



Comune di San Giuliano Terme

Provincia di Pisa



PROPOSTA DI DIVISIONE DELL'AREA RETROSTANTE VIA G. B. NICCOLINI

BENE CULTURALE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004
"UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE D. BARDUZZI"

Committente:

Luciani S.r.l.
Via Cappuccini, 2 - 20122 - Milano (MI)

Progettazione:

Dott. Agr. Elisabetta Norci
Via Santa Bibbiana, 5 - 56127 - Pisa (PI)
Con: Stefano Calloni



Elisabetta Norci

Elaborato:

R. 01

Oggetto:

Relazione tecnica - illustrativa

REV:

01

Scala:

-

Data:

7 Aprile 2022



ELISABETTA NORCI
Dottore Agronomo
Via S. Bibbiana n°5 - 56127 PISA



SOMMARIO

SOMMARIO	1
OGGETTO DELL'INCARICO.....	2
PREMESSA	2
INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI STUDIO	3
INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
IL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.LGS. 42/2004 E S.M.I.)	10
STATO ATTUALE DELL'AREA.....	13
ANALISI STORICA, CARTOGRAFIA E FOTOGRAFICA	19
LA PROPOSTA DI DIVISIONE DEGLI SPAZI ESTERNI	23



OGGETTO DELL'INCARICO

La sottoscritta, Elisabetta Norci Dottore Agronomo, con studio in Pisa (PI), Via Santa Bibbiana n.5, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali delle Province di Pisa, Lucca e Massa Carrara - Sezione A, al N.326 dal 19/04/1991, è stata incaricata dalla Società Finleonardo S.p.a., con sede in Milano (MI), Via Monte Napoleone 18, di individuare una proposta di divisione degli spazi esterni dell'area posta in San Giuliano Terme, in Via Giovanni Battista Niccolini, soggetta al vincolo architettonico "Unità immobiliari facenti parte del complesso termale D. Barduzzi" (Prov. 12 settembre 2013, ai sensi d.lgs.22/1/2004, n. 42).

PREMESSA

L'area oggetto di studio, di proprietà della società Luciani S.r.l. con sede in Milano via Cappuccini 2, è ubicata sul retro di Via Giovanni Battista Niccolini nel Comune di San Giuliano Terme (PI), ed è individuata al Catasto del Comune di San Giuliano Terme, foglio 45, particelle n.98 (terreno di sup. 3095 mq) e n.173 sub 2 (graffata alla particella 223 sub 2, fabbricato e annessa limonaia), come meglio illustrato nei successivi capitoli.

In quest'area, il Regolamento Urbanistico prima ed il Piano Operativo dopo, hanno previsto, in origine, la destinazione "Verde pubblico" per la tutta l'area della particella 98, ed in seguito, l'inserimento di una piccola porzione di "Verde privato" in condivisione con le richieste della Proprietà. L'attuale configurazione prevista, tuttavia, non consente l'accesso al fabbricato, che rimane intercluso tra un parco pubblico e altri edifici.

Il presente lavoro è volto ad individuare una proposta di suddivisione tra verde pubblico e privato, attraverso un preliminare studio di tipo storico, cartografico e fotografico che giunga ad individuare una soluzione che non pregiudichi il 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 tiene, inoltre, conto dei seguenti progetti che interessano aree limitrofe, di recente approvazione:

- P.F.T.E. "Progetto di restauro consolidamento e recupero funzionale del complesso storico di proprietà comunale denominato "Opera Pia"", in stretta relazione col parco pubblico di previsione;
- Progetto "Completamento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio Ex Sede dell'Albergo Terme per adattamento a sede di Uffici comunali - 3° lotto".



INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI STUDIO

L'area oggetto di studio è ubicata nel Comune di San Giuliano Terme (PI), in Via Giovanni Battista Niccolini, e vi si accede da Via Niccolini attraverso servitù di passo pedonale e carrabile su resede di proprietà comunale.

Figura 1 – inquadramento su CTR 10K

Fonte: elaborazione studio Norci su dati SITA Regione Toscana

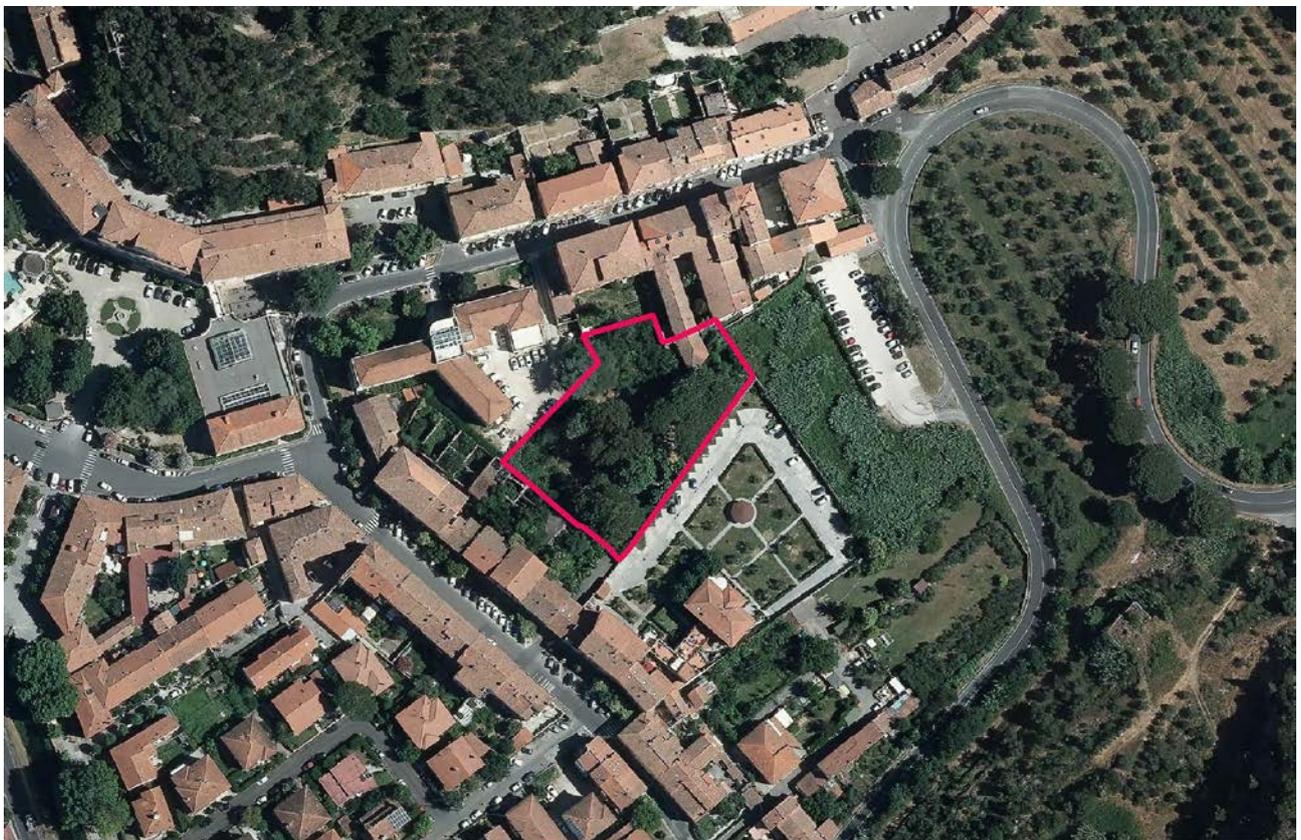
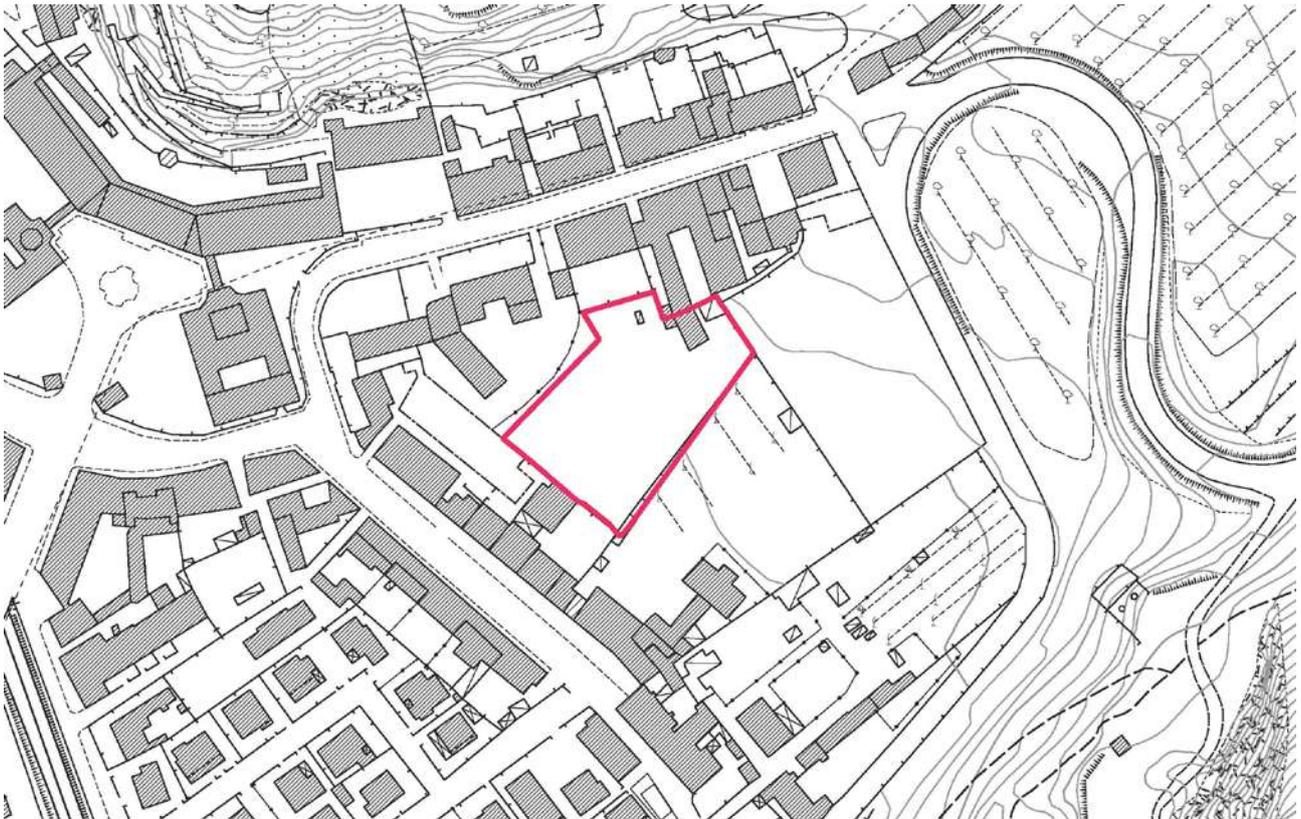


