

Comune di San Giuliano Terme

Agnano

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

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

Relazione

Progettisti: Dott. Ing. Paolo Bozzi
Dott. Ing. Paolo Galantini

Collaborazione: Servizio Urbanistica

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

AGNANO

RELAZIONE

AGNANO –

Storia dell'insediamento

Le origini dell'insediamento risalgono probabilmente all'età del ferro come testimoniano dei ritrovamenti di un Castelliere in località Campaccio.

Il nome di Agnano «Anius» risale all'epoca della colonizzazione romana del Ager pisanus (I sec. a.C.). In epoca medievale le prime tracce documentate sono da collegarsi ai resti relativi alla Chiesa di san Frediano, in località Pero, nelle vicinanze di una importante fonte idrica[□]. Alla metà del XIV secolo risale la costruzione della chiesa di San Girolamo e dell'annesso convento dei frati Olivetani. Bombardata durante la seconda guerra mondiale ne rimane di originale la facciata e la testata di accesso al monastero; i resti del chiostro ne testimoniano l'origine rinascimentale. Al periodo rinascimentale risale anche la Villa ora Tadini, tenuta di caccia dei Medici, con l'annessa fattoria.

Alla fine del XIX risale la costruzione del nucleo denominato «La Fabbrica» dove sorgeva una fabbrica chimica successivamente trasformata in frantoio.

1. *Analisi della struttura urbana*

L'analisi del Catasto leopoldino (1826) pone in evidenza i caratteri strutturali dei due insediamenti principali di Asciano: l'area centrale di Agnano, oggi delimitata nel quadrilatero compreso tra via della Borgata (ora Viviani), via della Polla e via dei Gradini, si trovava compresa tra le vie della Polla e via dei Gradini in quanto via della Borgata era priva di strutture insediative; per quanto riguarda il nucleo della Fattoria e della Villa questa mantiene ancora i caratteri urbani dell'edificato degli inizi dell'Ottocento. In merito all'area della fabbrica questa compare ben delineata soltanto nel catasto d'impianto del 1928 in quanto alla data intermedia, 1878, era stato realizzato esclusivamente l'opificio principale all'ingresso dell'intero complesso:

Il percorso matrice dell'abitato è la cosiddetta via «della Polla» che dalla strada del Lungomonte (probabilmente un antico decumano) conduceva alla Chiesa di san Frediano e ad una importante fonte. Su questo percorso si attestano sia la Chiesa di San Domenico che il Monastero degli Olivetani: da una biforcazione della strada, a nord del convento, parte la cosiddetta via dei Gradini, che dopo un primo tratto in direzione est curva verso sud e attraverso un sistema di gradini che passa

[□] Cft. “Gli insediamenti del monte Pisano da Corliano ad Agnano fino al XV secolo” di Fabio Redi in “San Giuliano, modernità di un antico progetto”

attraverso pianori realizzati per la cultura degli ulivi raggiunge l'incrocio con via Viviani. Questa costituisce il nucleo più importante dell'intero abitato: le costruzioni che vi attestano (tutte realizzate dopo la metà del XIX secolo) sono caratterizzate da elementi formali di particolare pregio e nelle aree di resede poste nel lato monte sono dotate di ampi giardini.

I bombardamenti della seconda guerra mondiale hanno tuttavia distrutto l'apparato urbano più interessante dell'intero nucleo: il monastero che delimitava a est la piazza delle fonti e a sud la piazza della Chiesa, piazza racchiusa all'interno di un struttura urbana compresa tra la Chiesa il monastero, un antico lavatoio a sud e di un antico molino che la racchiudeva ad ovest.

Il nucleo denominato della Fattoria è caratterizzato essenzialmente sulla presenza della grande Villa Medicea; in origine probabilmente raggiungibile attraverso una breve strada che si dirama da Via della Polla è stata successivamente delimitata a Nord da una strada (via della Fattoria) su cui si affaccia all'inizio del percorso un fabbricato profondamente modificato nel corso del XIX secolo rispetto al quale segue un'imponente muro privo di finestrate che delimitata al proprio interno i magazzini e la stalle della villa. La Villa infatti denota nella sua struttura il carattere spiccatamente rurale nella struttura tipologica, nell'orientamento e disposizione dei locali: da questo deriva il nome di "Fattoria".

