



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
PROVINCIA DI PISA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

ADEGUAMENTO 2022

L.R. N° 65/2014 "Norme per il governo del territorio"

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER
MODIFICA AREA INTERNA AL COMPARTO 13 UTOE 1 SAN GIULIANO
TERME CON DESTINAZIONE F1 - AREE DESTINATE A VERDE
PUBBLICO ATTREZZATO, ART. 30 LR 65/2014 E SMI - ADOZIONE**

RELAZIONE PROPOSTA DI VARIANTE RELAZIONE STORICA

Adeguamento 2022

Del. C.C. 13 del 16/03/2023

ALLEGATO 01/05



Sindaco
Sergio Di Maio
Garante dell'informazione e
della partecipazione
Alessio Pierotti

Responsabile del Procedimento
P.O. del Servizio Urbanistica e
Edilizia Privata
Arch. Monica Luperi

Servizio Urbanistica ed
Edilizia Privata
Arch. Monica Luperi
Arch. Michela Luperini
Arch. Andrea Tedoldi
Ing. Virginia Iodice

Collaboratori
Arch. Cecilia Frassi
Geom. Sabrina Valentini
Geom. Marco Lelli
Geom. Sara Frattura

Collaboratore Sistema
Informativo Geografico
Dott. Ing. Ducci Elisa

RELAZIONE PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di Variante propone la completa riqualificazione del giardino storico interno all'isolato oggi in parte connesso a parti residuali di edifici privati ed in stato di abbandono.

Il progetto di ricomposizione del giardino storico interno all'isolato è definito attraverso la lettura dei segni che identificavano l'organizzazione degli spazi di cui è presente una precisa memoria. L'area del giardino connette i Palazzi storici attestati rispetto all'asse di via Niccolini, ed oggi destinati a sedi dell'Amministrazione Comunale, il complesso dell'Opera Pia di proprietà pubblica (rispetto al quale è in corso un Recupero attraverso il PNNR), le aree a nord contigue al sistema delle cave ed al parcheggio pubblico in parte esistente ed in parte conformato in previsione. Altresì si inserisce a integrazione del progetto per "Completamento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio Ex Sede dell'Albergo Terme per adattamento a sededi Uffici comunali - 3° lotto".

La variante è volta ad individuare una proposta di suddivisione tra verde pubblico e privato attraverso un preliminare studio di tipo storico, cartografico e fotografico che identifica una soluzione in coerenza e nel rispetto del valore complessivo del Bene Culturale. L'area è infatti "Bene architettonico tutelato" ai sensi della parte II del D.lgs. n.42/2004, denominato "Unità immobiliari facenti parte del complesso termale D. Barduzzi" (Prov. 12 settembre 2013, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004).

La proposta progettuale prevede:

- il collegamento tra il parco pubblico, l'Opera Pia, il parcheggio pubblico in previsione a nord, e l'area retrostante gli Uffici Comunali ed il Municipio;
- la valorizzazione del viale centrale di lecci, mediante il mantenimento degli alberi esistenti e l'impianto di nuovi esemplari al posto dei platani esistenti, che risultano compromessi;
- il ripristino dell'agrumeto nella parte pubblica;
- il mantenimento dell'agrumeto esistente nel giardino privato;
- due accessi al giardino privato:
 - uno carrabile dalla piazzetta retrostante gli Uffici Comunali, in raccordo con il progetto del Comune;
 - uno pedonale dal vialetto esistente (corrispondente con il tracciato di tombamento del Rio della Croce).

Trattandosi di un "Bene architettonico tutelato" ai sensi della parte II del D.lgs. n.42/2004, denominato "Unità immobiliari facenti parte del complesso termale D. Barduzzi" (Prov. 12 settembre 2013, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004), il progetto sarà preliminarmente sottoposto alla competente Soprintendenza.

La variante, svolto il procedimento di valutazione è pertanto costituita dai seguenti n. 5 elaborati scritto / grafici:

01/05 Relazione proposta di variante /Relazione storica

02/05 Scheda norma Comparto 13 UTOE1 (stato vigente/stato modificato) -introduzione Scheda Norma 13b1

03/05 POC proposta di variante (stato vigente/stato modificato) scala 1:2000 1:5000 -estratti