 Area oggetto di studio



Figura 2 – inquadramento su CTR 2K (sopra) e su foto aerea (sotto)

Fonte: elaborazione studio Norci su dati SITA Regione Toscana e WMS AGEA - Consorzio Tea 2019



 Area oggetto di studio

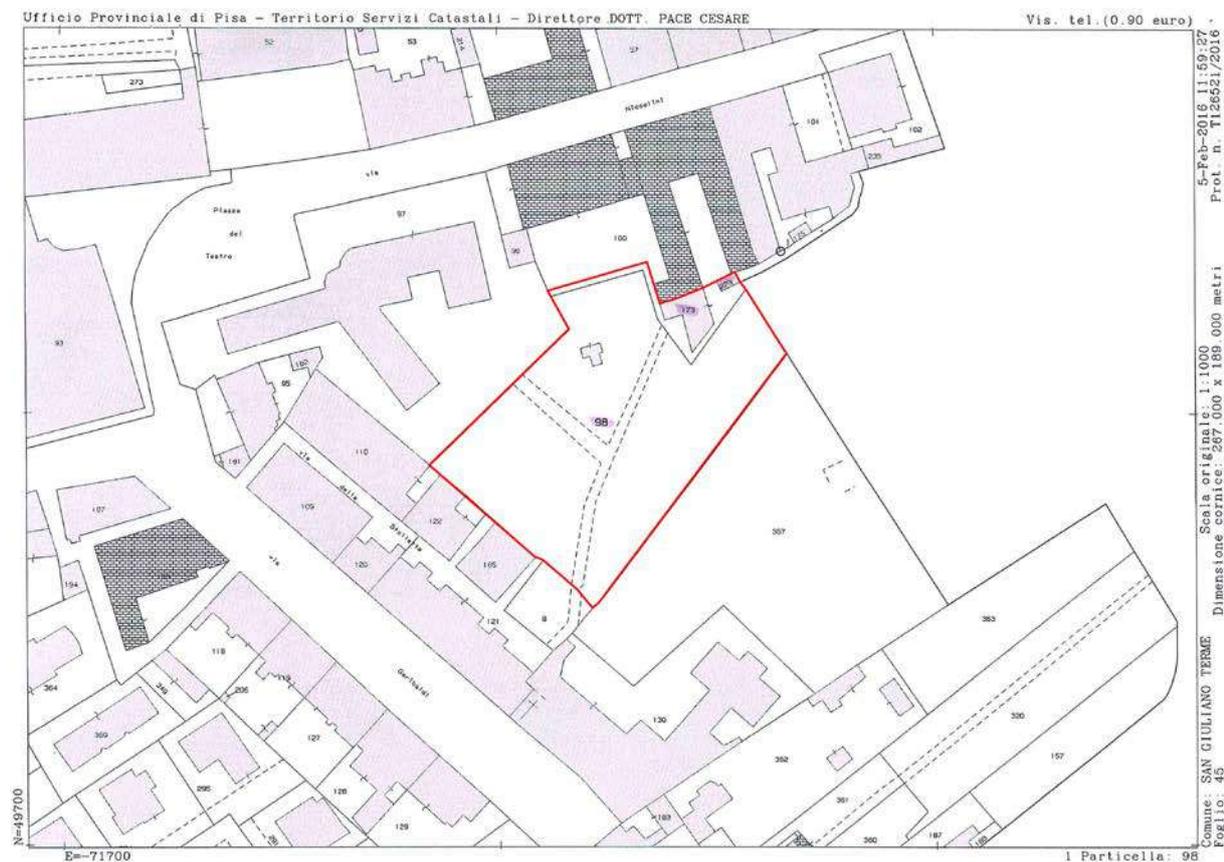


L'area, di proprietà della società Luciani S.r.l. con sede in Milano via Cappuccini 2, è individuata nel Catasto al Foglio 45:

- particella n. 98 (terreno di sup. 3095 mq);
- particella n. 173 sub 2, graffata alla particella 223 sub 2 (fabbricato e annessa limonaia);

Figura 3 – inquadramento catastale

Fonte: elaborazione studio Norci su dati Luciani S.r.l.



 Area oggetto di studio

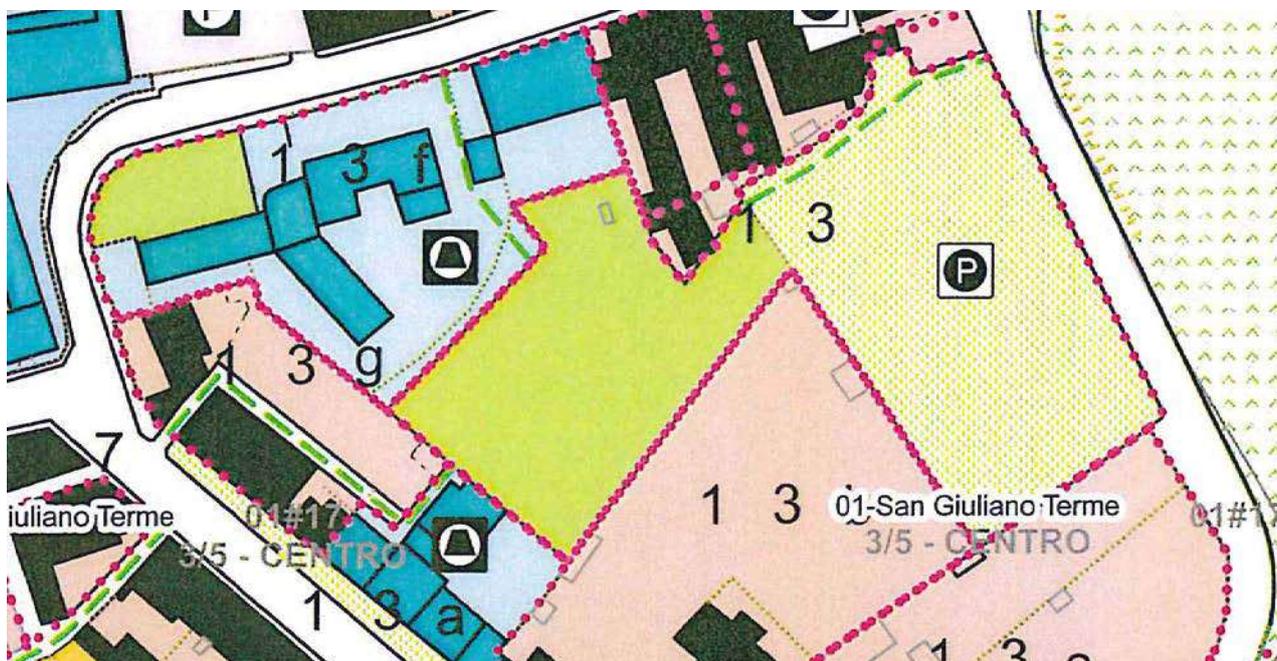


INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di San Giuliano Terme ha un Piano Operativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n°54 del 30 ottobre 2019, a cui sono succeduti alcuni adeguamenti, l'ultimo è stato approvato con Delibera C.C. n° 76 del 30 novembre 2021. Di seguito, si riporta una breve cronistoria urbanistica relativa all'area in oggetto. In data 7/05/2017 (prot. n. 18726) è stato presentato un contributo all'Avvio del procedimento di Piano Operativo (di cui alla Del. n.63 del 30/03/2017), in cui si proponeva di destinare a verde privato parte dell'area di proprietà in pertinenza al fabbricato, nella quale, l'allora vigente Regolamento Urbanistico prevedeva "Verde pubblico". Nel contributo si suggeriva inoltre la possibilità di mantenere un collegamento con il parcheggio esistente sulla via Statale attraverso un percorso pedonale da sviluppare lungo il muro di confine a sud. Tale proposta nasceva anche dall'esigenza di individuare un adeguato accesso al fabbricato, che altrimenti sarebbe rimasto intercluso.

Di seguito si riportano gli estratti della tavola di R.U. e della soluzione proposta (tavola grafica di confronto tra lo stato attuale e proposto).

Figura 4 – Estratto del decaduto Regolamento Urbanistico
Fonte: elaborazione Studio Norci su dati Comune di San Giuliano Terme



Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F) -
(art. 24)

 F1 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato



Figura 5 – Soluzione proposta (tavola grafica di confronto tra lo stato attuale e proposto)

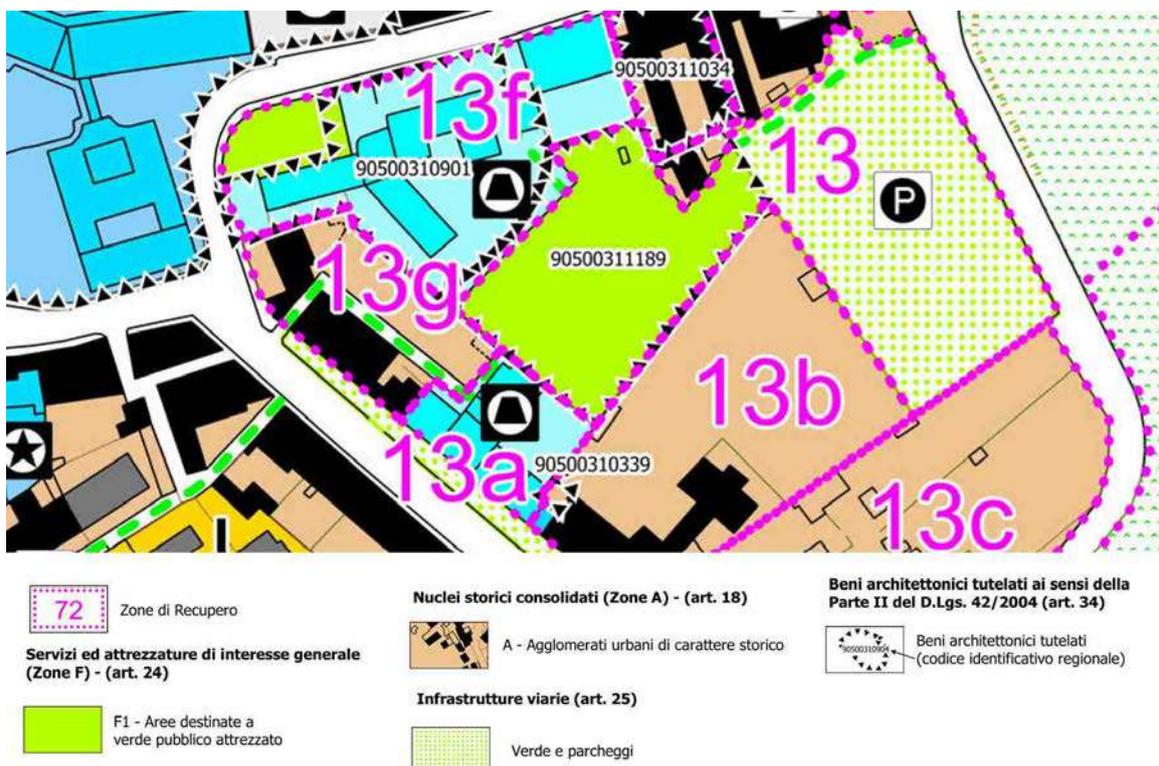
Fonte: Luciani S.r.l. - Contributo al Piano Operativo



Il Piano Operativo è stato adottato con Del. de C.C. n.36 del 26/07/2018, senza recepire il contributo, come si evince dall'immagine seguente, quindi è stata presentata osservazione (prot. n.40840 del 31/10/2018) con le medesime richieste.

