



COMUNE DI BAGNI DI LUCCA

Provincia di Lucca

AREA TECNICA

FAQ – BANDO VILLA FIORI

1. NELLA VILLA SARA' POSSIBILE REALIZZARE ALTRE ATTIVITA' TIPO RISTORANTE STUDI?

LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE E' QUELLA TURISTICO RICETTIVA E SERVIZI NEL SENSO PIÙ AMPIO DEL TERMINE, PER MAGGIORI SPECIFICHE SI ALLEGA ESTRATTO SCHEDA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE APPROVATA - ALL. A (ES. POSSIBILI ATTIVITA': RISTORANTE, STUDI MEDICI, CENTRO BENESSERE, ALTRO...)

2. LA PENALE PREVISTA DEI 500 €/GIORNO PARE ESSERE MOLTO RESTRITTIVA, COME SI PUO' EVITARE?

NON SI PUO' EVITARE LA PENALE PREVISTA DA BANDO SE L'ACQUIRENTE E' INOPEROSO E NON PROCEDE IN ALCUN MODO. IL PIANO ATTUATIVO DEVE ESSERE PRESENTATO ENTRO L'ANNO DALL'ACQUISTO, UNA VOLTA APPROVATO IL PIANO ATTUATIVO, POTRANNO ESSERE RICHIESTE PROROGHE CIRCOSTANZIATE E MOTIVATE.

3. IL PASSAGGIO CHE L'ACQUIRENTE DEVE REALIZZARE E GARANTIRE SARA' POI MANUTENUTO DAL COMUNE?

SI L'ACCESSO DIVENTERA' DI INTERESSE PUBBLICO E SARA' MANUTENUTO DAL COMUNE

4. LA CESSIONE DEI 50 POSTI PUO' ESSERE STRALCIATA?

IL BANDO E' CHIARO, LA REALIZZAZIONE DI ULTERIORI 50 POSTI AD USO PUBBLICO SONO PREVISTI, VOLUTI DALL'AMMINISTRAZIONE E NECESSARI ALL'EFFICACIA DELL'OFFERTA

5. L'AGGIUDICAZIONE NON PUO' ESSERE VINCOLATA AL NULLA OSTA DEL MINISTERO ALL'ALIENAZIONE.

E' UN REFUSO DEL PRECEDENTE BANDO. QUESTA AMMINISTRAZIONE, PRIMA DI RIAPRIRE IL BANDO HA VOLUTO METTERE AGLI ATTI L'ASSENSO DEL MINISTERO (SI ALLEGA IL DOCUMENTO – ALL. B)

Comune di Bagni di Lucca

Sindaco
Paolo Michelini

Assessore all'Urbanistica
Sebastiano Pacini

Responsabile del Procedimento
ing. Alessandro Meschi, Responsabile Area Tecnica

Coordinamento generale progettazione
arch. Elisa Soggiu, U.O. edilizia privata ed urbanistica (per la fase di adozione)
arch. Fabio Nardini (per la fase di approvazione)

Progettazione Urbanistica
arch. Fabio Nardini
arch. Elisa Soggiu (per la fase di adozione)
Collaborazioni per la fase di approvazione:
geom. Serena Pioli
pian. terr. Veronica Fontanini

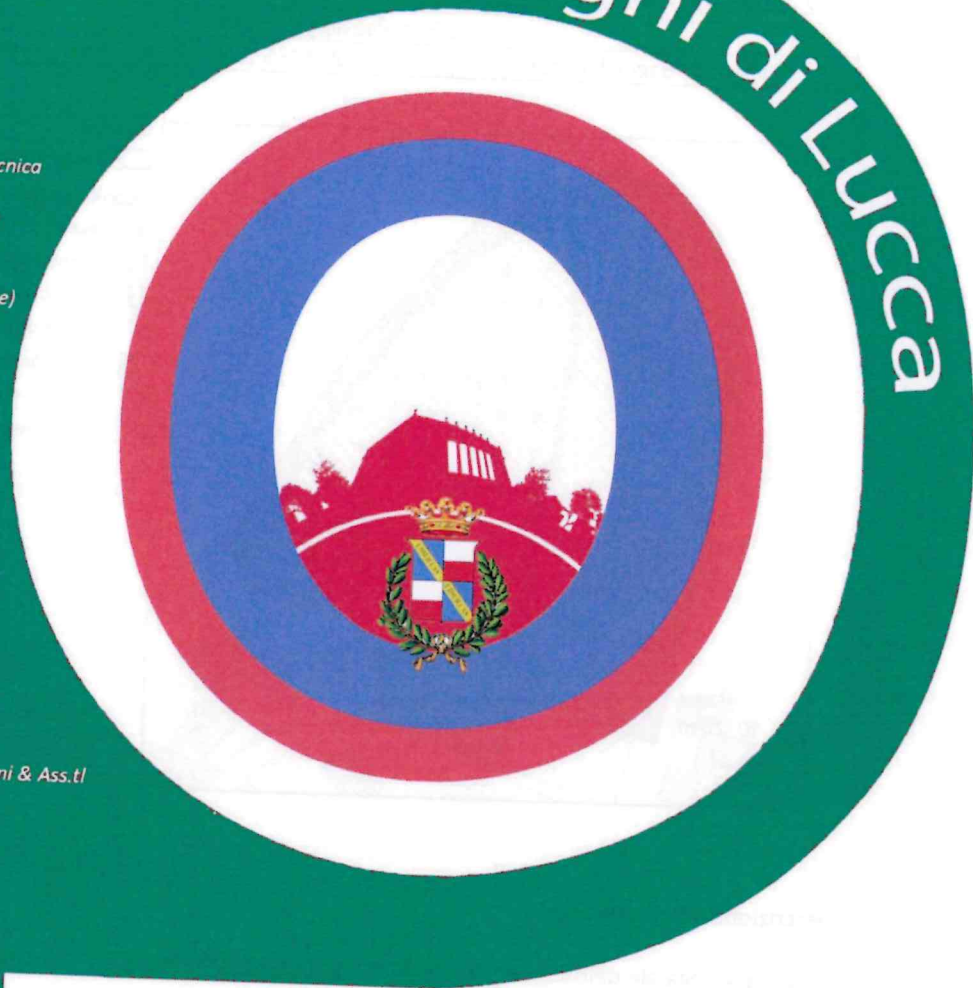
Aree di interesse storico-archeologico
dott.ssa Monica Baldassarri
dott.ssa Letizia Cavallini
dott.ssa Letizia Chiti
dott. Silvio Fioravanti
prof.ssa Enrica Salvatori, Dipartimento di civiltà e forme del sapere dell'Università di Pisa

