

# AVVISO PER MANIFESTAZIONI D'INTERESSE AL FINE DELLA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI APPARTENENTI AL COMPLESSO IMMOBILIARE EX MANIFATTURA TABACCHI.

## SCHEDA TECNICA IMMOBILE

La porzione del complesso della ex Manifattura Tabacchi di Lucca oggetto dell'avviso è costituita dai seguenti immobili:

1) Porzione di fabbricato elevata in parte a due ed in parte a tre piani fuori terra con copertura piana, collocata sul lato est del complesso immobiliare in fregio a Via del Pallone, avente una superficie utile lorda (SUL) di circa mq. 4.502,00, corredata dell'area esterna in cui è collocato il parcheggio attualmente gestito dalla società Metro S.r.l..

Rappresentata al Catasto dei Fabbricati, foglio 196, mappale 110 sub. 14, categ. D/1, Rendita €. 16.600,00 e mappale 110 sub. 15 (parte), categ. D/1, Rendita €. 31.900,00 come meglio evidenziata con lettera "A" e colore rosso nella planimetria allegata.

2) Porzione di fabbricato elevata a quattro piani fuori terra con copertura a padiglione posta nella parte centrale del complesso immobiliare, avente una superficie utile lorda (SUL) di circa mq. 4.267. Rappresentata al Catasto dei Fabbricati, foglio 196, mappale 110 sub. 16, categ. D/1, Rendita €. 44.400,00, come meglio evidenziata con lettera "B" e colore giallo nella planimetria allegata, corredata dall'area interna sul lato nord dello stesso..

3) Porzione di fabbricato elevata a quattro piani fuori terra con copertura piana collocata nella parte nord-ovest del complesso immobiliare in angolo tra Piazzale Verdi e Via del Pallone, avente una superficie utile lorda (SUL) di circa mq. 5.117. Rappresentata al Catasto dei Fabbricati, foglio 196, mappale 110 sub. 11, categ. E/3, Rendita €. 3.360,00, mappale 110 sub. 17, categ. D/1, Rendita €. 41.500 e mappale 110 sub. 15 (parte), categ. D/1, Rendita €. 31.900,00, come meglio evidenziata con lettera "C" e colore verde nella planimetria allegata.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

A seguito di variante al R.U. approvata con deliberazione C.C. n. 58 del 17/09/2020 il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è disciplinato dall'art.80 - sezione IV "Ambiti speciali" - delle NTA "Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi" che prevede quanto segue:

80.2 - L'intervento è subordinato alla predisposizione di di piano attuativo ai sensi degli artt. 107 e segg. della LR 65/2014 integrante il P.I.U.S.S. (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile) approvato dal C.C. con Deliberazione n° 22 del 27/02/2009 e successive modifiche. Il piano attuativo dovrà prevedere una distribuzione delle destinazioni consentite tali da garantire un mix di funzioni all'interno del complesso, e articolarsi nelle seguenti categorie di interventi salve, in ogni caso, le limitazioni di cui al secondo capoverso del presente comma:

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera a);
- interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera b);
- interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera c);
- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera d);
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera h);
- interventi di sostituzione edilizia di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera l);
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera c);

Per ogni categoria di intervento, sono comunque esclusi la demolizione totale anche dei singoli edifici del complesso, l'incremento della SUL esistente e del volume esistente, la traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate, il tutto nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT/PPR) e comunque in conformità alle prescrizioni delle autorità di settore.

80.3 - Parcheggi pubblici e privati sono realizzabili in superficie, fuori terra, silos o in sottosuolo. Le aree libere dovranno restare pubbliche o di uso pubblico.

80.4 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione:

A1, A3, A4, - (Residenziale)