Figura 6 – Estratto del Piano Operativo adottato

Fonte: elaborazione Studio Norci su dati Comune di San Giuliano Terme



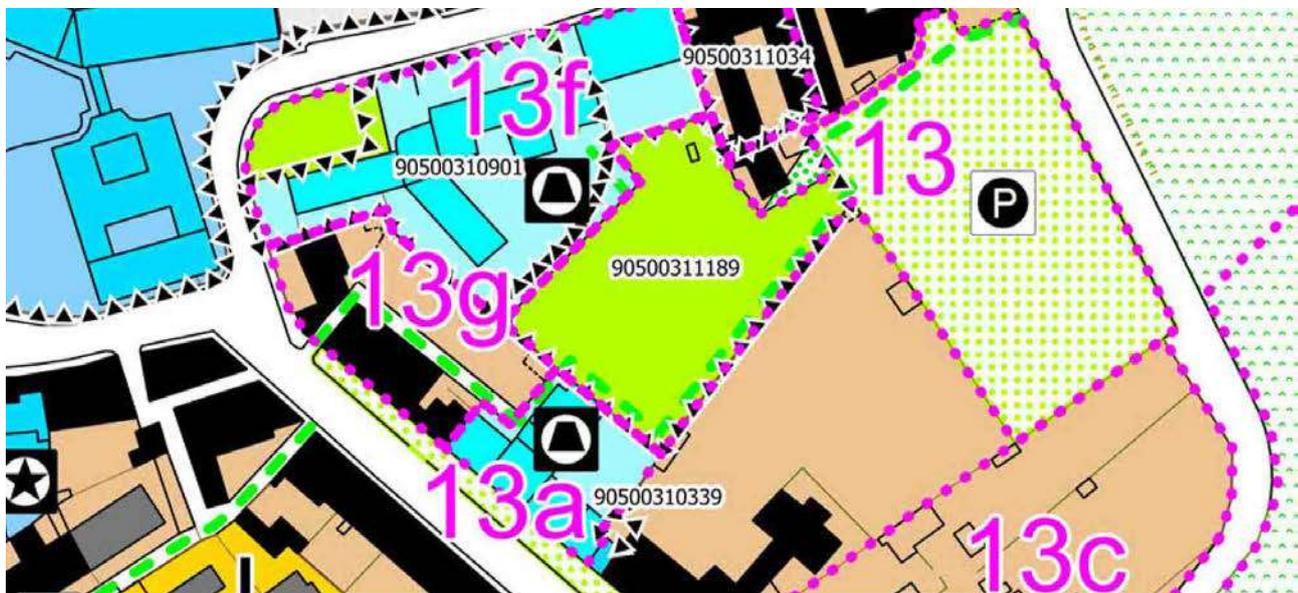


In seguito all'esame delle Controdeduzioni (approvate con delibera C.C. n°13 del 04/04/2019) l'osservazione è stata accolta parzialmente, con la seguente motivazione:

PARERE:	
<input checked="" type="checkbox"/>	FAVOREVOLE
<input type="checkbox"/>	PARZIALMENTE FAVOREVOLE
<input type="checkbox"/>	CONTRARIO
Motivazione: L'osservazione è rivolta alla modifica del comparto individuato dall'osservante come 13dZDR UTOE1. Il corpo di fabbrica interessato dall'osservazione è di fatto inserito all'interno di propria perimetrazione e subordinato all'attivazione di un PDR. Le aree esterne al fabbricato e di proprietà non sono in essa ricomprese ma individuate come aree a Verde pubblico. Le modifiche richieste riguardano: - l'incremento in altezza del corpo di fabbrica - la diversa destinazione delle aree pertinenziali da Vp a Vprivato. Si accoglie la modifica di disciplina del fabbricato con l'introduzione della possibilità di sopraelevazione in coerenza con la tipologia, fermo restando la destinazione di zona e la previsione del verde pubblico. Dovrà essere altresì rivista: - l'accessibilità all'edificio in relazione all'esigenza di mantenimento della quota di verde pubblico centrale all'isolato la perimetrazione dell'area pertinenziale all'edificio. modificare la ZDR 13d individuando l'edificio da recuperare con potenzialità e individuare pertinenza come da grafico condizioni di accesso e la richiesta di Vprivato andandola a ridisegnare quindi il Sub relativo MODIFICA SCHEDE NORMA 13	

Di seguito si riporta un estratto del Piano Operativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n°54 del 30 ottobre 2019, aggiornato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i. alla data del 30/11/2021, in cui si può osservare l'inserimento delle previsioni "Verde privato" e "Percorsi pedonali e ciclabili".

Figura 7 – Estratto Piano Operativo approvato
Fonte: Comune di San Giuliano Terme



72 Zone di Recupero

Verde privato

Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F) - (art. 24)

F1 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato

Nuclei storici consolidati (Zone A) - (art. 18)

A - Agglomerati urbani di carattere storico

Infrastrutture viarie (art. 25)

Verde e parcheggi

Percorsi pedonali e ciclabili

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 34)

Beni architettonici tutelati (codice identificativo regionale)



Di seguito si riporta un estratto della SCHEDA NORMA del comparto n.13, U.T.O.E. 1.

Figura 8 – Estratto SCHEDA NORMA del comparto n.13, U.T.O.E. 1.

Fonte: Comune di San Giuliano Terme

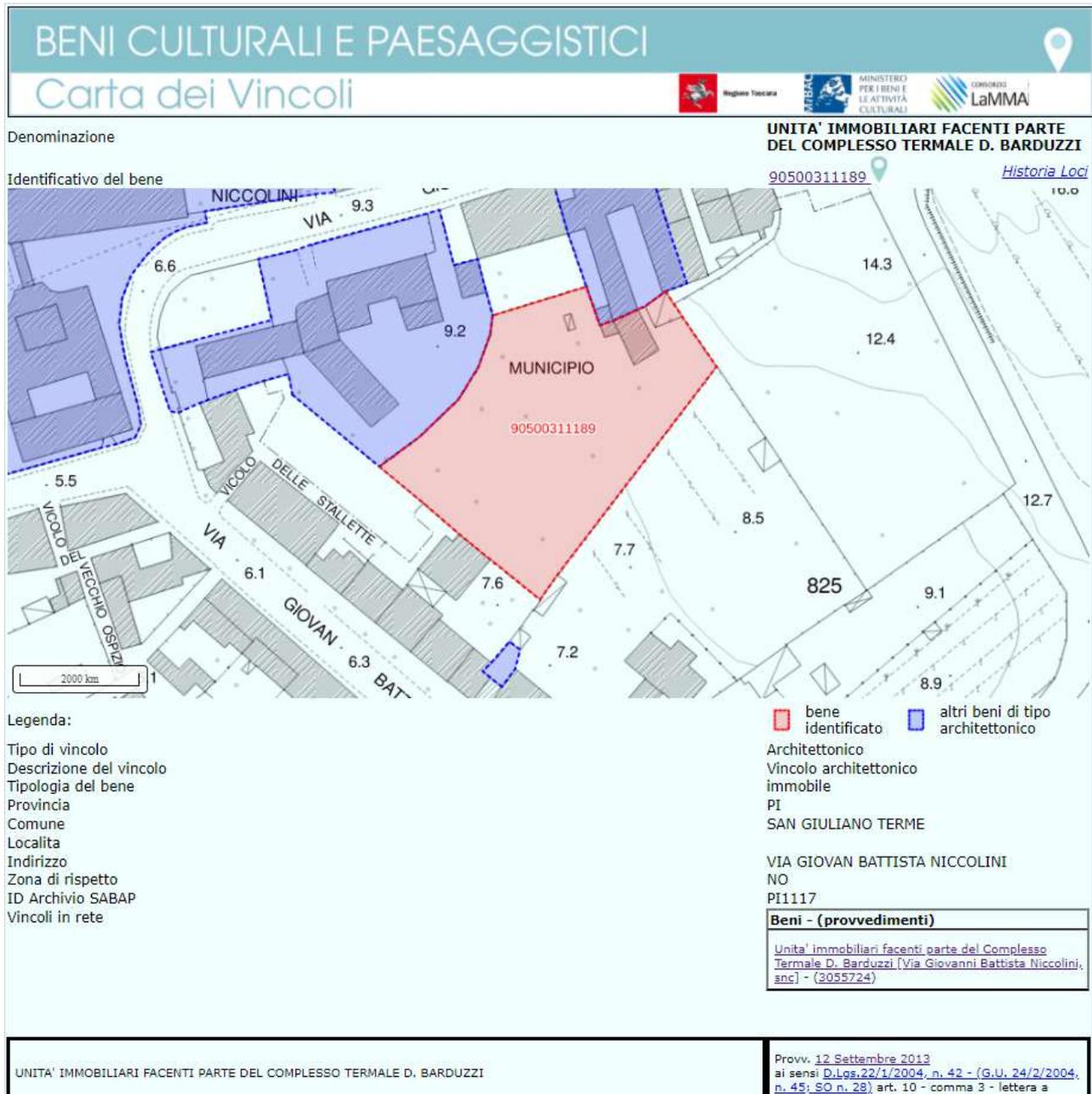
U.T.O.E. 1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del comparto n.13	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale	
2. Strumento di attuazione	13 – Progetto Unitario di iniziativa pubblica 13a – PdR di iniziativa pubblica approvato Del. CC. 17/2001 13c – PdR / Progetto Unitario Convenzionato 13d – PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18) 13e – PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (Scheda Norma) 13f – progetto esecutivo di iniziativa pubblica Del. GM 64/2007 13g - PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18)	
3. Parametri urbanistici	Superficie territoriale: 25.618 mq	H max esistente
4. Funzioni ammesse	Residenziale, direzionale, commerciale con superficie di vendita massima di 250 mq o funzioni ammesse dalle singole schede UMI ex l.r.59/80	
5. Interventi ammessi	La disciplina degli interventi ammessi è da riferirsi alle singole schede UMI di cui alla ex l.r.59/80 – disciplina dei centri storici San Giuliano Terme, per gli interventi edilizi. Qualora siano attivati i singoli PdR, dovranno attenersi alle Schede Norma di riferimento o, in assenza di queste, all'art.18 delle NTA. Interventi diversi dalla normativa di riferimento dovranno essere valutati con il progetto di Piano di Recupero.	
6. Standard urbanistici	Dovranno essere ritrovati parcheggi pubblici, individuati nella cartografia. Le aree a verde dovranno identificarsi in un parco urbano collegato pedonalmente con le vie d'accesso principali. Ogni singolo sub comparto dovrà attuare un lotto funzionale di standard a parcheggio e verde del progetto di iniziativa pubblica.	
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata assunta a quadro conoscitivo, Del di CC n. 60 del 05.07.2012	
9. Vincoli sovraordinati		
10. Orientamenti per la formazione del progetto	Il progetto di Piano di Recupero ha la finalità di introdurre funzioni compatibili con il processo di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'edificato storico e con il recupero architettonico e tipologico del patrimonio edilizio esistente. Si dovranno prevedere la sistemazione unitaria dell'area e garantire adeguate condizioni di accessibilità delle aree pubbliche. Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere integrate con il parco urbano e trattate con materiali semipermeabili e funzionali alla gestione della manutenzione ordinaria. L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica di una mobilità sostenibile.	



