

Comune di San Giuliano Terme

Pugnano

**Variante di disciplina degli interventi nella
Zona A (Sottozone A1 e A2)**

Art. 5 L.R. Toscana n. 59 del 21.05.1980

Relazione tecnica

Progettisti: Dott. Ing. Paolo Bozzi

Dott. Ing. Paolo Galantini



Collaborazione: Ufficio Urbanistica



PUGNANO –

1. Storia dell'insediamento

L'insediamento ha origini assai remote, probabilmente antecedenti alla colonizzazione romana della regione, significativi reperti archeologici di origine romana sono stati infatti rinvenuti a Pugnano presso villa Roncioni e nelle vicinanze del campanile della chiesa; lo stesso nome Pugnano trae probabilmente origine dalla romana "Apuniano".

Teatro delle lotte tra Bizantini e Longobardi durante l'Alto Medioevo, la zona in esame fu infine occupata dai Longobardi, che cedettero numerosi possedimenti a re e vassalli, nacquero in quest'epoca infatti numerose "corti" regie o aziende agricole.

L'importanza dell'insediamento rispetto al comprensorio di cui è parte è evidenziata dall'esistenza in pieno periodo comunale di ben 15 cappelle soggette alla stessa Pieve, dalla realizzazione di opere di bonifica e di arginatura del Serchio, con l'impianto di castagni e olivi in sostituzione di boschi e acquitrini, ed infine dalla costruzione di torri, fortificazioni, abitazioni e mulini, che forti tracce hanno lasciato nel paesaggio rurale.

In particolar modo ricordiamo a questo proposito due importanti tracce dell'insediamento medioevale in Pugnano: i resti due abitazioni in mattoni, su basamento in pietra a conci irregolari, una in via Cavina, e l'altra inglobata nel muro di cinta del palazzo Della Longa.

Attualmente articolata in due navate, di cui una dotata di abside terminale, la Pieve di Pugnano presentava originariamente un impianto ad unica navata con abside, distaccata dal corpo della fabbrica era presente un'imponente torre campanaria, eretta nel XII secolo e distrutta durante la seconda guerra mondiale.

L'edificazione della Pieve ebbe inizio nell'XI secolo, e secondo quanto riportato in una lapide marmorea, ebbe termine nel 1184, la navata secondaria, originariamente dotata di abside, fu aggiunta posteriormente nel XIII secolo, mentre il chiostro adiacente fu completato nel 1207.

2. Analisi della struttura urbana

L'analisi del Catasto Leopoldino (1826) pone in evidenza la struttura che tuttora caratterizza l'impianto di Pugnano: l'edificato è attraversato da una viabilità di origine medioevale (oggi S.S. dell'Abetone e del Brennero) che divide l'abitato in due parti con differenti caratteristiche insediative. La parte lungo monte, è caratterizzata dalla presenza di tipologie

costruttive a villa e palazzo, mentre l'altra da tipologie costruttive a corte: possono così essere individuate due diverse aree di sviluppo, la prima, che fronteggia Pieve, destinata a edifici di maggior pregio, e l'altra, caratterizzata da un insediamento sparso, di caratteristiche rurali.

Si osserva la presenza in corrispondenza dell'attuale via Grieco di edifici a schiera "fronte-strada", che si discostano dalle tipologie a corte e rurali, probabilmente comunque legati alle attività produttive agricole delle ville come residenze di braccianti. E' interessante osservare che tutt'oggi è l'area lungo monte che conserva caratteristiche di maggior pregio, e che anche in seguito l'edificato ordinario si è sviluppato sul fronte opposto.

La pieve di Pugnano è invece situata sul fronte ovest a sud dell'edificato, in posizione preminente.

Sia gli edifici a villa o palazzo, con i relativi annessi, sia gli edifici rurali presentano al 1825 un assetto definito, questi ultimi hanno subito poi trasformazioni tipologiche, evolvendosi in edifici uni-bifamiliari.

Sono già presenti al 1825 le attuali viabilità di penetrazione, via Grieco, via di Cavina, via Banti, l'impianto strutturale di Pugnano non ha infatti subito stravolgimenti in epoca successiva. Al contrario degli altri insediamenti non è presente cartografia al 1878.

La carta del 1928, evidenzia un addensamento dell'edificato in corrispondenza di via Grieco, si tratta essenzialmente di edifici rurali o a schiera, che confermano le caratteristiche dell'insediamento, di cui sopra.

Fino ai giorni nostri non si evidenziano ulteriori trasformazioni nell'impianto, salvo l'edificazione di alcuni edifici uni-bifamiliari in corrispondenza di via Grieco, si osserva piuttosto l'evoluzione di molte tipologie rurali o a corte in uni-bifamiliari o schiere, per suddivisioni interne.

E' necessario osservare il caos determinato dal proliferare di aggregati di recente edificazione all'interno dell'isolato compreso da via Grieco, e dall'edificazione di edifici in seconda linea.