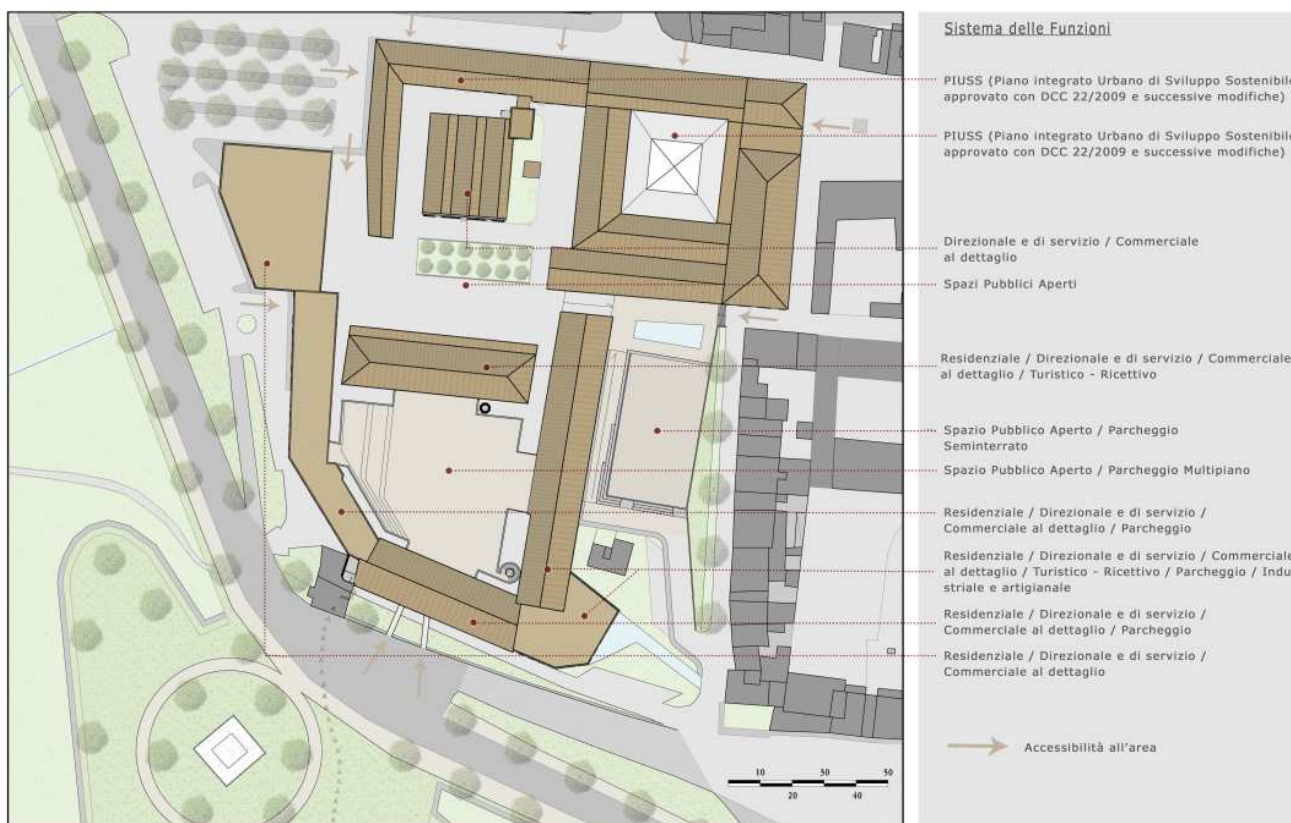
B1 (B1.1, B1.2), B4.1 (B4.1.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.1.5, B4.1.6), B4.2 (B4.2.1, B4.2.2, B4.2.3, B4.2.4), B4.3, (B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6), B4.4, B4.5, (B4.5.1, B4.5.2) B4.6, B7 (B7.1, B7.2) - (Direzionale e di servizio) B2.1, B2.2, B2.5, B3 (B3.1, B3.2, B3.3) - (Commerciale al dettaglio)

D1- (Turistico-ricettivo)

C1 (C1.1, C1.2), C4 - (Industriale e artigianale) con l'esclusione delle attività insalubri di classe A, attività a rischio di incidente rilevante, trattamento rifiuti e ogni altra attività tipicamente a elevato impatto ambientale

B6.1, B6.2 - (Parcheggi)

La distribuzione delle funzioni deve essere coerente con lo schema di seguito riportato e comunque in conformità e nel rispetto delle prescrizioni delle autorità di settore:



80.5 In deroga a quanto indicato all'art.38 delle presenti norme è sempre ammessa l'apertura di nuove porte d'ingresso sulle vie pubbliche e private e la realizzazione di nuovi corpi scala che rispondano alle esigenze delle nuove funzioni che si andranno ad insediare. Tali modifiche dovranno comunque garantire il mantenimento dell'organicità e della coerenza dei fronti e degli allineamenti preesistenti.