IL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.LGS. 42/2004 E S.M.I.)

L'area in oggetto è vincolata con un Provvedimento di tutela diretta del 12 Settembre 2013, come Bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" denominato: UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE D. BARDUZZI (Codice id. regionale: 90500311189).

Figura 9 – Estratto Scheda UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE D. BARDUZZI (90500311189)
Fonte: Regione Toscana - geoscopio



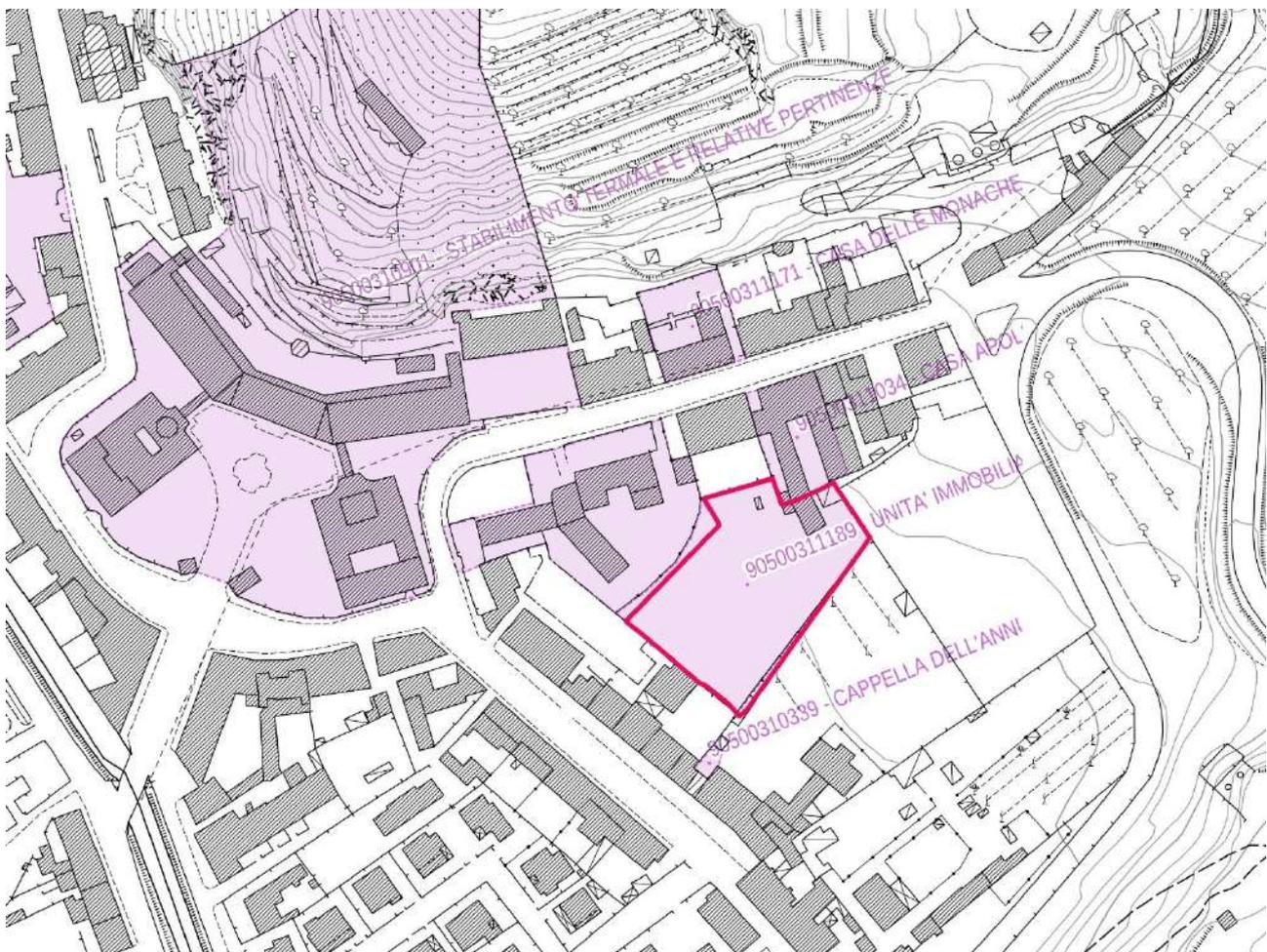


Nei dintorni sono inoltre presenti ulteriori Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004, nello specifico:

- STABILIMENTO TERMALE E RELATIVE PERTINENZE (ID: 90500310901) Provv. 24 Gennaio 1997; Provv. 21 Dicembre 2010; Provv. 2 Febbraio 2011.
- CASA APOLLONI (ID: 90500311034) Provv. 20 Aprile 2011;
- CASA DELLE MONACHE DI SAN SILVESTRO E SAN LORENZO (ID: 90500311171) Provv. 5 Giugno 2012;
- CAPPELLA DELL'ANNUNZIATA (ID: 90500310339) Provv. 12 Dicembre 2001 e Provv. 14 Marzo 2002;

Di seguito, si riporta una rielaborazione cartografica.

Figura 10 – Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004
Fonte: Elaborazione Studio Norci su dati Regione Toscana – SITA



 Area oggetto di studio

Dal Provv. 12 Settembre 2013 si evince che il complesso termale “D. Barduzzi”, costituito dal Casino dei Bagni, Albergo delle Terme, cappella, caffè-house, parco e annessi, costituisce un significativo esempio di architettura del XVIII secolo. I primi documenti relativi allo stabilimento termale risalgono al III sec., quando la Contessa



Matilde diede disposizioni affinché fossero restaurati i “bagni dei Pisani”. Nel XVI sec. I Medici fecero diversi tentativi per bonificare l’acqua stagnante intorno alle Terme per dare un nuovo impulso allo stabilimento termale, ma i risultati probabilmente non furono quelli attesi. Al tempo a San Giuliano Terme c’erano solamente pochi bagni, alcune case con stalle e uno stanzone adibito ad ospedale. I Lorena nel XVIII sec. intuirono che per valorizzare i bagni era necessario riqualificare il borgo e verso la metà del secolo u ricostruito il villaggio secondo il progetto di Francesco Pecci, allora Soprintendente alle P. Fabbriche di Pisa. Fu rifatto dalle fondamenta l’edificio dei bagni orientale, abbellito quello dei bagni occidentali e fu costruito un grande palazzo per ospitare i bagnanti.

Nel XX secolo il complesso è stato ampliato con la costruzione dell’albergo, poco distante dal nucleo originario, terminata nel 1937.

Secondo quanto contenuto nella scheda, il complesso termale al 1887 presentava grosso modo la stessa fisionomia che gli fu data nel XVIII sec. Due edifici termali uguali sono collegati all’edificio principale delineando un cortile di accesso di forma trapezoidale. La costruzione principale del complesso ha una pianta a “C aperta” articolato su tre fronti, su quattro livelli. Il piano terra e il piano primo sono caratterizzati da un bugnato nella parte centrale dell’edificio che arriva fino alla cornice del secondo piano, e da cinque grandi aperture ad arco a tutto sesto. I piani superiori sono arricchiti da lesene bugnate e da un terrazzo con serliana al piano secondo. L’edificio termina con un attico con frontone curvilineo centrale con un orologio.

Sul retro di questi edifici ci sono una cappella esagonale e dei giardini che si spingono sulle pendici del monte fino al caffè-house.

A poca distanza si trova l’albergo delle Terme, un edificio articolato in più corpi di fabbrica su due livelli, caratteristico esempio di architettura del periodo fascista



STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area si presenta attualmente in stato di abbandono; a partire dal cancello di ingresso, si incontra un breve viale di lecci (*Quercus ilex*), che prosegue con platani (*Platanus sp.*) di grandi dimensioni ma con i tronchi completamente svuotati da patologie; a destra, in una parte a livello inferiore, verso l'Opera Pia, ci sono alberi da frutto in pessime condizioni fitopatologiche, mentre a sinistra è presente un giardino di agrumi, composto da aranci e mandarini soprattutto, molto bello, anche se abbandonato. Nella parte più distale ci sono alti alberi di pino domestico (*Pinus pinea*). Tutto il giardino necessita di operazioni di risanamento fitopatologico, abbattimenti, potature di riequilibrio e asportazione del secco.

Di seguito, si riporta un estratto della tavola di rilievo delle principali piante arboree presenti nel giardino, predisposta a partire dal rilievo planimetrico effettuato dallo Studio Pistelli e Associati, e alcune fotografie scattate nel mese di marzo 2022.