Il terzo nucleo insediativo è la zona denominata "La Fabbrica": realizzata a partire dalla seconda metà dell'ottocento ad opera dei conti Tadini è situata a sud della Fattoria e si raggiunge attraverso due brevi percorsi paralleli che si diramano da via XXV Aprile (l'antica via della Polla). Il nucleo principale è caratterizzato dalla presenza di un grande edificio (l'ex-frantoio) ai quali sono stati addossati altri edifici: particolarmente interessanti risultano gli edifici già utilizzati per uffici che si affacciano su una piccola piazzetta delimitata da strutture produttive.

2. Problemi e emergenze

I problemi e le emergenze delle aree delimitate ai sensi della L.R. 59/80 sono diversificati area per area: l'area centrale presenta gravi forme di degrado in modo particolare nella area della chiesa e dell'ex convento. Infatti a partire dalla piazza della Chiesa, utilizzata in massima parte come parcheggio e priva di elementi di arredo urbano e di un'adeguata pavimentazione, si evidenziano altri problemi legati alla presenza dei ruderi bellici, sostituiti nel tempo con annessi precari e

superfetazioni, e soprattutto il degrado della struttura del loggiato rinascimentale e del chiostro. Al di sopra della struttura sono state realizzate delle abitazioni non coerenti rispetto all'originario carattere unitario mentre l'area del chiostro è stata suddivisa arbitrariamente e utilizzata a fini incongruenti.

Inoltre, nella medesima area centrale, via della Borgata è difficilmente percorribile per la presenza di auto lungostrada, dato che manifesta la carenza di parcheggi nel nucleo abitato, mentre negli ultimi tempi si è venuta caratterizzando sempre più la perdita di funzioni commerciali che insistevano ai piani terra. Via dei Gradini presenta problematiche legate all'arredo urbano (pavimentazioni non idonee), alla presenza di numerosi annessi precari e alla trasformazione di abitazioni in maniera incongruente rispetto ai caratteri tradizionali.

L'area della Villa Tadini riflette in buona parte i problemi tipici di queste strutture: usi non compatibili rispetto alla tipologia dell'edificio, degrado delle strutture, degrado fisico igienico e assenza di manutenzione. Per quanto concerne l'area della Fabbrica oltre al degrado strutturale, fisico igienico e agli usi non compatibili emerge di fatto una forte emergenza sociale per lo stato di abbandono di numerosi edifici ora residenza di extracomunitari.

3. Criteri di progetto

Il progetto più importante dell'intera area di Agnano riguarda sicuramente l'area dell'ex convento laddove attraverso un piano di recupero si propone la ricostruzione parziale del tessuto urbanistico preesistente, la demolizione delle strutture incongruenti attraverso un intervento architettonico che, nel rispetto dei caratteri tipologico ambientali del luogo, potrà essere realizzato con forme, materiali e tecnologie contemporanee. Si propone inoltre la ricostruzione del rudere dell'antico molino attraverso interventi di ricomposizione del volume preesistente e tesi al recupero dei caratteri originali dell'edificio.

Al fine di diminuire i problemi legati al parcheggio sono state ipotizzate due zone di parcheggio alberato situate, la prima nell'area dell'antico lavatoio e la seconda nell'area della Piazza della Fonte: in questo modo si libera la P.zza della Chiesa che, dopo una adeguata ripavimentazione, potrà essere completamente pedonalizzata. Per i problemi di parcheggio di via Viviani, le soluzioni dovranno essere trovate nelle aree adiacenti al di fuori del perimetro ex-lege 59/80

Per via dei Gradini si propone, insieme alla eliminazione degli annessi e superfetazioni incongrue, la completa pavimentazione del percorso pedonale.

Per l'area della fattoria si propone come obiettivo il restauro di tutta l'area dotandola però di funzioni compatibili con l'organismo architettonico ma tali da poter dotare la struttura di attività adeguate e sufficienti a garantire un'utilizzazione funzionale. Si propone peraltro interventi di conservazione e restauro delle volumetrie esistenti e di manutenzione ed adeguamento degli spazi esterni, mentre per quanto riguarda gli interventi esterni, di eventuale adeguamento degli standard, dovranno essere ispirati a rigidi criteri di conservazione delle qualità ambientali.