3. Problematiche emergenti

Le problematiche emergenti investono le infrastrutture, l'edificato ed infine gli spazi esterni di pertinenza degli edifici stessi.

Infrastrutture

La strada Statale dell'Abetone e del Brennero nel tratto che attraversa Pugnano, come le

frazioni limitrofe, è gravata da un traffico di attraversamento improprio, che nuoce all'edificato.

Per ciò che riguarda invece la viabilità interna di penetrazione particolarmente evidenti sono le carenze relative all'area attraversata da via Grieco: la sede stradale molto stretta crea infatti disagi nella circolazione, costringendo i passanti, nel tratto più corto, a manovre aggiuntive per poter eseguire la manovra di svolta, questa situazione è poi aggravata dalla totale assenza di aree di sosta.

Edificato

Per ciò che riguarda l'edificato possono essere individuati problemi di carattere generale e particolare. In generale è possibile osservare che gli interventi di rinnovo edilizio posti in atto, che vanno dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione leggera, risultano spesso caratterizzati dalla perdita dei caratteri architettonici tradizionali, come gronde, infissi, orizzontamenti interni, materiali di finitura sia interni che esterni, spesso peraltro di pregio.

In molti casi si osserva inoltre la presenza di terrazzi, tende, pensiline affatto congruenti alle caratteristiche architettoniche tradizionali, un problema quest'ultimo peraltro diffuso e non limitato alla sola Pugnano.

A questi problemi di ordine generale si aggiungono, scendendo nel dettaglio, problemi inerenti singoli casi qui di seguito esaminati.

Un primo problema è quello relativo al sottoutilizzo, con relativo decadimento edilizio, di diversi immobili di pregio, in particolare fra questi ricordiamo Villa della Longa, ed il complesso rurale posto in fronte ad essa.

Sul lato est della Strada Statale è inoltre presente un muro con pergola, per cui è necessario provvedere restauro e consolidamento, al fine di valorizzare la presenza della porzione di muratura medioevale ancora esistente.

Infine un'altra osservazione può essere svolta a proposito dell'attuale campanile della Pieve, completamente estraneo per le sue caratteristiche architettoniche alla tradizione locale, e privo di una valenza formale di pregio, esso è percepito come un elemento alieno al contesto di cui è parte.

Spazi di pertinenza

In genere utilizzati per giardini, corti od orti, si presentano, salvo rare eccezioni, in cattivo stato di manutenzione, ulteriormente aggravato dalla presenza di annessi realizzati con materiali precari ed in posizioni non idonee.

Il problema del pessimo stato di manutenzione degli spazi di pertinenza privati è particolarmente grave nelle aree attraversate da via Grieco, dove il proliferare di aggregati a

servizio delle residenze, privi totalmente di coerenza, è causa di notevole degrado per l'intero isolato. Infine un'altra area che rende necessaria un'operazione di riqualificazione ambientale è lo spazio di pertinenza della Pieve.

4. Problematiche emergenti

I principali interventi infrastrutturali riguardano l'apertura di una viabilità trasversale in direzione nord-sud, interna all'isolato individuato da via Grieco. Tale viabilità si rende indispensabile per conferire un minimo di funzionalità per l'accesso veicolare dei residenti, evitando il transito, attualmente obbligato e molto difficoltoso, per tratto trasversale di via Grieco.

Il Piano di Recupero relativo a tale intervento prevede inoltre la realizzazione di parcheggio alberato a servizio dei residenti, per ovviare alla carenza di spazi di sosta.

E' previsto poi la riqualificazione edilizia degli isolati che così si vengono a formare mediante: la riorganizzazione degli annessi esistenti, che gravemente degradano l'area centrale degli isolati, e la realizzazione di un nuovo edificio ad 1-2 livelli (fuori terra), ad est della nuova viabilità.

Per gli annessi, attualmente in muratura o in materiali precari, si prevede, ove urbanisticamente legittimi (o legittimabili), la realizzazione di un progetto unitario di riqualificazione, da attuarsi mediante piano di recupero (vedi PdR n.1, scheda di intervento n.26); detto piano consentirà demolizioni e ricostruzioni, anche con accorpamenti di volumi, in modo da ottenere un edificato di qualità accettabile e spazi di pertinenza razionali.

Il nuovo edificio completa il nuovo isolato posto ad est, consolidando il sistema insediativo attuale, che appare contemporaneamente congestionato nella zona ovest, ma piuttosto rarefatto nella zona est. Le funzioni previste per tale edificio sono di tipo misto, residenziali, commerciali e pubbliche, in modo da consentire, ove possibile, l'inserimento di funzioni di servizio complementari alla residenza.

Per la nuova viabilità e per il marciapiede posto al bordo del nuovo edificato si prescrive infine una pavimentazione continua in pietra locale in modo da conferire all'intero intervento un carattere unitario.

All'estremità nord-ovest è poi prevista la realizzazione di un collegamento pedonale e ciclabile con l'area a nord, per cui i nuovi strumenti urbanistici prevedono nuove edificazioni.