Figura 11 – Planimetria di rilievo
Fonte: Elaborazione Studio Norci

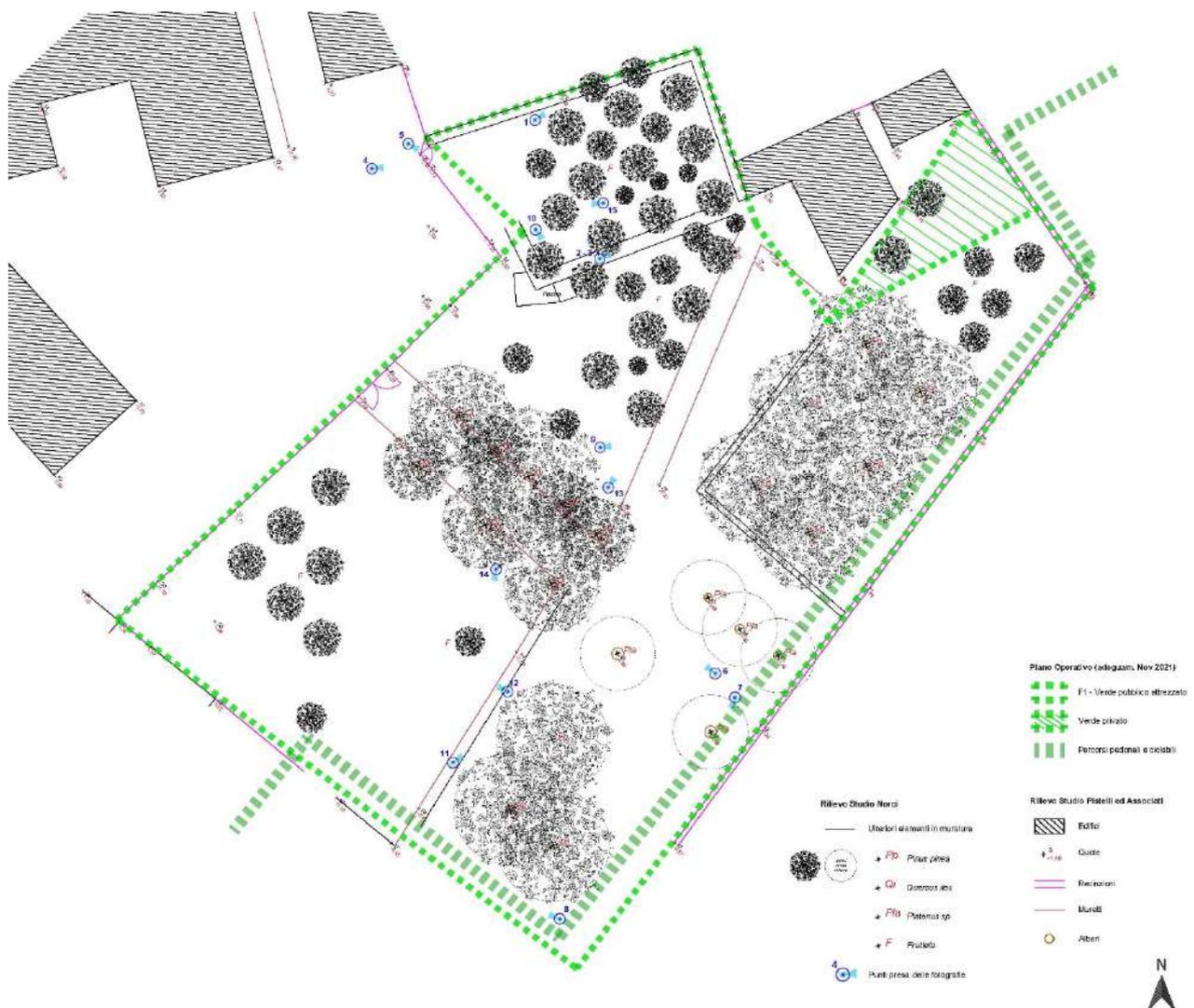




Figura 12 – Vista sul cancello di ingresso al giardino (sopra); Viale di lecci e platani (sotto)

Fonte: Fotografie Studio Norci





Figura 13 – Platani senza chioma con patologie (sopra); Pini nella parte nord del giardino (sotto) dove, in primo piano, è evidente il “rialzo” corrispondente al tombamento del Rio della Croce
Fonte: Fotografie Studio Norci





Figura 14 – alberi da frutto in pessime condizioni fitopatologiche, verso l'Opera Pia (sopra); Muro a confine con l'Opera Pia (sotto)
Fonte: Fotografie Studio Norci



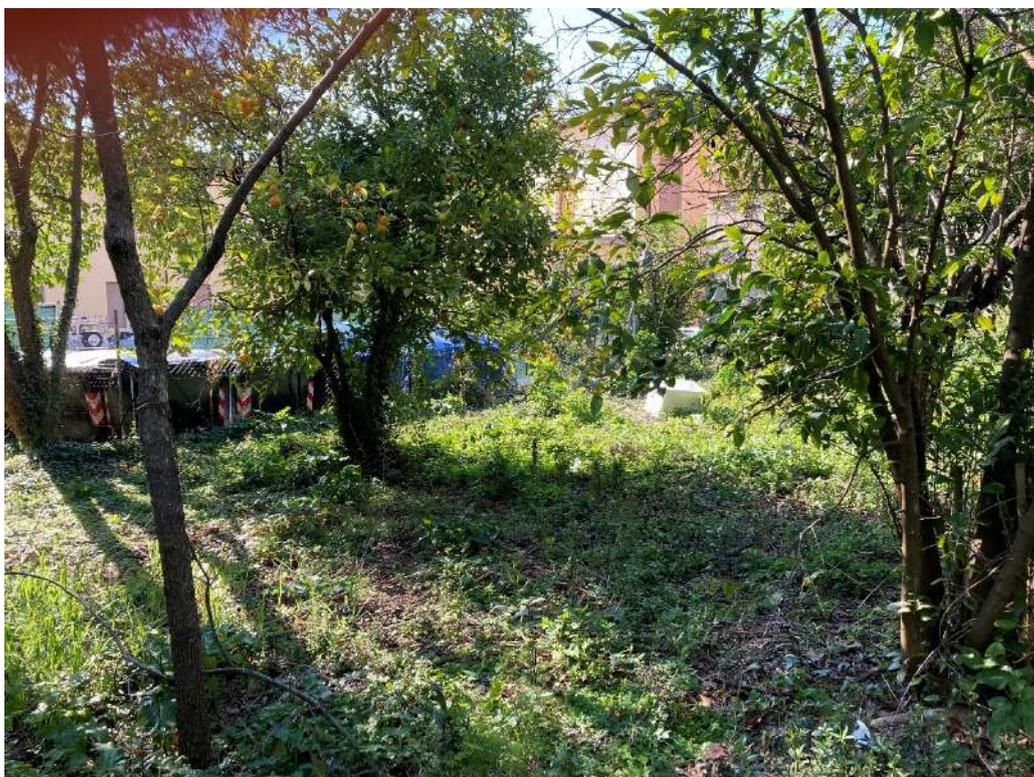


Figura 15 – Pozzo (sopra); Tracce di camminamenti in pietra nelle vicinanze del pozzo (sotto)
Fonte: Fotografie Studio Norci





Figura 16 – Giardino di agrumi, composto da aranci e mandarini: vista dall'esterno (sopra) e vista dall'interno (sotto)
Fonte: Fotografie Studio Norci





ANALISI STORICA, CARTOGRAFIA E FOTOGRAFICA

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 17 – 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 TUSCIAE ¹ 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 denota che:

- 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 sopradescritta carta del 1770, con focus di dettaglio sull'area oggetto di studio.

¹ Progetto 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 18 – 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.



17. Pozzo, e situazione ove dee fabbricare Ranieri Turbati.
18. Rimasse, e Stalle dell' Opera de' Bagni.
19. Rimessa, e Stalla de' PP. Vallombrosani.
20. Rimessa, e Stalla de' Certosini.
21. Rimessa, e Stalla delle Monache di S. Matteo.
22. Botteghe di dette Religiose.
23. Spedale de' Soldati.
24. La Loggia, con Bottega di Caffè.
25. Platea davanti la Loggia.
26. Case della Badia di San Zeno e poca adiacenza di Terreno.
27. Casa presente delle Guardie.
28. Palazzo Pretorio, con Carcere, e Orto murato.
29. Casa, Forno e poca Terra del Manzi Livellaro della Dodana.
30. Casa del Crecchi a uso di Locanda, con Botteghe di Macello, e Pizzicheria, e Terreno attorno al Rio della Croce.
- Tutti quei Vicoli, e porzione delle due Strade attorno q^{te} circondano.
31. Terreno destinato per fabbricarvi.



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 19 – Area oggetto di studio nel Catasto Leopoldino
Fonte: Elaborazione Studio Norci su dati CASTORE – Regione Toscana



² Progetto CASTORE – Catasti Storici Regionali - Regione Toscana - Sistema Informativo Territoriale ed Ambientale.



LA PROPOSTA DI DIVISIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

L'obiettivo del presente lavoro è stato quello di individuare, attraverso uno studio preliminare di tipo storico, cartografico e fotografico, segni e elementi utili per la definizione di una proposta di divisione tra pubblico e privato, che valorizzasse entrambe le aree del complesso architettonico e paesaggistico in cui si sta operando. La proposta elaborata è rivolta al mantenimento dei valori che hanno dato luogo al Decreto di vincolo.

Dalle analisi svolte, sono emersi alcuni "segni", percepibili nella foto aerea del 1965, nel Cabreo 1770 e nella mappa del Catasto Leopoldino, che sono stati evidenziati ed utilizzati per l'elaborazione della proposta.

Figura 20 – I "segni" ricavati dalla foto aerea del 1965
Fonte: Elaborazione Studio Norci su dati geoscopio – Regione Toscana

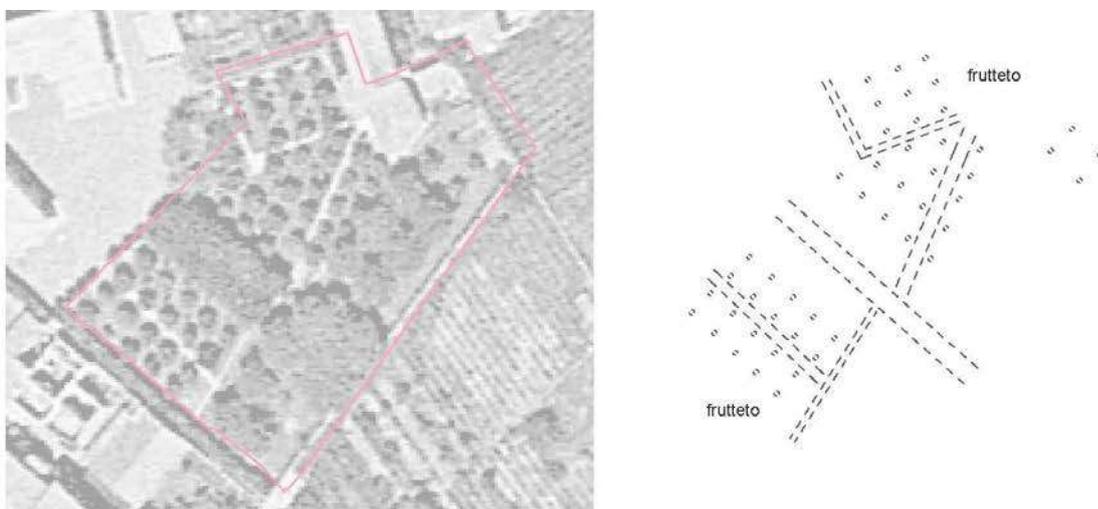


Figura 21 – I "segni" ricavati dalla Cabreo 1770 – Archivio di Stato di Pisa - Fondo Fiumi e Fossi
Fonte: Elaborazione Studio Norci su dati Archivio di Stato di Pisa - Fondo: Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa;