Per la zona della Fabbrica si propone un piano di recupero che persegua l'obiettivo principale della riqualificazione complessiva del sito attraverso una molteplicità di interventi. Si prevede inoltre la riqualificazione ambientale degli spazi non costruiti con riorganizzazione complessiva della circolazione veicolare e pedonale, delle aree a parcheggio pubblico e privato, degli spazi ad uso pubblico comprese le aree a verde.

grosso

Castellaccio

F. 49 A

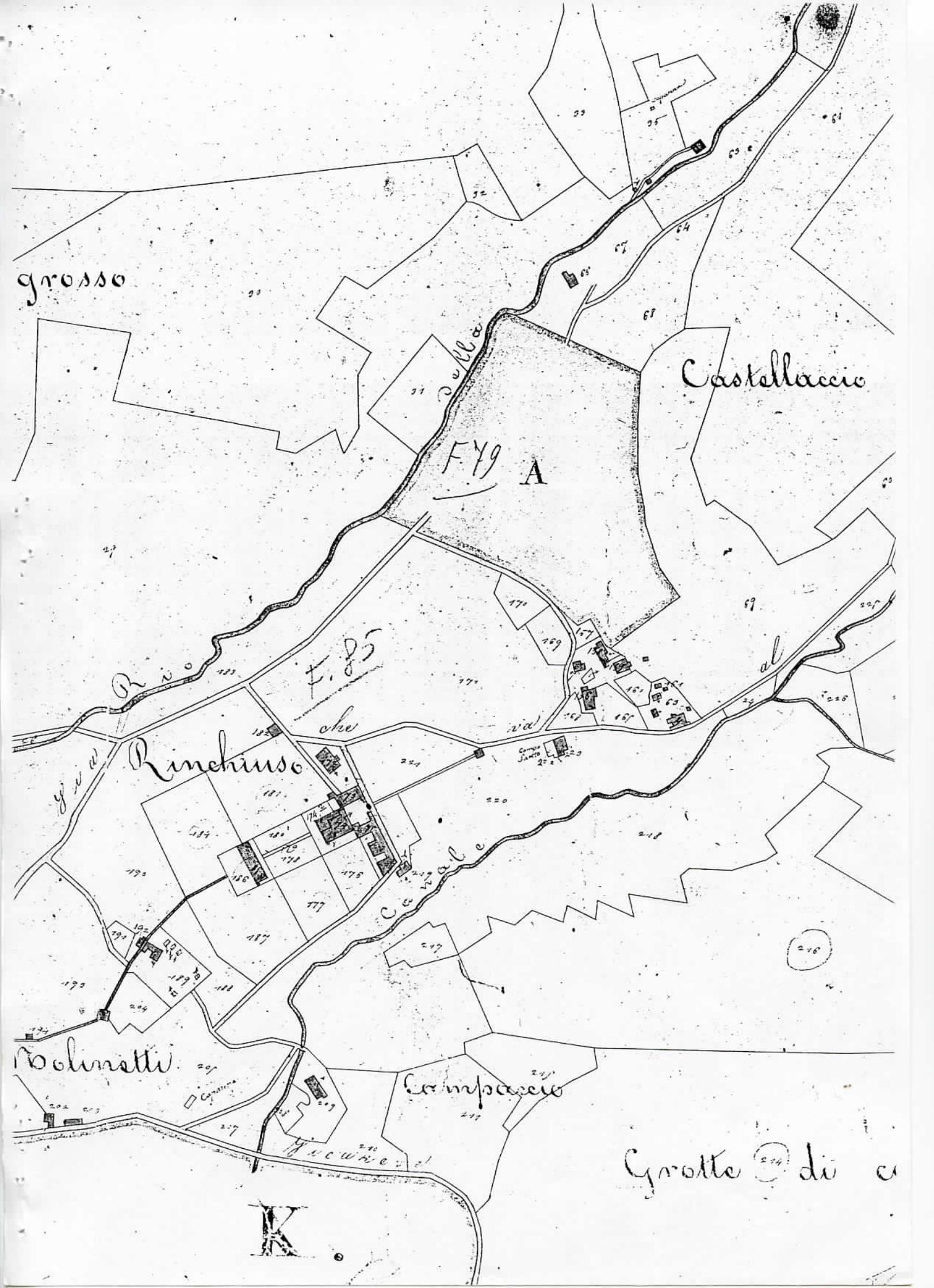
F. 85

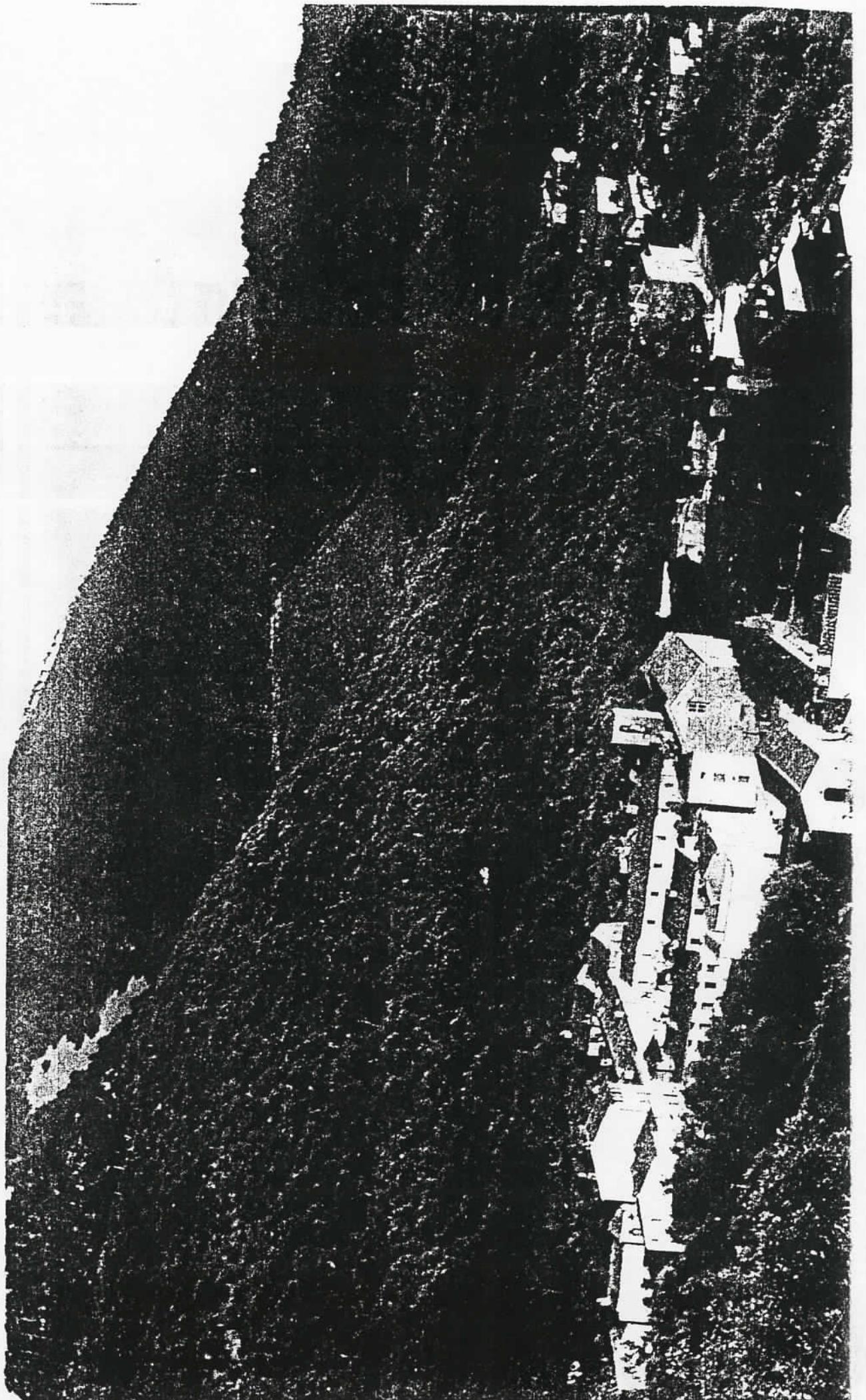
Rinchiuso

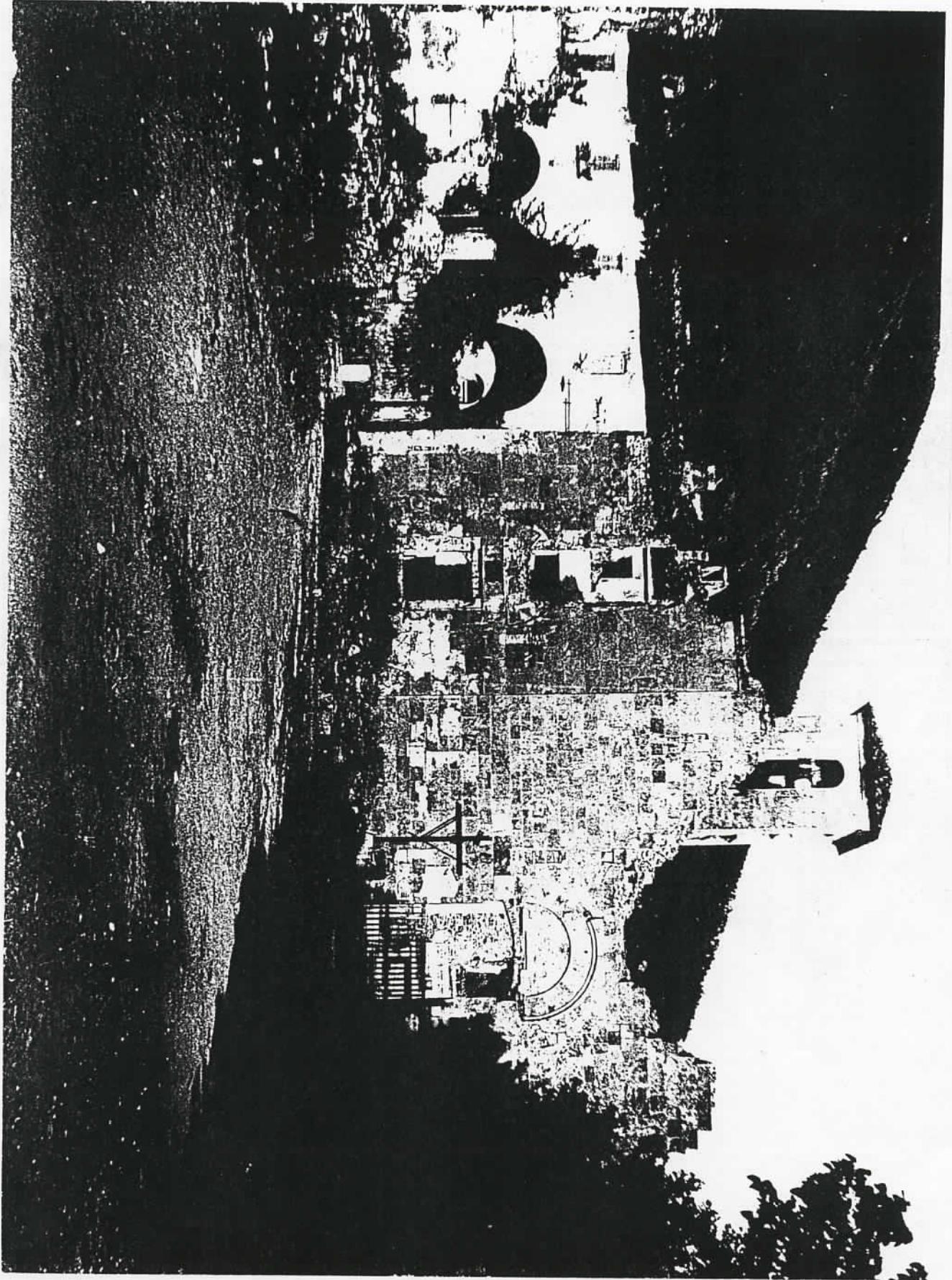