Fermo restando che nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture, in deroga al precedente art. 49.3, non sono previste limitazioni alle dimensioni massime e alla superficie massima occupata rispetto alla falda interessata.

80.6 Nelle more dell'approvazione del piano attuativo, è ammessa la realizzazione di opere pubbliche. Sono altresì consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa

di cui all'art.135 della L.R.65/2014 ove non si dia luogo al cambio di destinazione d'uso rilevante ai sensi dell'art.99, comma 2 della LR 65/2014, salvo che per funzioni pubbliche o di uso pubblico.

80.7 Previa sottoscrizione di convenzione potranno essere previste opere o interventi da realizzare a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione nell'*Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi e/o* nelle aree limitrofe.

80.8 Nelle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi, nonché nella successiva fase di esercizio dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e i dettami di legge utili ed obbligatori al fine della mitigazione/compensazione/eliminazione degli impatti negativi.

Il Piano Operativo adottato con deliberazione C.C. n. 103 del 26/10/2021 ha confermato l'efficacia delle previsioni della predetta variante R.U.

#### D.LGS. N.42/2004

Il complesso ex Manifattura Tabacchi, è stato dichiarato d'interesse ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 con decreto del Direttore Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo n. 530 del 18.11.2013, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucca il 13.12.2013 al n. 12305 di registro particolare.

In sede di autorizzazione alla vendita di porzione del complesso comprendente gli immobili sopra descritti emessa con delibera del Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Toscana n. 148 del 31/07/2019 sono state indicate le seguenti prescrizioni:

1. l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile e' sottoposta a preventiva autorizzazione della competente soprintendenza ai sensi dell'art. 2 1, commi 4 e 5 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.. in particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate si prescrive che per garantire la conservazione dell'immobile e la permanenza materiale di tutti gli elementi originari saranno ammessi interventi di manutenzione e di restauro come definito dall'art. 29 comma 2 e 3 del d. lgs. 42/2004. non potranno essere modificate le caratteristiche architettoniche e volumetriche dell'immobile escludendo destinazioni d'uso residenziali e/o ricettive che comporterebbero la frantumazione e lo snaturamento degli spazi;
2. in relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso;
3. l'immobile, per il quale si ritiene compatibile le destinazioni d'uso proposte (terziario, purché a basso impatto), non dovrà' comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. a tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà' essere preventivamente comunicata alla competente soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0113725 del 03/10/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca

Via Padre Macarini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 196

Particella: 110

Subalterno: 14

Compilata da:

Salotti Francesco

Iscritto all'albo:

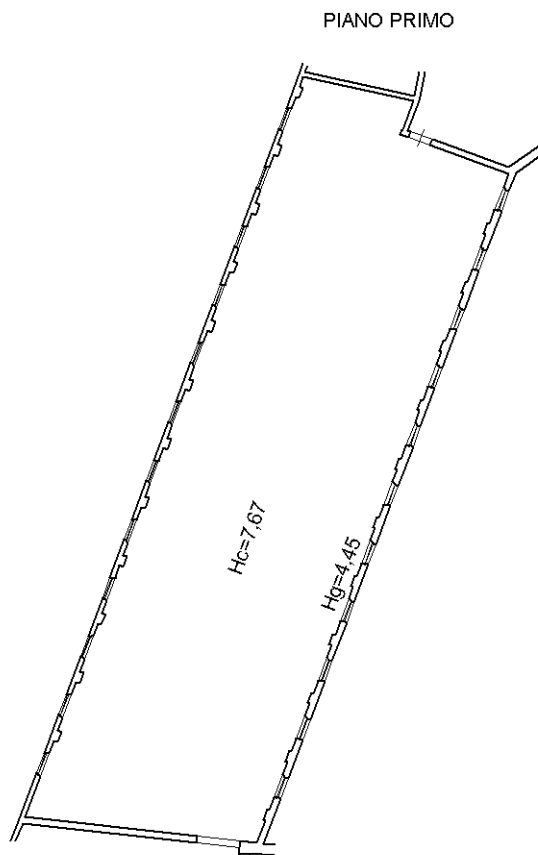
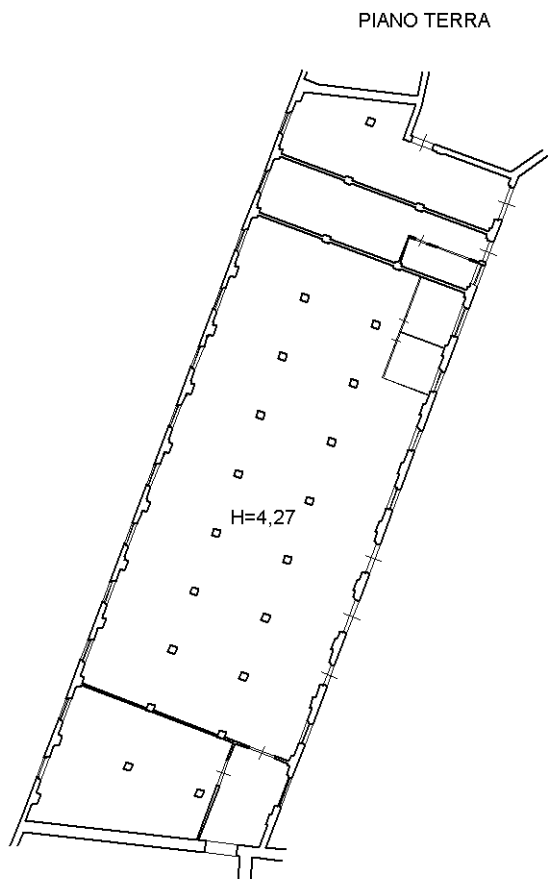
Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2018 - Comune di LUCCA (E715) - < Foglio: 196 - Particella: 110 - Subalterno: 14 >  
VIA PADRE MACARINI SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**LUCCA**

