conoscenze e gestione - Banca dati e sistemi informativi urbani e territoriali.