Geologia, idrologia, idraulica, sismica
geol. Paolo Sani, Studio di Geologia Barsanti, Sani & Ass.tl

Studi idrologici ed idraulici
ing. Elena Sani

Valutazione ambientale strategica
biol. Antonella Grazzini

Garante dell'informazione e della partecipazione
dott. Andrea Fanani, Responsabile Area Amministrativa (per la fase di adozione)
dott. Amelia Nardini, Responsabile Ufficio Finanziario (per la fase di approvazione)



Piano Operativo

21 Maggio 2024

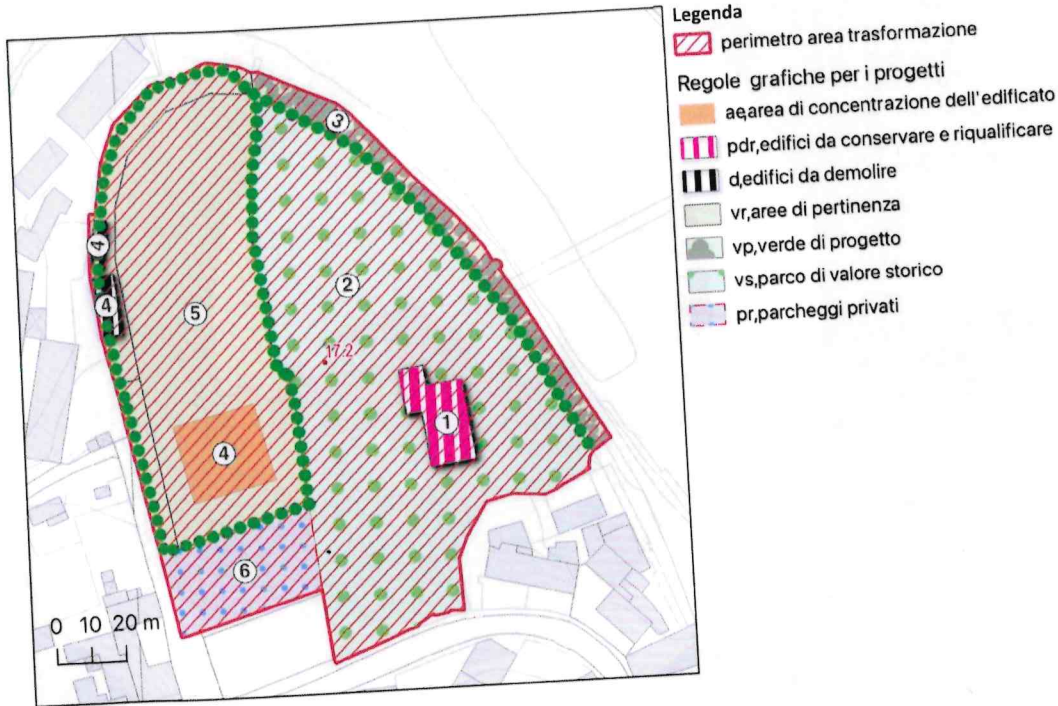
QP.I_a Disciplina delle Trasformazioni

Schede Norma delle aree di trasformazione
(stato coordinato)

Documento modificato a seguito accoglimento osservazioni e Conferenza Paesaggistica

17.2-Villa Fiori- recupero e sostituzione edilizia

UTOE	Beni Paesaggistici ex Art. 136	Beni Paesaggistici ex Art. 142
17 - Fondovalle- Bagni di Lucca	D.M. 25/05/1955 G.U. 130 DEL 1955	art. 142 lett. c del Dlgs 42/2004



Descrizione dell'intervento

Lungo la Via Statale dell'Abetone, in corrispondenza di un'ansa della Lima, è presente l'area della Villa Fiori di Bagni di Lucca. L'area è caratterizzata dalla Villa e dal Parco di valore. La costruzione è espressione dell'eclettismo. Villa Fiori affianca così aperture neoromaniche ad aperture neogotiche, mantenendo però riferimenti alle forme neoclassiche. I piani dell'edificio, che è sormontato da una loggia sul corpo di fabbrica laterale, sono scanditi da cornici. L'elemento centrale della composizione architettonica del giardino è il suo rapporto con il torrente, che segna con un'ansa ai confini del parco.