Dichiarazione protocollo n. LU0113725 del 03/10/2016  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca  
Piazzale Giuseppe Verdi

civ. SNC

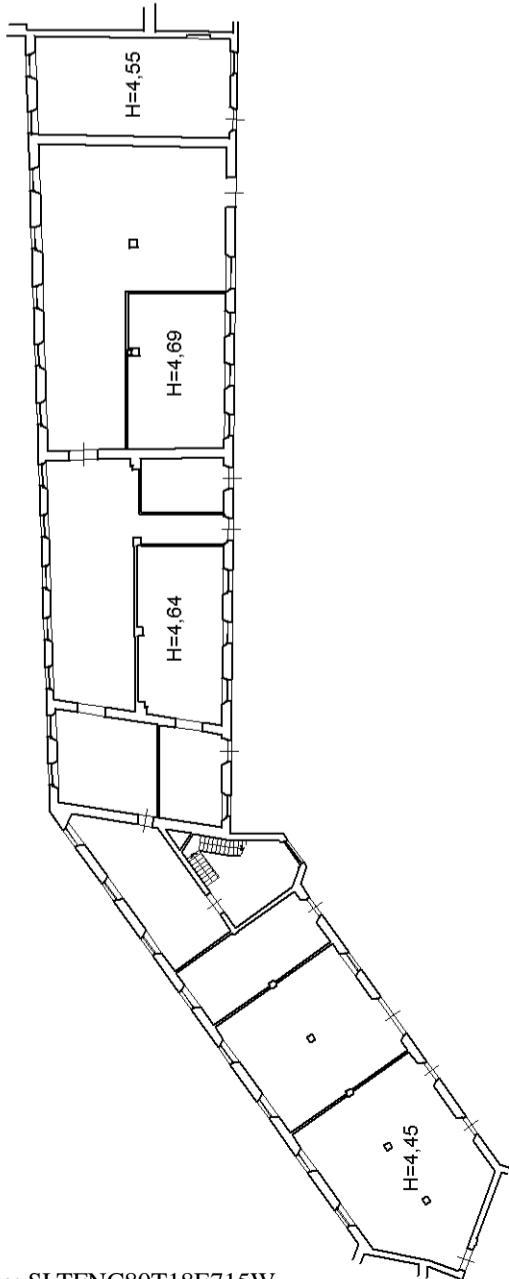
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 196  
Particella: 110  
Subalterno: 15