04/05 Relazione geologica di fattibilità

05/05 Legenda



Figura 1
– Stralcio
tavola di
progetto

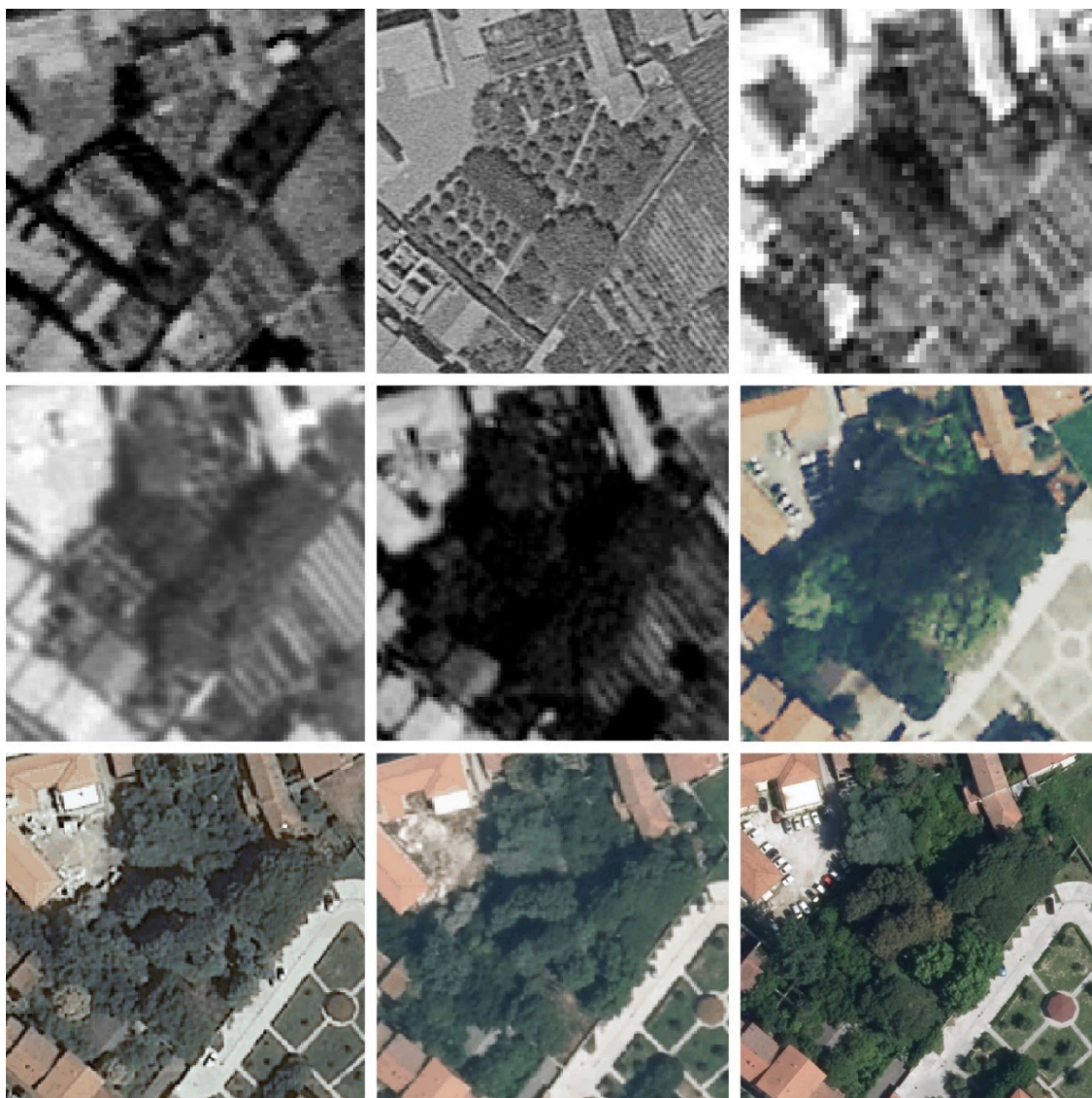
RELAZIONE STORICA

Dalla consultazione dei siti internet CASTORE (<http://www502.regione.toscana.it/castoreapp/>), IMAGO TUSCIAE (<http://www.imagotusciae.it/>) e Geoscopio (<https://www.regione.toscana.it/-/geoscopio>), portale informativo geografico della Regione Toscana, sono emersi alcuni segni del passato oggi quasi del tutto scomparsi, che si sono rivelati utili per formulare una proposta di divisione del giardino.

Studio delle Foto aeree

Dall'analisi delle foto aeree dal 1954 ad oggi, l'unica che è risultata significativa è quella del 1965, perché nelle altre l'area oggetto di studio talora appariva coperta da vegetazione fitta, mentre in altri casi la risoluzione delle foto non permetteva di distinguere i particolari, come si può vedere dalle immagini seguenti.

*Figura 2 – Foto aeree dell'area oggetto di studio (da sinistra a destra, dall'alto in basso: anni 1954, 1965, 1978, 1988, 1996, 2007, 2010, 2013, 2016)
Fonte: Elaborazione Studio Norci su dati Regione Toscana – SITA*



Nella foto aerea del 1965, invece, si riesce a distinguere nitidamente alcuni percorsi, in colore più chiaro, ed i frutteti (agrumeti) con sesto d'impianto regolare, nelle porzioni nord e sud-ovest del giardino. Inoltre, si possono osservare chiaramente alcuni elementi presenti ancora oggi: il viale di lecci (*Quercus ilex*) centrale e tre distinte "masse arboree" lungo il confine est, costituite da platani (*Platanus sp.*) al centro, e da due gruppi di pini domestici (*Pinus pinea*).

La Cartografia storica e il Catasto Leopoldino

Dal catalogo IMAGO TUSCIAE¹ on-line è stato possibile consultare una **carta risalente al 1770**, presente all'Archivio di Stato di Pisa – Fondo Ufficio Fiumi e Fossi, che riporta l'area de "Le fabbriche de' Bagni di S. Giuliano e le loro adiacenze (...)" (Aut. Giuseppe Niccolai), nella quale la vegetazione appare rappresentata con una simbologia; tale carta è corredata da una descrizione, in cui appare di particolare interesse la "piantata di aranci" di Ranieri Turbati. Nel documento ci sono annotazioni numerate da 1 a 91, che si riferiscono a fabbricati, case, orti, piantate, pozzi, bagni eccetera.

Dall'analisi della medesima carta, in relazione all'area di studio, si rileva la presenza del Rio della Croce quale elemento divisore tra una porzione est e una porzione ovest:

ad est del Rio della Croce è scritto: "Beni dell'Opera de' Bagni allivellati al Turbati";

ad ovest del Rio della Croce è presente una parte a nord, caratterizzata dalla rappresentazione di alberi, probabilmente un aranceto, e una parte a sud che sembra essere a prato, suddivisa in sei porzioni da un disegno di viali a maglia ortogonale. Al centro appare la scritta "Badia di S. Zeno".

Consultando la legenda, inoltre, si denotano:

gli edifici a sud del giardino erano tutte "Rimesse e Stalle" (oggi Via delle Stallette):

nr. 25, 26, 27, 28 di proprietà dell'Opera de' Bagni;

nr. 29 di proprietà dei PP Vallombrosani;

nr. 30 di proprietà dei Certosini;

nr. 31 e 32 Stalle e Botteghe di proprietà delle Monache di S. Matteo;

- l'edificio oggi sede degli Uffici Comunali (nr. 36) erano le "Case della Badia di San Zeno";
- l'edificio oggi sede del Municipio (nr. 38) era il "Palazzo Pretorio, con Carcere e Orto murato".

Di seguito si riportano alcuni estratti della sopra descritta carta del 1770, con focus di dettaglio sull'area oggetto di studio.

¹Progetto di archivio digitale on line della cartografia storica della Toscana realizzato dal Dipartimento di Scienze Storiche e dei Beni Culturali (DSSBC) dell'Università degli Studi di Siena, in collaborazione con la Regione Toscana, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, i direttori e i responsabili della cartografia delle conservatorie interessate.