Lo stato di abbandono della Villa e la straordinaria posizione dell'area inducono a stabilire nuove discipline utili al recupero e rilancio dell'area sotto il profilo turistico ricettivo lasciando intatti i caratteri originari degli immobili. Risulta utile individuare una nuova dotazione di spazi pubblici finalizzata a garantire una polairtà di aree attrezzate maggiormente diffuse nel tessuto edilizio residenziale. L'intervento è volto a garantire una continuità nel percorso che costeggia il corso d'acqua (3) e la cinta muraria corredata da torrette riqualificando l'accesso pedonale che dalla Via Statale permette l'accesso al percorso che porta alla passerella che attraversa la Lima. L'intervento prevede il recupero della Villa (1) affinché sia destinata a una nuova funzione coerente con le caratteristiche morfotipologiche di accoglienza e servizio di centro benessere. Il Piano Operativo riconosce e rafforza il rapporto tra Villa e Parco prevedendo l'eliminazione di tutte le ostruzioni artificiali che sono state apposte per confinare oggi la villa in uno spazio protetto da vandalismi e utilizzi impropri. Il Piano Attuativo dovrà prevedere, per il parco (2) un apposito studio che garantisca la conservazione degli esemplari arborei presenti nel parco oltre a una riqualificazione dei percorsi e del manto erboso e delle relazioni che vi sono tra la vegetazione e il corso d'acqua.

La porzione occidentale dell'area, seppur anch'essa ricada nel perimetro del vincolo monumentale, è sempre stata caratterizzata da un utilizzo privo di qualsiasi valore ed oggi versa in uno stato di degrado e abbandono. Il parcheggio presente restituisce un'immagine desolata di un luogo che invece il Piano Operativo vuole riconfigurare e riqualificare mediante la riorganizzazione funzionale di tale porzione. E' prevista la demolizione dei manufatti oggi presenti (4) disposti peraltro in una posizione avente pericolosità geomorfologica molto elevata e la loro sostituzione con un edificio (4) a destinazione turistico-ricettiva utile all'insediamento di una struttura alberghiera che possa contribuire alla qualificazione turistica del territorio di Bagni di Lucca. In alternativa alla demolizione, di concerto con la Soprintendenza, è possibile mantenere e riqualificare i manufatti esistenti (4) salvo destinarli a servizio delle attività insediate ove non sia prevista la

permanenza continuativa delle persone a causa della fragilità geomorfologica del terrazzo su cui giacciono; ciò può avvenire con la contestuale nuova edificazione del nuovo edificio che è individuato solo simbolicamente nello schema planimetrico della presente scheda.

L'individuazione della forma, dimensione e posizione esatta del nuovo fabbricato è demandata alla fase successiva di elaborazione del Piano Attuativo, a fronte di una accurata indagine storica del fabbricato di valore e del suo parco. Il resede (5) potrà ospitare spazi e servizi a corredo dell'attività turistica. In continuità con l'attuale parcheggio pubblico è prevista la localizzazione di un parcheggio (6) a servizio della struttura ricettiva che dovrà anch'esso essere corredato da vegetazione e cortine vegetali atte a mitigare la presenza dei mezzi in sosta e migliorare l'attuale stato di degrado.

Destinazioni d'uso ammesse

Turistico Ricettivo - Servizi

Interventi edilizi ammessi

Intervento di Recupero sulla Villa Storica (1) nei limiti di quanto sarà autorizzato dalla soprintendenza;

Intervento di sostituzione edilizia (4) o di Nuova edificazione nei limiti delle quantità indicati in tabella

Parametri urbanistici ed edilizi

Zona Omogenea ex DM 1444/1968	A
Superficie territoriale ST mq	16400 mq.
Superficie Edificabile massima SE mq	1200 Direzionale e servizi limitatamente al servizio centro benessere da individuare nel recupero della Villa; 1500 turistico ricettivo per l'immobile oggetto di sostituzione edilizia In fase di redazione del Piano Attuativo sarà definito un corretto rapporto gerarchico tra Riuso e Nuova Edificazione, prediligendo il Recupero del PEE alla N.E.
Superficie coperta massima SC %	Come indicato in planimetria
Indice di permeabilità minimo	70% SF
Altezza massima H mt	8 m. per il nuovo edificio Turistico ricettivo oggetto di sostituzione edilizia che potrà avere due piani fuori terra più un piano interrato o seminterrato; Pari all'altezza esistente per l'edificio storico di Villa Fiori
Verde pubblico minimo mq	1640 (pari al 10% della ST)
Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq	

Verifiche

Verde pubblico = 1640 mq >= 1640 mq (10 % ST)

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione:

In fase di predisposizione del Piano Attuativo, fermo restando l'assetto indicativo complessivo, e ferme restando le quantità del dimensionamento massimo complessivo già previsto dalla scheda norma, potranno essere introdotte modifiche atte a precisare meglio la distribuzione spaziale anche in funzione dei successivi approfondimenti richiesti dalla soprintendenza senza che queste costituiscano variante al Piano Operativo assoggettando detto piano attuativo a VAS.

L'individuazione della forma, dimensione e posizione esatta del nuovo fabbricato è demandata alla fase successiva di elaborazione del Piano Attuativo, a fronte di una accurata indagine storica del fabbricato di valore e del suo parco.

In fase di redazione del Piano Attuativo sarà definito un corretto rapporto gerarchico tra Riuso e Nuova Edificazione, prediligendo il Recupero del PEE alla N.E.

Il piano attuativo di recupero dovrà contenere i seguenti approfondimenti:

- dovrà essere redatto un preciso rilievo dell'attuale immobile indicando tutte le condizioni di degrado e la eventuale presenza di porzioni che conservino un pregio architettonico da salvaguardare;
- dovrà essere verificata l'eventuale presenza di elementi di particolare pregio architettonico, quali le gronde in laterizio, gli stipiti in pietra, le decorazioni, le finiture esterne in intonaco, e quant'altro che denotava il pregio architettonico e testimoniale degli edifici;
- in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, di concerto con la soprintendenza, saranno indicate le tipologie di intervento ammesse per ciascun fabbricato; si indicheranno le tipologie di intervento per gli edifici che saranno ammesse; si dovrà prediligere il recupero, il restauro e risanamento conservativo ove possibile, ma anche la ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva/sostituzione edilizia;
- potrà essere possibile valutare eventuali deroghe ai requisiti igienico-sanitari dei vani recuperati;
- è ammessa la suddivisione del piano in più unità minime di intervento;
- I caratteri architettonici dell'edificio frutto della sostituzione edilizia dovranno dialogare con il contesto privilegiando soluzioni compositive tradizionali e ricorrendo all'utilizzo di materiali e forme tipiche del contesto;
- la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- Il corretto inserimento paesaggistico mediante la messa a dimora di alberature a corredo delle volumetrie mediante l'utilizzo di specie autoctone non infestanti già presenti nei dintorni garantendo una continuità con le aree boscate presenti.
- Le viabilità e i percorsi interni all'area dovranno essere realizzate privilegiando soluzioni compatibili con il contesto come fondo in terreno stabilizzato o ghiaia oppure conglomerato architettonico drenante nei colori delle terre.
- il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;
- qualora non sia possibile effettuare l'allaccio alla pubblica fognatura, dovrà essere realizzato un impianto autonomo di raccolta e smaltimento liquami nel rispetto delle normative vigenti;

Prescrizioni Paesaggistiche

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 142 lett. c del Dlgs 42/2004 Conseguentemente l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni contenute nell'Elaborato 8b del PIT/PPR:

a- Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c- Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
4. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

e- Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f- La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g- Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; [...]

h- Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche".

L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. 25/05/1955 G.U. 130 DEL 1955; in particolare si dovranno rispettare le seguenti direttive e prescrizioni:

1 – Prescrizioni Struttura idrogeomorfologica:

1.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere le sistemazioni di versante eventualmente presenti nella valle della Lima.

2 – Prescrizioni Struttura eco sistemica/ambientale:

2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

3- Prescrizioni Struttura antropica:

3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;

- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

[direttive correlate: limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;]

3.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

4 – Prescrizioni Struttura percettiva:

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico.

e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.

4.c.3. Sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei coni visivi

4.c.4. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Il PIT/PPR, al fine di raggiungere l'Obiettivo 3 definito nella scheda d'ambito paesaggistico n. 03 definisce le seguenti direttive pertinenti all'intervento di cui alla presente scheda norma:

3.2- assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva;

3.4- privilegiare il consolidamento, la riqualificazione e il completamento dei tessuti insediativi esistenti;

Prescrizioni e indirizzi ambientali

- È prescritto il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR e di cui alla scheda del vincolo da DM
- Devono essere garantiti il pubblico transito attraverso la passerella pedonale e la fruizione pubblica del parco quale terrazzo privilegiato sul corso d'acqua in ambito cittadino (prescrizioni vincolo ex art. 136 D.Lgs 42/2004: sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico)
- L'intervento non deve compromettere la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico (prescrizioni vincolo ex art. 136 D.Lgs 42/2004: *gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio*; l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche).
- Da evitare che l'edificio di nuova costruzione interrompa il varco visuale tra la SS Abetone e il parco, oltre il quale corre il fiume: concentrare l'edificato per evitare di interferire in modo significativo con il varco visuale da e verso il fiume (come da prescrizioni relative al vincolo ex lege Art. 142 c.1 lett. c) e per superare le criticità espresse dalla scheda d'ambito per quanto riguarda l'invariante PIT/PPR)
- Sia nella fase di cantiere che nella fase di esercizio NON sono ammesse interferenze con gli elementi vegetali e architettonici del parco
- Il Piano di recupero deve essere oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS in quanto, per una completa valutazione, sono necessari ulteriori dati di dettaglio circa la destinazione d'uso, le modalità di recupero e di gestione degli edifici e del parco
- nel Piano di recupero dovrà essere valutata, in alternativa alla demolizione, di concerto con la Soprintendenza, la possibilità di mantenere e riqualificare i manufatti esistenti nella porzione nord ovest dell'area, salvo destinarli a servizio delle attività insediate ove non sia prevista la permanenza continuativa delle persone a causa della fragilità geomorfologica del terrazzo su cui giacciono; ciò può avvenire con la contestuale nuova edificazione del nuovo edificio.
- Il Piano di recupero non può prescindere da un attento rilievo dei caratteri del fabbricato, anche su consultazione/verifica di documentazione storica, al fine di garantire la conservazione degli elementi architettonici e delle finiture caratteristici e identitari dell'edificio mediante interventi di recupero /ristrutturazione conservativi. Il progetto di recupero non deve modificare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario e deve essere oggetto di confronto e di fattiva supervisione da parte della locale sovrintendenza
- L'eventuale suddivisione del piano in più unità minime di intervento non deve pregiudicare l'unitarietà e omogeneità dell'intervento nel suo complesso sul fabbricato e sulle aree pertinenziali comportando la destrutturazione e la perdita dell'impianto tipologico
- Il Piano di recupero deve essere corredato da analisi naturalistiche *ante operam* al fine di caratterizzare le specie vegetali presenti nel Parco al fine di un eventuale recupero nel rispetto dei caratteri tipici del periodo di impianto; è necessario effettuare una verifica preliminare della presenza di nidi o rifugi di specie di interesse comunitario all'interno dell'edificio al fine di adottare adeguate misure volte a rispetto del ciclo vitale e riproduttivo della specie tra cui la possibilità di traslocazione. Per la manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997 deve essere richiesta autorizzazione ministeriale ai sensi dell'art. 11 c.1 del suddetto decreto
- A tutela dei chiroteri e di altre specie di interesse conservazionistico, il progetto dovrà valutare la possibilità che la nuova copertura presenti almeno un terzo dei coppi in gronda lasciato aperto così da garantire la presenza di cavità adatte all'insediamento della fauna. Per copertura tradizionale in coppi e tegole sarebbe utile lasciare aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva
- L'area di sedime degli edifici oggetto di demolizione, se non oggetto di ricostruzione, deve essere riportata a uno stato naturale coerente con le caratteristiche del luogo
- Eventuali piscine devono consentire una facile fuoriuscita della piccola fauna
- Da prevedere l'allaccio alla pubblica fognatura verificando, in sede progettuale, lo stato delle reti e il rispetto della capacità residua in termini di AE dell'impianto di depurazione
- E' prescritto il rispetto della morfologia naturale dei terreni per interventi sui fabbricati e sulle aree pertinenziali e il parco
- Da attuare sistemazioni volte a ridurre i potenziali rischi idrogeologici, tra cui il ripristino, la conservazione e la realizzazione di opere per garantire l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e l'equilibrio idrogeologico della rete scolante. Da evitare il trasporto nel reticolo idraulico superficiale di materiali che producano torbidità e/o la dispersione di sostanze inquinanti