Compilata da:  
Salotti Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

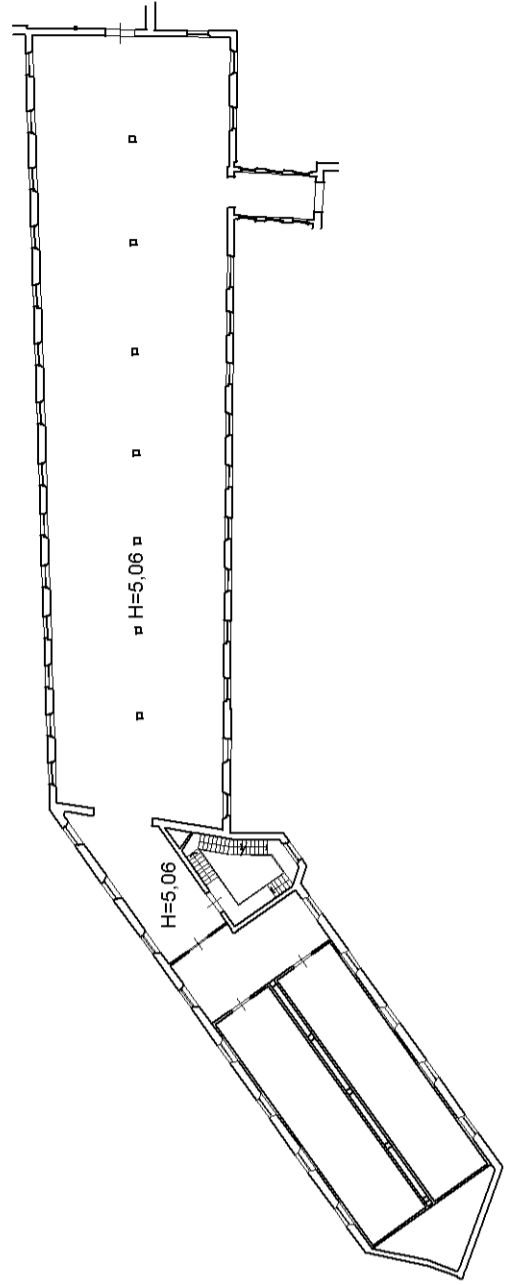
Scala 1: 500

n.1

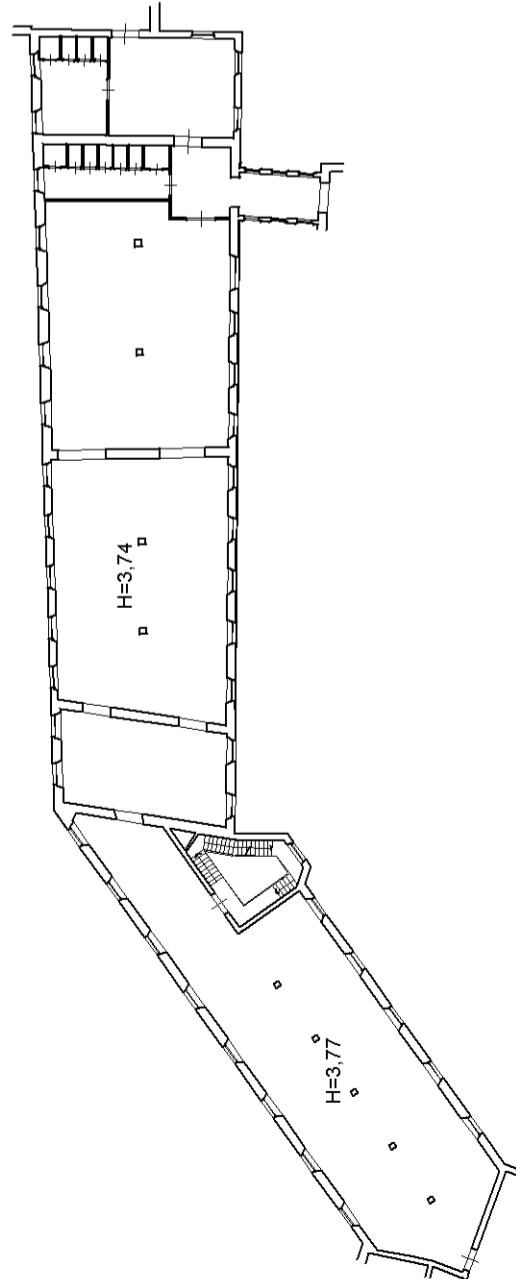
PIANO TERRA



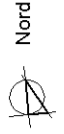
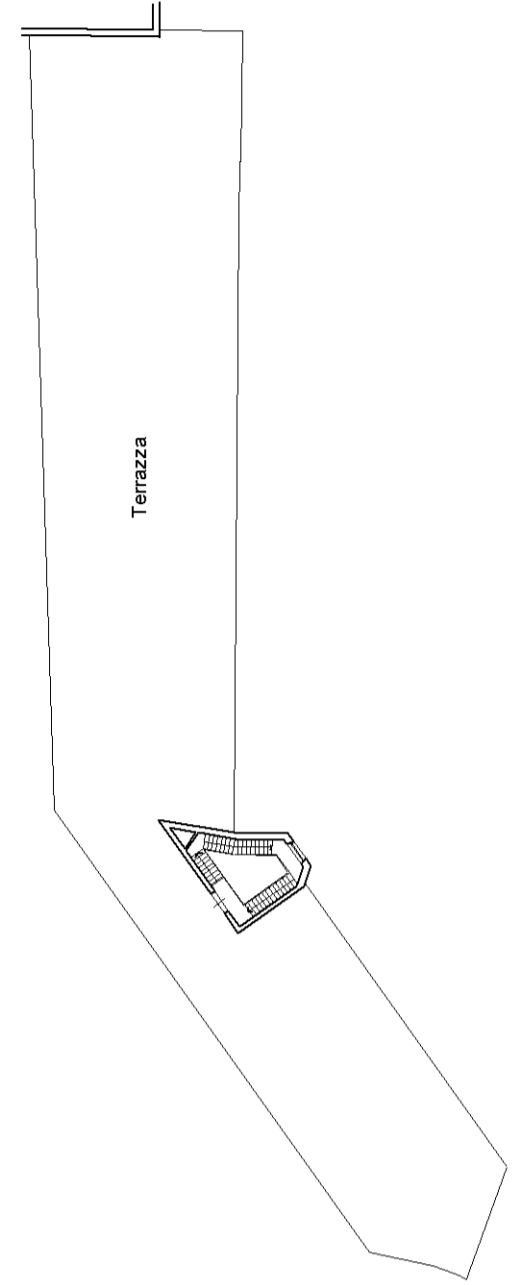
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERZO



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**LUCCA**

Dichiarazione protocollo n. LU0113725 del 03/10/2016  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca  
Via Padre Macarini

civ. SNC

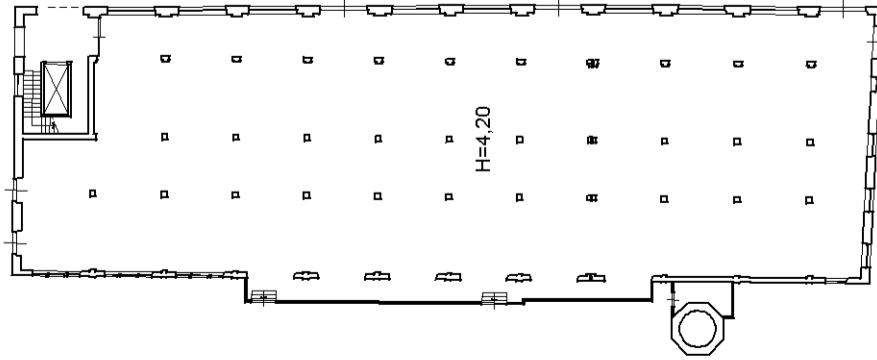
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 196  
Particella: 110  
Subalterno: 16