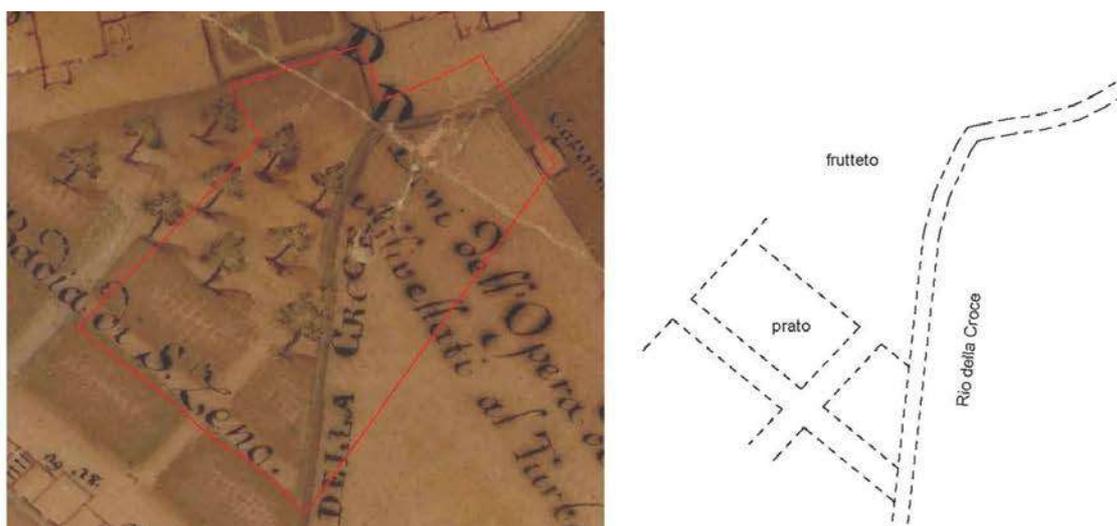
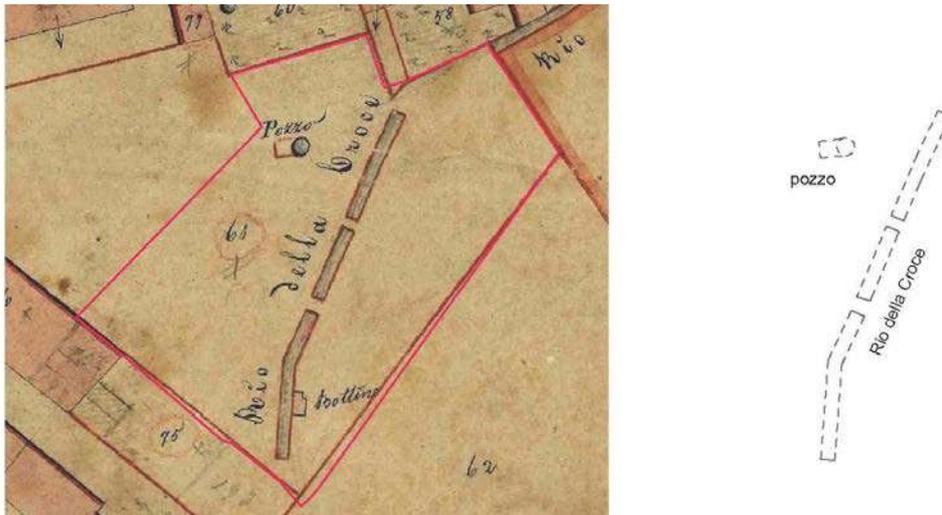




Figura 22 – I “segni” ricavati dal Catasto Leopoldino
Fonte: Elaborazione Studio Norci su dati CASTORE – Regione Toscana



I “segni” evidenziati sono stati poi sovrapposti alla planimetria di rilievo, ed è stata individuata una scansione o ritmo di 8,5 mt. esistente nel disegno del giardino, che ha permesso di definire una proposta di divisione.

Figura 23 – Sovrapposizione dei “segni della storia” e definizione della proposta di divisione
Fonte: Elaborazione Studio Norci su dati CASTORE – Regione Toscana





La divisione risultante dall'applicazione del "ritmo" è apparsa armonica nelle proporzioni e negli spazi e razionale sia per il pubblico che per il privato, perché lascia uno spazio pubblico adeguato a lato del viale, dandogli respiro, e garantisce al privato una adeguata privacy.

Infine, è stata elaborata una proposta progettuale preliminare per il parco pubblico e per il giardino privato, che ha tenuto conto anche dei seguenti progetti approvati nelle aree limitrofe:

- il P.F.T.E. "Progetto di restauro consolidamento e recupero funzionale del complesso storico di proprietà comunale denominato "Opera Pia" ";
- il Progetto di "Completamento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio Ex Sede dell'albergo Terme per adattamento a sede di Uffici comunali - 3° lotto".

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'agrumento nella parte pubblica;
- il mantenimento dell'agrumento 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).

Di seguito si riportano alcuni estratti della proposta progettuale.

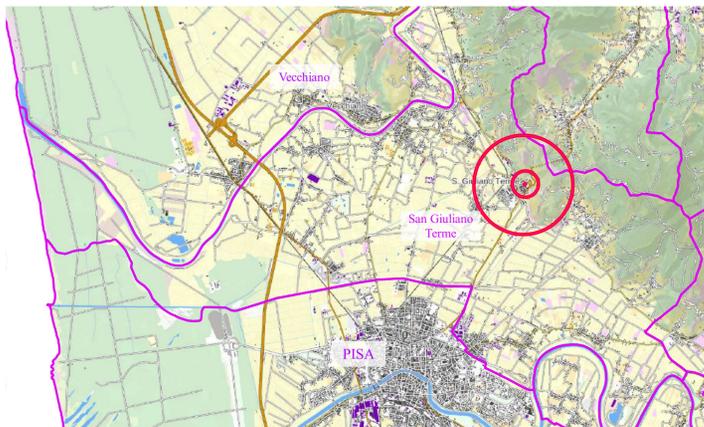


Comune di San Giuliano Terme
Provincia di Pisa

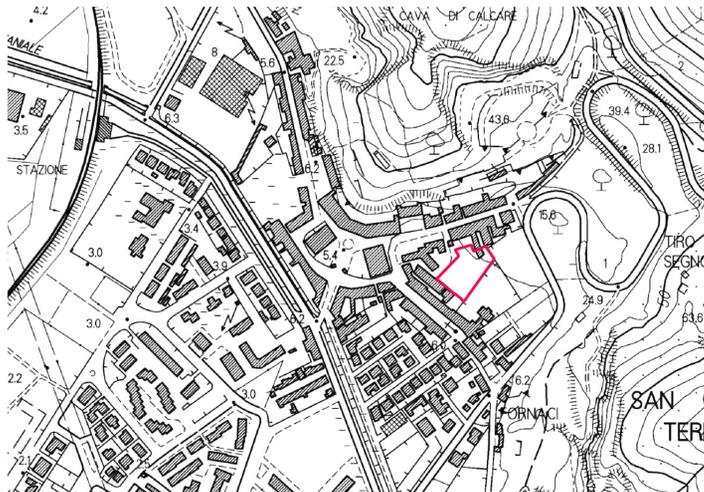


INQUADRAMENTO TERRITORIALE

scala 1:100.000 su carta topografica 50K - Regione Toscana - SITA

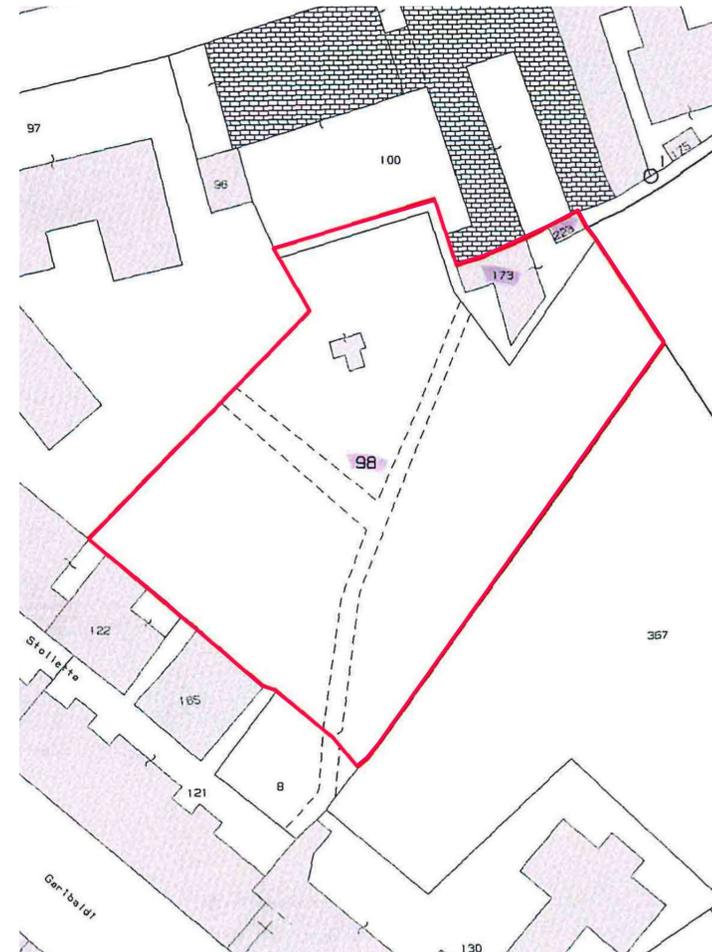


scala 1:5.000 su CTR 10K - Regione Toscana - SITA



INQUADRAMENTO CATASTALE

scala 1:500



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2017

Data: 04/05/2017 - Ora: 17.55.37 File
Visura n.: T358320 Pag: 1

Dati della richiesta: Denominazione: LUCIANI S.R.L.
Territi atti nel comune di SAN GIULIANO TERME (Codice AS62) Provincia di PISA
Soggetto individuato: LUCIANI S.R.L. con sede in MILANO C.F. 04739499961