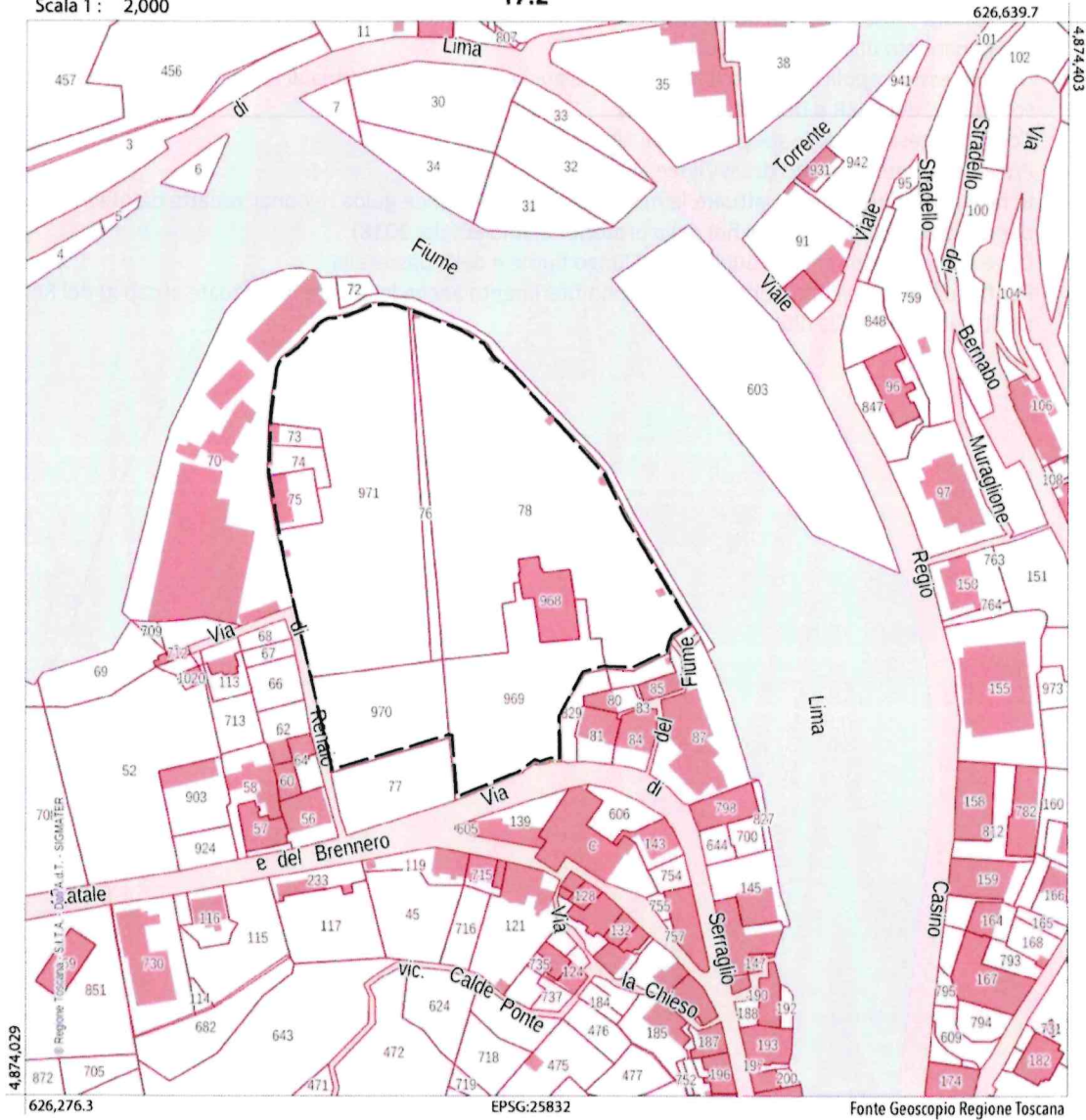
- La gestione del verde deve avvenire senza l'utilizzo di fitofarmaci, fertilizzanti e diserbanti
- Prevedere forme di stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche da utilizzare a fini irrigui, antincendio e per usi domestici non idropotabili nell'ambito di reti duali (meglio se attraverso depositi interrati)
- Per quanto riguarda l'inquadramento geologico, idraulico e sismico e le prescrizioni correlate alle relative pericolosità si rimanda alla specifica scheda relativa all'intervento di cui all'elaborato QG1- *Relazione generale di fattibilità geologico-tecnica*
- E' vietata la trasformazione e la frammentazione dell'area a parco che deve mantenere/recuperare i caratteri di giardino di valore storico anche attraverso una analisi documentaria delle sistemazioni a verde e delle tipiche strutture (muri a secco, fontane, panchine, sentieri...)
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non devono interessare l'area a parco e non devono compromettere l'integrità della percezione visiva, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
- Devono essere applicate la disciplina e le linee guida regionali in materia di illuminazione (allegato 1 della scheda C.2 del PAER e Del G.R. 962/2004)
- Controllo/gestione delle specie vegetali alloctone
- Prevedere l'interramento di cavi/linee aeree
- In fase di cantiere sono da attuare le misure previste dalle linee guida regionali redatte da ARPAT (Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale, 2018)
- Deve essere garantito l'uso pubblico del lungo fiume e della passerella
- Per l'attuazione dell'intervento costituiscono riferimento anche le misure individuate al cap g) del RA, confluite negli elaborati e nella disciplina di PO

Individuazione catastale

Perimetri delle aree di trasformazione e di cessione

17.2

Scala 1 : 2,000



Legenda



Aree di trasformazione

Dati catastali area di trasformazione

Foglio 98 Mappale/i 73, 74, 75, 76, 78, 968, 969, 970 e 971.


Individuazione su foto aerea





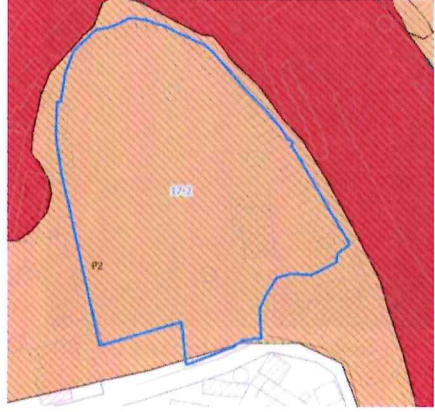
Scala 1: 2,000

Fonte Geoscopio Regione Toscana, OFC 2021

Legenda

 Perimetro aree di trasformazione

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

17.2 – Villa Fiori			
Tipologia intervento: Recupero e sostituzione edilizia			
Modalità di attuazione – Piano attuativo			
	PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G1, G2 e G3*	
	<p>PRESCRIZIONI</p> <p><i>Il piano di recupero del fabbricato "pdr e l'area di nuova edificazione "ae"" si collocano su una spianata di origine fluviale caratterizzata da una pericolosità G2 Gli interventi sono attuabili in funzione delle consuete indagini da eseguirsi a supporto della progettazione (cfr. § 2.4 della Relazione generale di fattibilità geologico tecnica, Elaborato QG.I), anche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. La eventuale riqualificazione degli edifici esistenti ricadenti in pericolosità G3* dovrà rispettare le prescrizioni di cui al §2.2, punto 2 della Relazione generale di fattibilità geologico tecnica, Elaborato QG.I.</i></p>		
	PERICOLOSITA' SISMICA	S2 – Media	
	<p>PRESCRIZIONI</p> <p><i>Nessuna prescrizione specifica, salvo gli approfondimenti dettati dalla normativa vigente sovracomunale (DPGR 1/R/2022 e NTC 2018)) e l'accertamento della frequenza di vibrazione fondamentale del terreno al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura (vedi Cap 6 della Relazione illustrativa delle indagini geologiche, Elab. QG.13), da condursi nelle varie fasi di attuazione della previsione.</i></p>		
	PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE	P2 – Alluvioni poco frequenti	
	<p>PRESCRIZIONI</p> <p><i>L'area ricade in pericolosità P2 ma con battente idraulico duecentennale del T. Lima nullo (i livelli idrici duecentennali relativi alle sezz. 2421.51, 2490.67, 2568,961, 2647.504 e 2734,138 presentano quote tutte notevolmente inferiori alle quote dell'area di previsione). Al fine di accrescere le condizioni di sicurezza è comunque prescritto, nel caso di nuova edificazione, che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di ingresso a piani interrati siano rialzate rispettivamente almeno di 10 cm e 20 cm rispetto alle quote delle aree esterne.</i></p>		
Ulteriori prescrizioni		<p><i>Al fine del contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo gli interventi previsti sono attuabili nel rispetto delle disposizioni di cui al cap. 7 della Relazione generale di fattibilità geologico tecnica (Elaborato QG.I) e della disposizione di cui al cap. 1, punto 8 della medesima Relazione generale.</i></p>	

LA PRESENTE MAIL SOSTITUISCE L'ATTO ORIGINALE AI SENSI DELL'ART. 43 DEL D.P.R. N. 445/2000



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Comune di Bagni di Lucca

comunebagnidilucca@postacert.toscana.it

OGGETTO: COMUNE DI BAGNI DI LUCCA (LU) – Immobili denominati “Villa Fiori” e “Terreni e fabbricati adiacenti il Parco Villa Fiori” siti in Via di Serraglia, - distinti al N.C.E.U. al Foglio n. 98 part. 968 (sub. 1 e 2), 969 (sub. 1), 970, 73 (sub. 1), 74 (sub. 1), 75 (sub. 1), 76 (sub. 1), 77 (sub. 1), 78 (sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6), 971 (sub. 1 e 2) e al N.C.T. al foglio n. 98 part. 73, 74, 75, 76, 77, 78, 970 e 971 - NOTIFICA DELIBERA DI AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE

Alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio
per le province di Lucca e Massa Carrara
sabap-lu@pec.cultura.gov.it

In riferimento alla Vs. richiesta di autorizzazione all'alienazione degli immobili indicati in oggetto, pervenuta a questo Segretariato regionale in data 03.05.2019, si notifica a codesto Ente, in qualità di proprietario dei beni in oggetto, il provvedimento di autorizzazione all'alienazione, rilasciato in data 25.07.2024, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e repertoriato in data 26.07.2024 al n. **122/2024**

Si ricorda che, stipulato l'atto di trasferimento, che dovrà riportare le prescrizioni e condizioni contenute nell'allegato provvedimento, codesto Ente dovrà trasmettere la relativa denuncia alla Soprintendenza competente, nei tempi e con le modalità previsti dall'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., affinché sia possibile provvedere agli ulteriori adempimenti.

Si raccomanda alla stessa Soprintendenza di verificare, all'atto della denuncia del passaggio di proprietà, che il contratto di alienazione riporti le suddette prescrizioni e condizioni e di vigilare sul successivo adempimento delle medesime da parte dell'acquirente, nonché di dare comunicazione delle eventuali inadempienze al Comun di Bagni di Lucca (LU) , ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di alienazione, ai sensi dell'art. 55-bis, comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Il provvedimento di autorizzazione è notificato da questo Segretariato regionale e le relative prescrizioni sono trascritte presso la competente Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare.

IL SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori
(Firmato digitalmente)

Responsabile del Coordinamento tecnico-amministrativo
per la Segreteria della Commissione
arch. Ilaria Gigliosi
IG/es



SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Palazzo Mozzi Bardini

Piazza de' Mozzi 2 50125 FIRENZE

Centralino 055 5389185

PEC: sr-tos@pec.cultura.gov.it - PEO: sr-tos@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE IL SEGRETARIO REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *“Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”* e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *“Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *“Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell’art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e successive modifiche e integrazioni”*;

Visto il Decreto Legge 1 Marzo 2021 n. 22, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 aprile 2021, n. 55 *“Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri”*;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019 n. 169 *“Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”*;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 marzo 2024 n. 57 *“Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”*

Visto l’art. 41, del citato D.P.C.M. n. 57/2024, comma 1 paragrafo 2, per il quale *“Fino all’adozione dei corrispondenti decreti di cui all’art. 40, comma 2, continuano ad applicarsi, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44 e 45 del D.P.C.M. n. 169 del 2019”* e comma 3: *“Fino all’adozione dei corrispondenti decreti di cui all’articolo 40, comma 2, e alla definizione delle procedure di conferimento degli incarichi dirigenziali di seconda fascia relativi alla nuova organizzazione del Ministero, continuano ad operare i preesistenti uffici di livello dirigenziale non generale e ciascun nuovo ufficio di livello dirigenziale generale si avvale dei preesistenti uffici”*.

Visto l’art. 41, del citato D.P.C.M. n. 57/2024, comma 7 per il quale *“Fino all’adozione dei corrispondenti decreti di cui all’articolo 40, comma 2, continuano ad operare le Commissioni regionali per il patrimonio culturale di cui all’articolo 47 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 2 dicembre 2019, n. 169”*.

Visto il contratto n. 151 del Segretariato Generale del 30/05/2023 con il quale è stato assegnato l’incarico di Segretario Regionale per la Toscana alla dott.ssa Giorgia Muratori, con decorrenza 4 maggio 2023;

Vista la richiesta di autorizzazione all’alienazione presentata dall’Ente *“Comune di Bagni di Lucca”*, proprietario degli immobili denominati *“Villa Fiori”* e *“Terreni e fabbricati adiacenti il Parco Villa Fiori”* siti in Provincia di Lucca, Comune di Bagni di Lucca, Via di Serraglia, - distinti al N.C.E.U. al Foglio n. 98 part. 968 (sub. 1 e 2), 969 (sub. 1), 970, 73 (sub. 1), 74 (sub. 1), 75 (sub. 1), 76 (sub. 1), 77 (sub. 1), 78 (sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6), 971 (sub. 1 e 2) e al N.C.T. al foglio n. 98 part. 73, 74, 75, 76, 77, 78, 970 e 971, richiesta pervenuta alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara in data 06.06.2024 e assunta in protocollo in data 07.06.2024 al n. 7829;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara trasmesso con nota prot. n. 10804 del 11.07.2024, con indicate prescrizioni e condizioni;



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Considerato che gli immobili suddetti sono stati sottoposti alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Accertato che gli immobili suddetti sono soggetti per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.. per effetto dei provvedimenti n. 327/2005 del 28.10.2005 e n. 100/2010 del 25.02.2010, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del citato Decreto Legislativo;

Visto che i suddetti provvedimenti sono stati trascritti presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare rispettivamente in data 24.03.2006, Reg. gen. 6539, Reg. part. 3555 e in data 02.04.2010, Reg. gen. 5921, Reg. part. 3786, affinché abbia efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo;

Vista la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Vista la nota prot. n. 415073 del 24.07.2024 della Regione Toscana, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Visto l'art. 53 del D.Lgs. 42 /2004 e ss.mm.ii.. per cui l'immobile rientra nel demanio culturale;

Considerato che la destinazione d'uso proposta non è suscettibile di recare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e comunque risulta compatibile con il carattere storico artistico del bene medesimo;

Considerato che le modalità ed i tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta risultano congrui ;

Visto che la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale ha espresso parere favorevole all'alienazione degli immobili "Villa Fiori" e "Terreni e fabbricati adiacenti il Parco Villa Fiori" come da verbale del 25.07.2024 agli atti d'ufficio;

DELIBERA

ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., l'autorizzazione all'alienazione degli immobili denominati "Villa Fiori" e "Terreni e fabbricati adiacenti il Parco Villa Fiori" siti in Provincia di Lucca, Comune di Bagni di Lucca, Località Ponte al Serraglio, distinti al N.C.E.U. al Foglio n. 98 part. 968 (sub. 1 e 2), 969 (sub. 1), 970, 73 (sub. 1), 74 (sub. 1), 75 (sub. 1), 76 (sub. 1), 77 (sub. 1), 78 (sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6), 971 (sub. 1 e 2) e al N.C.T. al foglio n. 98 part. 73, 74, 75, 76, 77, 78, 970 e 971, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 55-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione e che, di tale atto, costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

- 1) preso atto dell'attuale stato di conservazione del Complesso immobiliare, appare indispensabile un intervento mirato al recupero della struttura ed alla valorizzazione architettonica. La manutenzione ed il restauro dovranno garantire la preservazione dell'immagine tradizionale del sito e la leggibilità unitaria di tutto l'insieme come storicamente si è consolidato;
- 2) per garantire la salvaguardia degli immobili dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 29, comma 2 e 3 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., tutelando e mettendo in rilievo tutti gli elementi tipologici formali e materici ancora presenti o rintracciabili, escludendo l'introduzione di componenti non congrui con i caratteri storico architettonici del bene;



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

- 3) in riferimento alla fruizione pubblica, attualmente non sussistente per quanto riguarda gli immobili in questione, si indica che la stessa potrà essere garantita da una destinazione d'uso, residenziale o turistico ricettiva a basso impatto, nonché dalla adesione ad eventuali iniziative, organizzate dagli Enti territoriali, volte alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale, che prevedano visite guidate all'interno del complesso. Le destinazioni d'uso proposte, devono risultare compatibili con l'interesse culturale sotteso alla tutela del bene in oggetto.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento, saranno trascritte nei registri immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso la presente autorizzazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della Cultura ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.



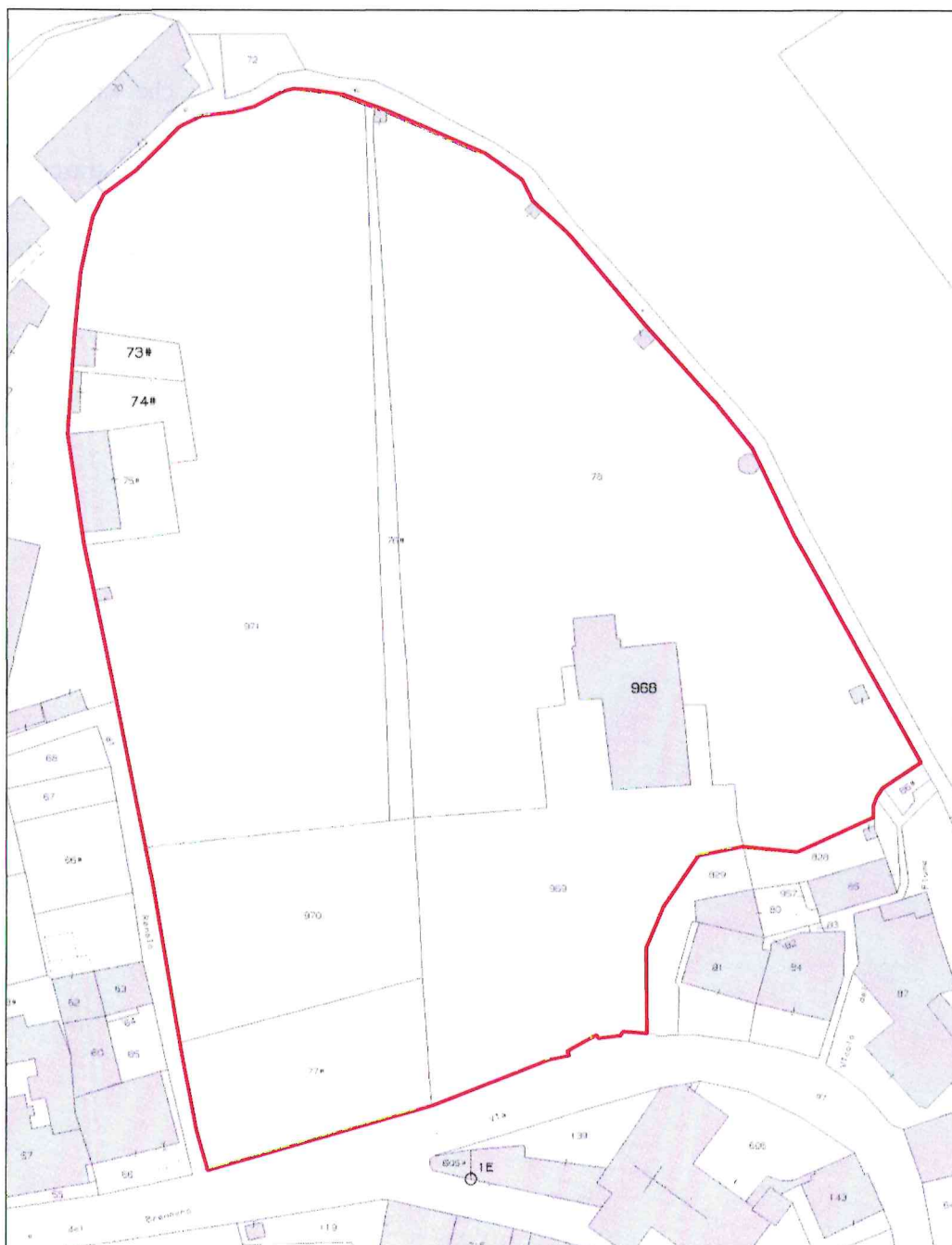
Ministero della cultura

SECRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Planimetria allegata

Planimetria catastale Foglio n. 98 part. part. 968, 969, 970, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 970 e 971



IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SECRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori
(firmato digitalmente)