Compilata da:  
Salotti Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

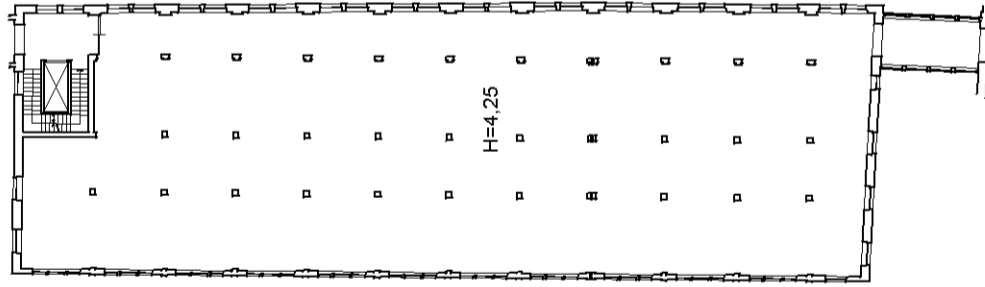
Scala 1: 500

n.1

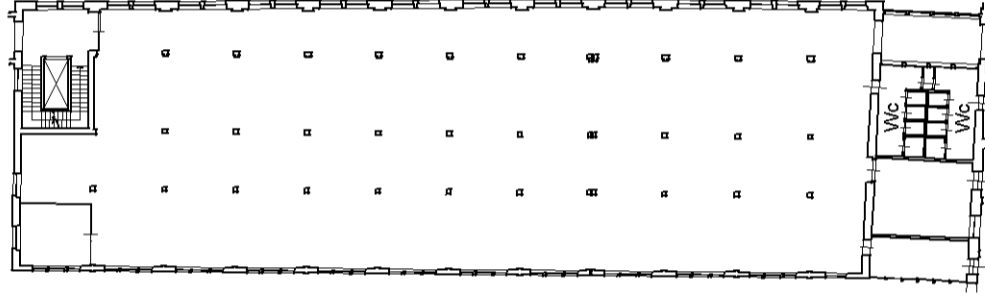
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
LUCCA**

Dichiarazione protocollo n. LU0123317 del 21/05/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca

Piazzale Giuseppe Verdi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 196  
Particella: 110  
Subalterno: 11

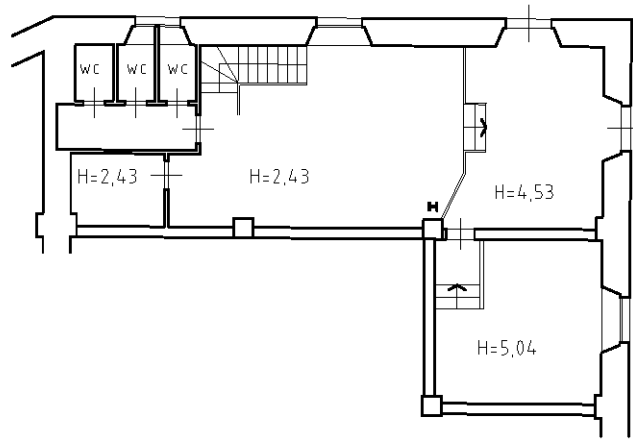
Compilata da:  
Dell'orfanello Stefano  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lucca

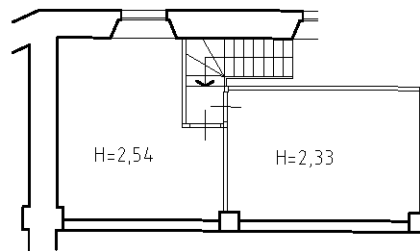
N. 1335

Scheda n. 1

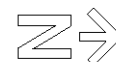
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2018 - Comune di LUCCA (E715) - < Foglio: 196 - Particella: 110 - Subalterno: 11 >  
PIAZZALE GIUSEPPE VERDI piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2018 - n. T40535 - Richiedente: SLTFNC80T18E715W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**LUCCA**

Dichiarazione protocollo n. LU0113725 del 03/10/2016  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca  
Piazzale Giuseppe Verdi

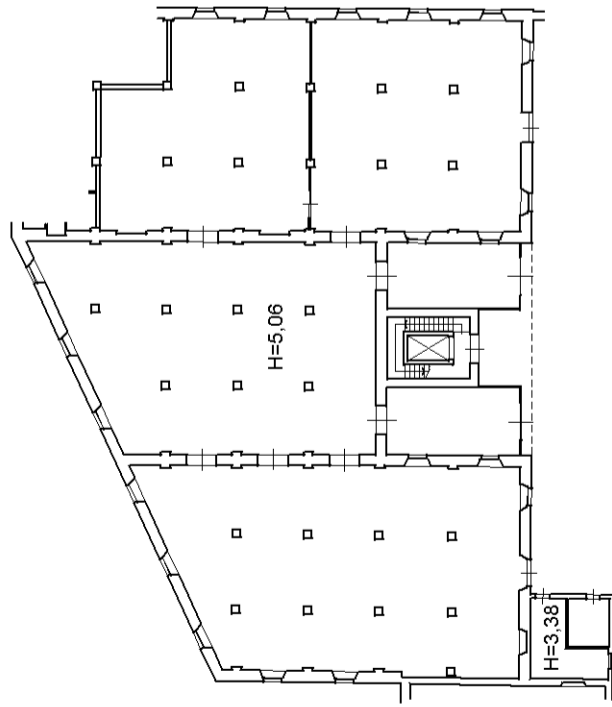
civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 196  
Particella: 110  
Subalterno: 17