I. Immobili siti nel Comune di SAN GIULIANO TERME (Codice AS62) - Catasto dei Terreni		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Superficie (mq)	Deduce	Rendita	Dati ulteriori
1	45 98	FRUTTETO 1	19 95 A10	Euro 45,34 L. 17419	Euro 27,17 L. 42416

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUCIANI S.R.L. con sede in MILANO (1) Provincia di MI	04739499961	DIRITTO DI PROPRIETA'

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PROPOSTA DI DIVISIONE DELL'AREA RETROSTANTE VIA G. B. NICCOLINI

BENE CULTURALE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004
"UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE D. BARDUZZI"

Committente: **Luciani S.r.l.**
Via Cappuccini, 2 - 20122 - Milano (MI)

Progettazione: **Dott. Agr. Elisabetta Norci**
Via Santa Bibbiana, 5 - 56127 - Pisa (PI)
Con: Stefano Galloni

Elaborato: **TAV. 01** Oggetto: **Inquadramento dell'area oggetto di studio**

REV: 01 Scala: -- Data: 7 Aprile 2022



ELISABETTA NORCI
Dott. Agronomo
Via S. Bibbiana n°5 - 56127 PISA

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2017

Data: 04/05/2017 - Ora: 17.57.06 File
Visura n.: T359125 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di SAN GIULIANO TERME (Codice AS62)
Provincia di PISA
Catasto Fabbricati: Foglio: 45 Particella: 173 Sub.: 2

Unità immobiliare		DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Misc.	Consistenza	Rendita
1	Urbanistica	45	173	2	A2	4,5 vani Totale superficie area coperta: 93 mq	Euro 321,08

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA NICCOLINI piano 1.
(classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/94))

Intestatario: LUCIANI S.R.L. con sede in MILANO (1) Provincia di MI

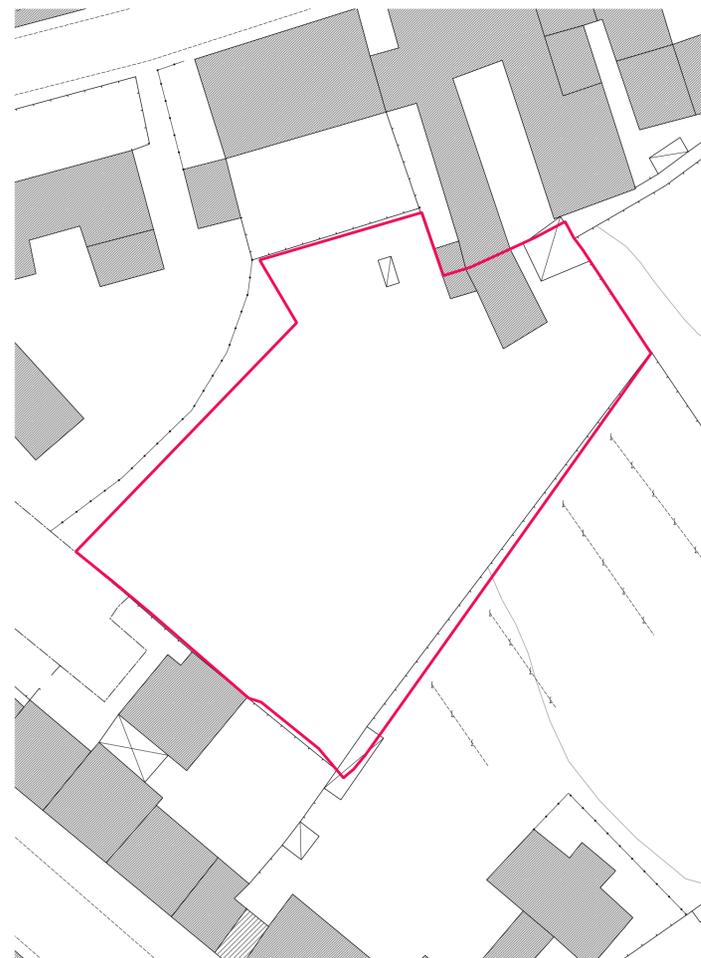
DATI DERIVANTI DA: STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/04/2014 Non presentato con Modello Unico in atti del 13/01/2015 Rapporto n.: 4744 Regione: VALLESE MARINA Sede: ROMA
Registrazione: Sede: COMPRESA/INOTTA n. 4966/12014

Unità immobiliari n. 1
Titoli esecutivi: Euro 0,90

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
** Si intende escludere le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perennemente e accessorio, comunicanti o non comunicanti" (cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29 marzo 2013).

INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO

scala 1:500 su base DBT 2K - Regione Toscana - SITA



INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA

scala 1:500 su base Foto aerea 2019 - Regione Toscana - AGEA - Consorzio TeA

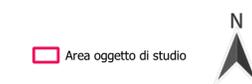


INQUADRAMENTO NEL PIANO OPERATIVO

scala 1:500 - Piano Operativo approvato con D.C.C. n.54/2019 (agg. adeguamento del 30 novembre 2021)

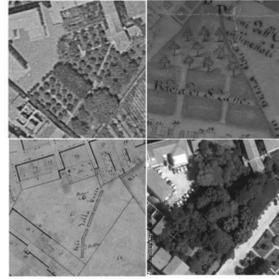


U.T.O.E. 1	SCHEDA NORMA del comparto n.13
San Giuliano Terme	Zona A - Nuclei storici consolidati
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona F3 - Aree per servizi pubblici di interesse generale
2. Strumento di attuazione	13 - Progetto Unitario di iniziativa pubblica 13a - PdR di iniziativa pubblica approvato Del. CC. 17/2001 13c - PdR / Progetto Unitario Convenzionato 13d - PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18) 13e - PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (Scheda Norma) 13f - progetto esecutivo di iniziativa pubblica Del. GM 64/2007 13g - PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18)
3. Parametri urbanistici	Superficie territoriale: 25.618 mq H max esistente
4. Funzioni ammesse	Residenziale, direzionale, commerciale con superficie di vendita massima di 250 mq o funzioni ammesse dalle singole schede UMI ex Lr.59/80
5. Interventi ammessi	La disciplina degli interventi ammessi è da riferirsi alle singole schede UMI di cui alla ex Lr.59/80 - disciplina dei centri storici San Giuliano Terme, per gli interventi edilizi. Qualora siano attivati i singoli PdR, dovranno attenersi alle Schede Norma di riferimento o, in assenza di queste, all'art.18 delle NTA. Interventi diversi dalla normativa di riferimento dovranno essere valutati con il progetto di Piano di Recupero.
6. Standard urbanistici	Dovranno essere ritrovati parcheggi pubblici, individuati nella cartografia. Le aree a verde dovranno identificarsi in un parco urbano collegato pedonalmente con le vie d'accesso principali. Ogni singolo sub comparto dovrà attuare un lotto funzionale di standard a parcheggio e verde del progetto di iniziativa pubblica.
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA - Condizioni alla trasformazione Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata assunta a quadro conoscitivo, Del di CC n. 60 del 05.07.2012
9. Vincoli sovraordinati	
10. Orientamenti per la formazione del progetto	Il progetto di Piano di Recupero ha la finalità di introdurre funzioni compatibili con il processo di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'edificio storico e con il recupero architettonico e tipologico del patrimonio edilizio esistente. Si dovranno prevedere la sistemazione unitaria dell'area e garantire adeguate condizioni di accessibilità delle aree pubbliche. Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere integrate con il parco urbano e trattate con materiali semipermeabili e funzionali alla gestione della manutenzione ordinaria. L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica di una mobilità sostenibile.





Comune di San Giuliano Terme
Provincia di Pisa



PROPOSTA DI DIVISIONE DELL'AREA RETROSTANTE VIA G. B. NICCOLINI

BENE CULTURALE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004
"UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE D. BARDUZZI"

Committente:	Luciani S.r.l. Via Cappuccini, 2 - 20122 - Milano (MI)
Progettazione:	Dott. Agr. Elisabetta Norci Via Santa Bibbiana, 5 - 56127 - Pisa (PI) Con: Stefano Calloni
Elaborato:	TAV. 02
REV:	01
Oggetto:	Rilievo
Scala:	1:200
Data:	7 Aprile 2022



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



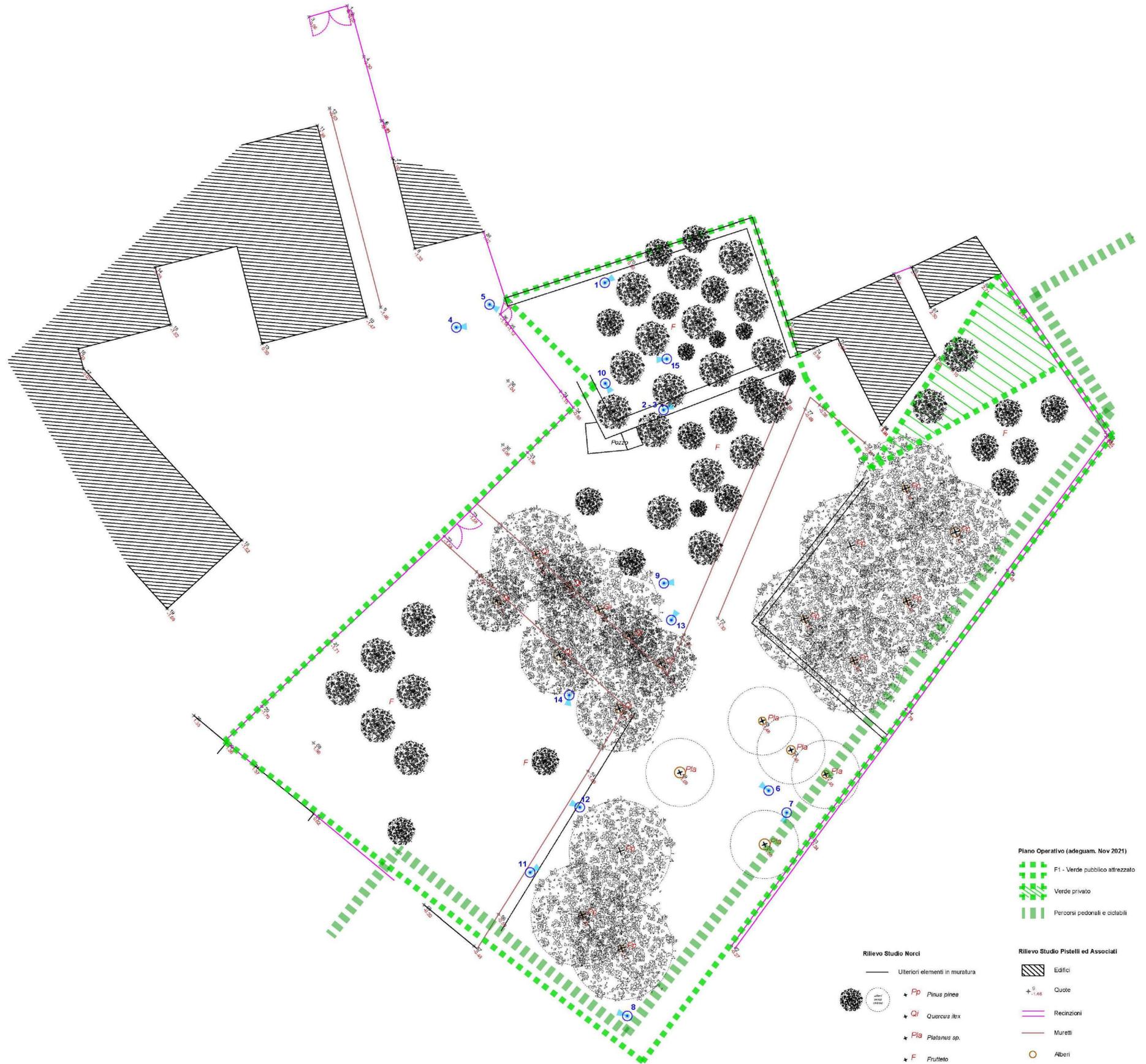
13



14



15



PLANIMETRIA SCALA 1:200

Piano Operativo (adeguam. Nov 2021)

- F1 - Verde pubblico attrezzato
- Verde privato
- Percorsi pedonali e ciclabili

Rilievo Studio Norci

- Ulteriori elementi in muratura
- Pinus pinea
- Quercus ilex
- Platanus sp.
- Frutteto
- Punti presa delle fotografie

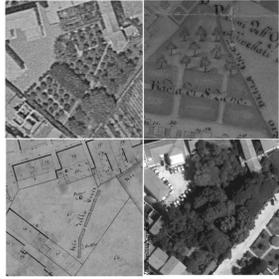
Rilievo Studio Pistelli ed Associati

- Edifici
- Quote
- Recinzioni
- Muretti
- Alberi





Comune di San Giuliano Terme
Provincia di Pisa



PROPOSTA DI DIVISIONE DELL'AREA RETROSTANTE VIA G. B. NICCOLINI

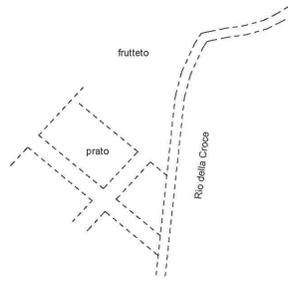
BENE CULTURALE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004
"UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE D. BARDUZZI"

Committente:	Luciani S.r.l. Via Cappuccini, 2 - 20122 - Milano (MI)
Progettazione:	Dott. Agr. Elisabetta Norci Via Santa Bibbiana, 5 - 56127 - Pisa (PI) Con: Stefano Calloni
Elaborato:	TAV. 03 Oggetto: I segni della storia - Proposta di divisione
REV:	01 Scala: 1:200 Data: 7 Aprile 2022



SEGNI DELLA STORIA

Cabreo 1770 - Archivio Fiumi e Fossi



Catasto Leopoldino

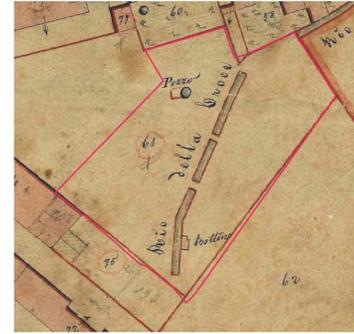
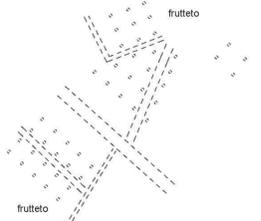
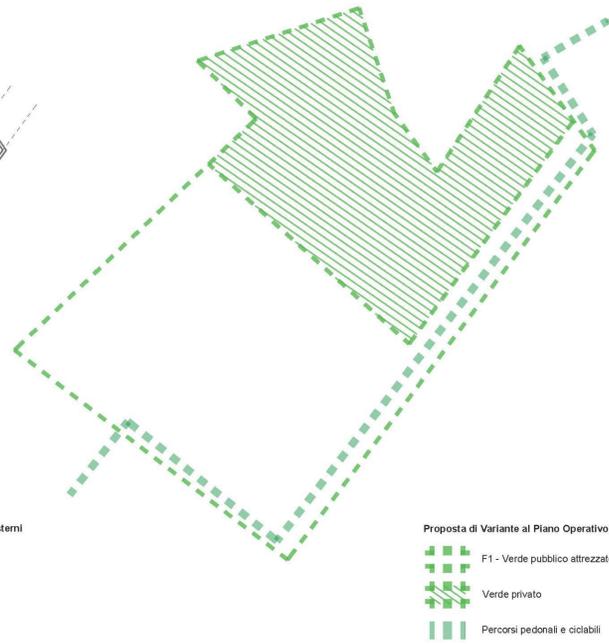
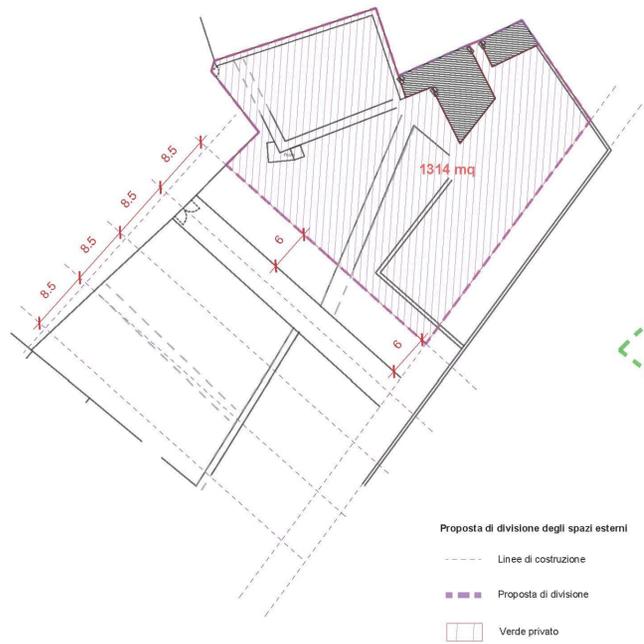


Foto aerea 1965



SCHEMI - SCALA 1:500



PLANIMETRIA - SCALA 1:200





Comune di San Giuliano Terme
Provincia di Pisa



PLANIMETRIA - SCALA 1:200

PROPOSTA DI DIVISIONE DELL'AREA RETROSTANTE VIA G. B. NICCOLINI

BENE CULTURALE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004
"UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE D. BARDUZZI"

Committente:	Luciani S.r.l. Via Cappuccini, 2 - 20122 - Milano (MI)
Progettazione:	Dott. Agr. Elisabetta Norci Via Santa Bibbiana, 5 - 56127 - Pisa (PI) Con: Stefano Calloni
Elaborato:	TAV. 04 Oggetto: Proposta progettuale
REV:	01 Scala: 1:200 Data: 7 Aprile 2022

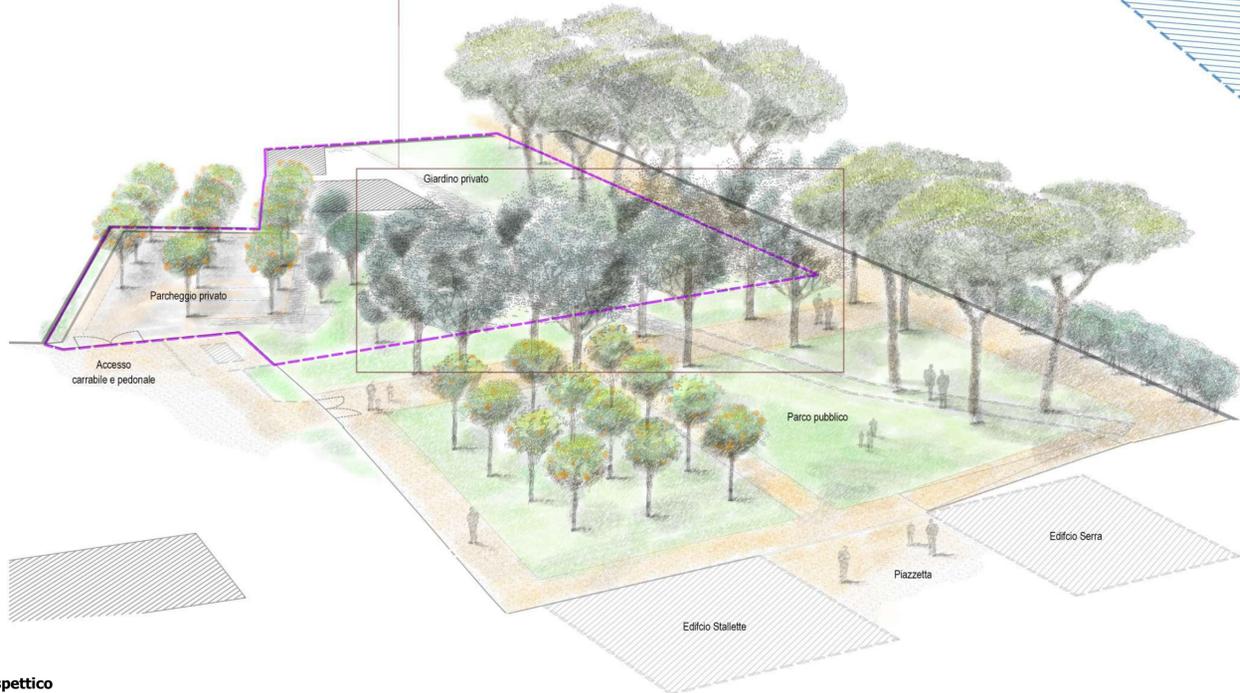
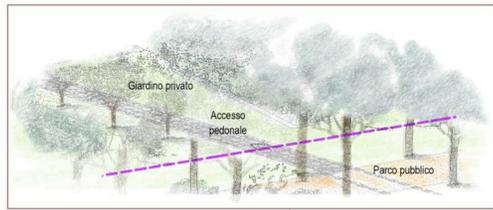


ELISABETTA NORCI
Dott. Agronomo
Via S. Bibbiana n. 5 - 56127 PISA



Legenda

- Giardino privato
- Pp** Pinus pinea
- Qi** Quercus ilex
- A** Agrumeto
- F** Frutteto esistente
- P** Parcheggio privato
- Raccordo con il Progetto di restauro consolidamento e recupero funzionale del complesso storico di proprietà comunale denominato "Opera Pia"
- Raccordo con il progetto "Completamento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio Ex Sede dell'albergo Terme per adattamento a sede di Uffici comunali - 3° lotto"



Bozzetto prospettico