Polinetti

Compaccio

Grotte di c





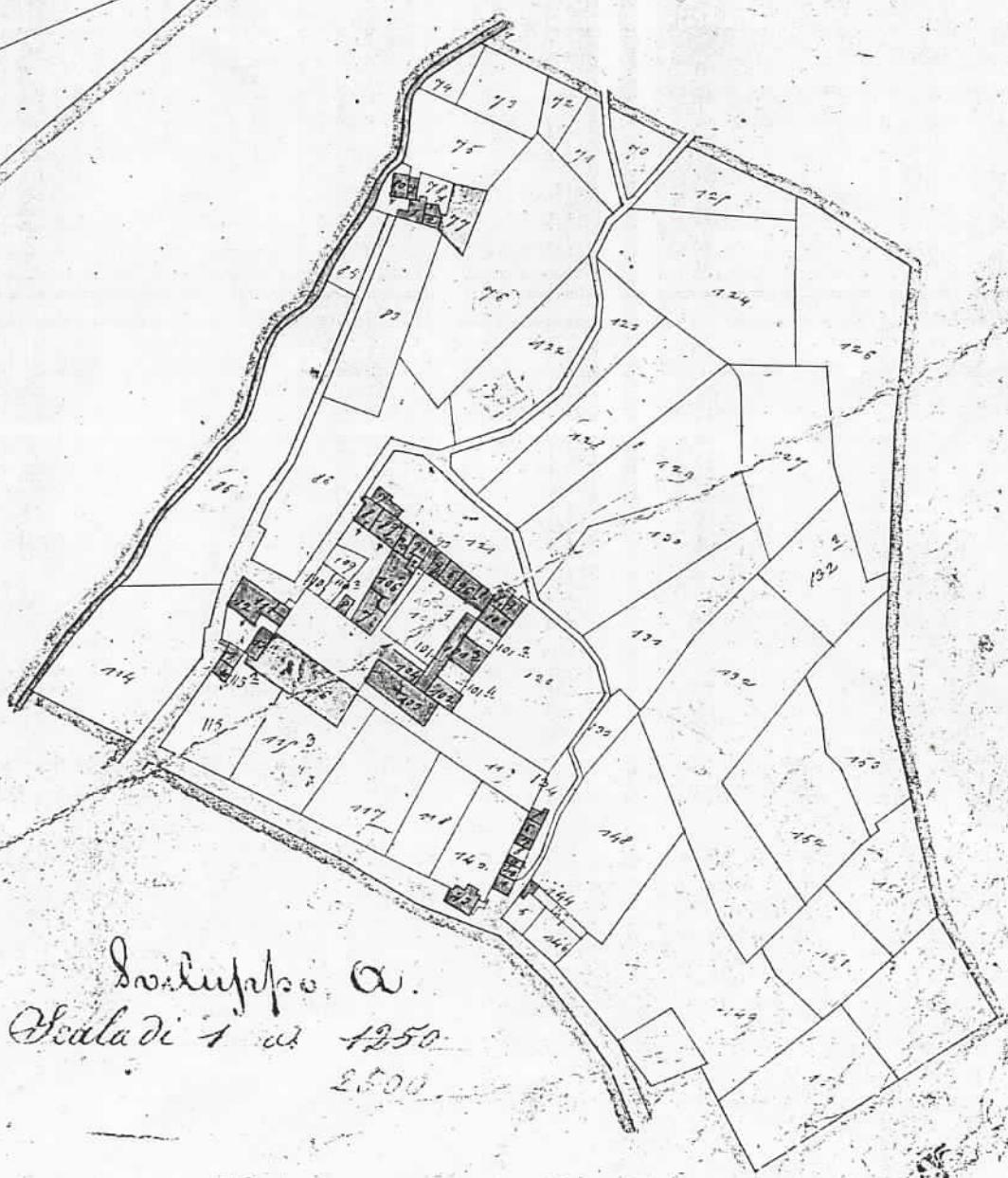




109. ORTO.
110 orto
110 bis - Dem
111. CAD. 2

2/2

DI



Sviluppo a.
Scala di 1 ad 1250
2500