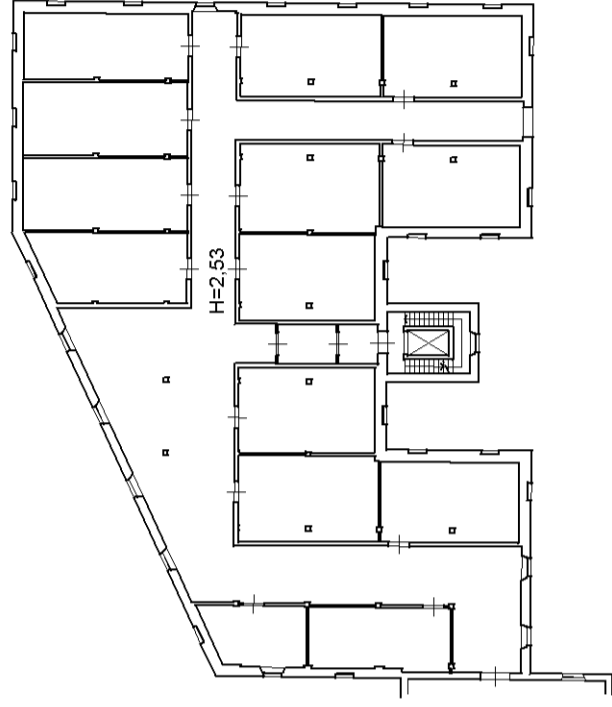
Compilata da:  
Salotti Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

Scala 1: 500

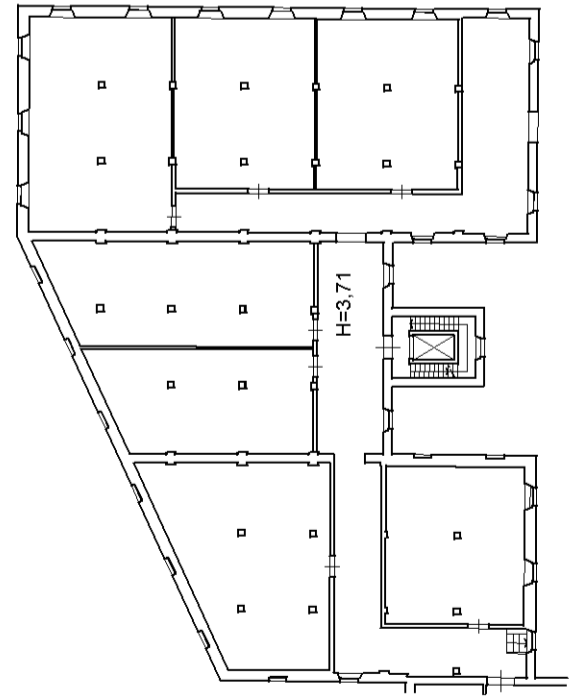
n.1



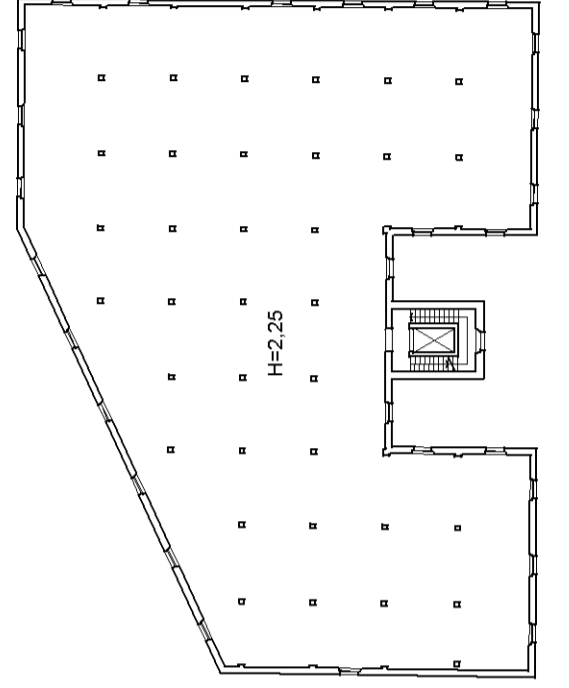
PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERZO