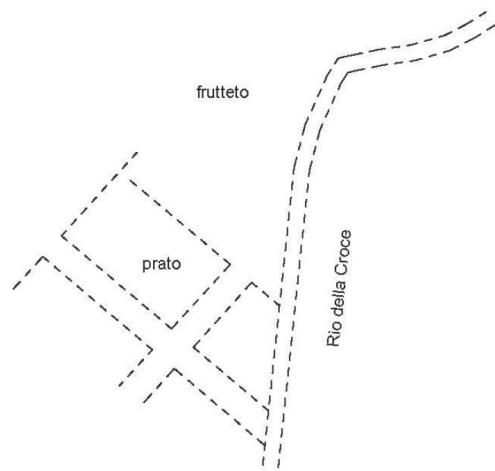
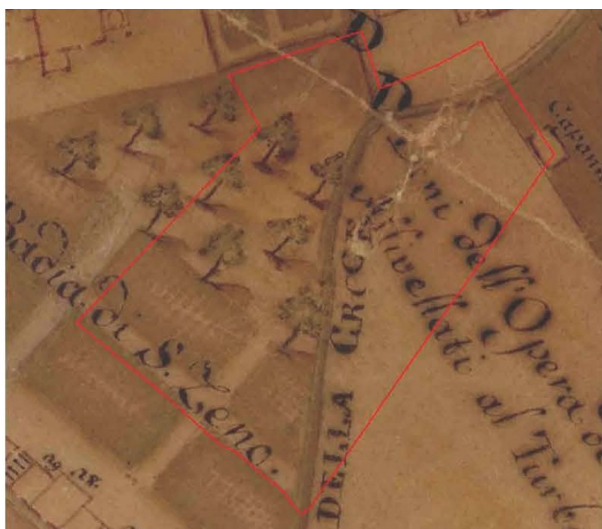
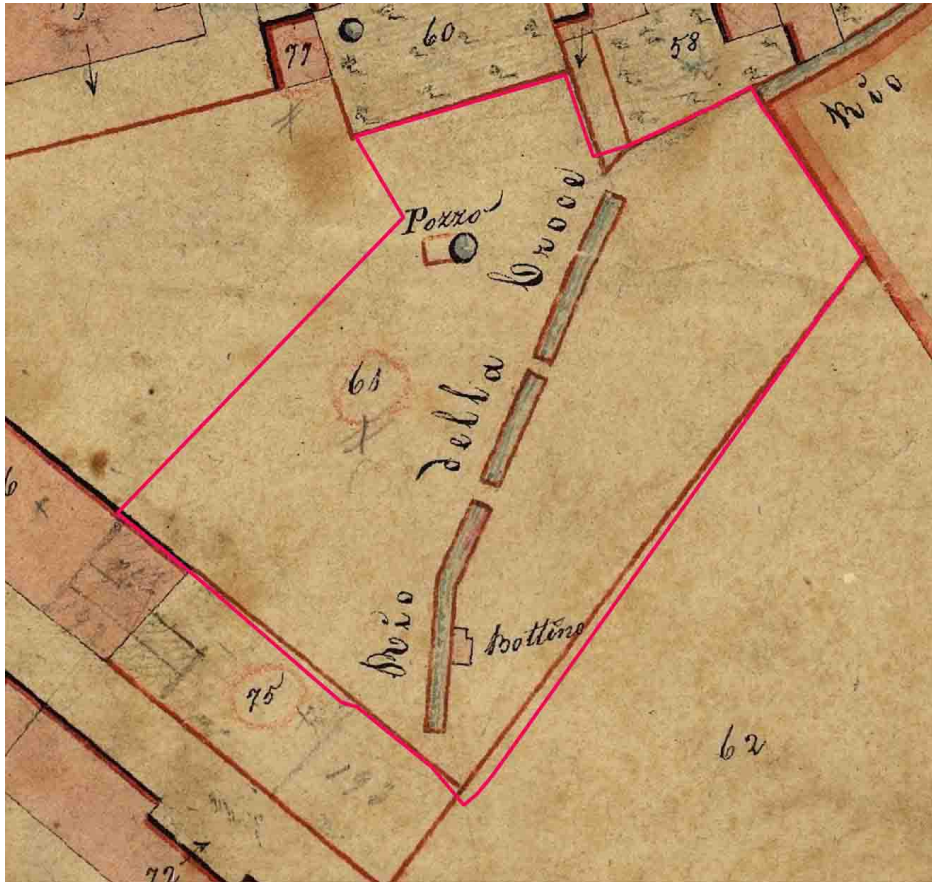
Figura 3 – Particolari del Cabreo 1770 – Archivio di Stato di Pisa - Fondo Fiumi e Fossi in relazione all'area oggetto di studio
 Fonte: Elaborazione Studio Norci su dati Archivio di Stato di Pisa - Fondo: Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa; Cartografia "Le fabbriche de' Bagni di S. Giuliano e le loro adiacenze in pianta l'anno MDCCCLXX"; autore: Giuseppe Niccolai; Anno: 1770.



24. Pozzo, e Situazione ove dee fabbricare Ranieri Turbati.
25. } Rimesse, e Stalle dell' Opera de' Bagni ~~~~~
26. } ~~~~~
27. } ~~~~~
28. } Rimessa, e Stalla de' PP. Vallombrosani ~~~~~
29. } ~~~~~
30. Rimessa, e Stalla de' Certosini ~~~~~
31. Rimessa, e Stalla delle Monache di S. Matteo ~~~~~
32. Botteghe di dette Religiose ~~~~~
33. Spedale de' Soldati ~~~~~
34. La Loggia, con Bottega di Caffè ~~~~~
35. Platea davanti la Loggia ~~~~~
36. Case della Badia di San Zeno, e poca adiacenza di Terreno ~~~~~
37. Casa presente delle Guardie ~~~~~
38. Palazzo Pretorio, con Carcere, e Orto murato ~~~~~
39. Casa, Forno e poca Terra del Manzi Livellaro della Dogana ~~~~~
40. Casa del Crecchi a uso di Locanda, con Botteghe di Macello, e Pizzicheria, e Terreno attorno al Rio della Croce ~~~~~
41. Terreno destinato per fabbricarvi ~~~~~
- D

Nella mappa del **Catasto Leopoldino** (consultabile dal sito CASTORE²) che si riferisce al 1824 circa, è rappresentato il “Rio della Croce”, oltre ad un bottino e un pozzo, quest’ultimo presente ancora oggi. Il Rio della Croce oggi risulta tombato, ma il suo tracciato è ancora individuabile.

Figura 4-5 –Area oggetto di studio nel Catasto Leopoldino
Fonte: Elaborazione Studio Norci su dati CASTORE – Regione Toscana



Il Responsabile del procedimento

Funzionario PO

Architetto Monica Luperi