Città di Lucca

PIANO OPERATIVO

QUADRO CONOSCITIVO

VILLE

Variante Urbanistica n. 01/2025

ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014

Errori materiali

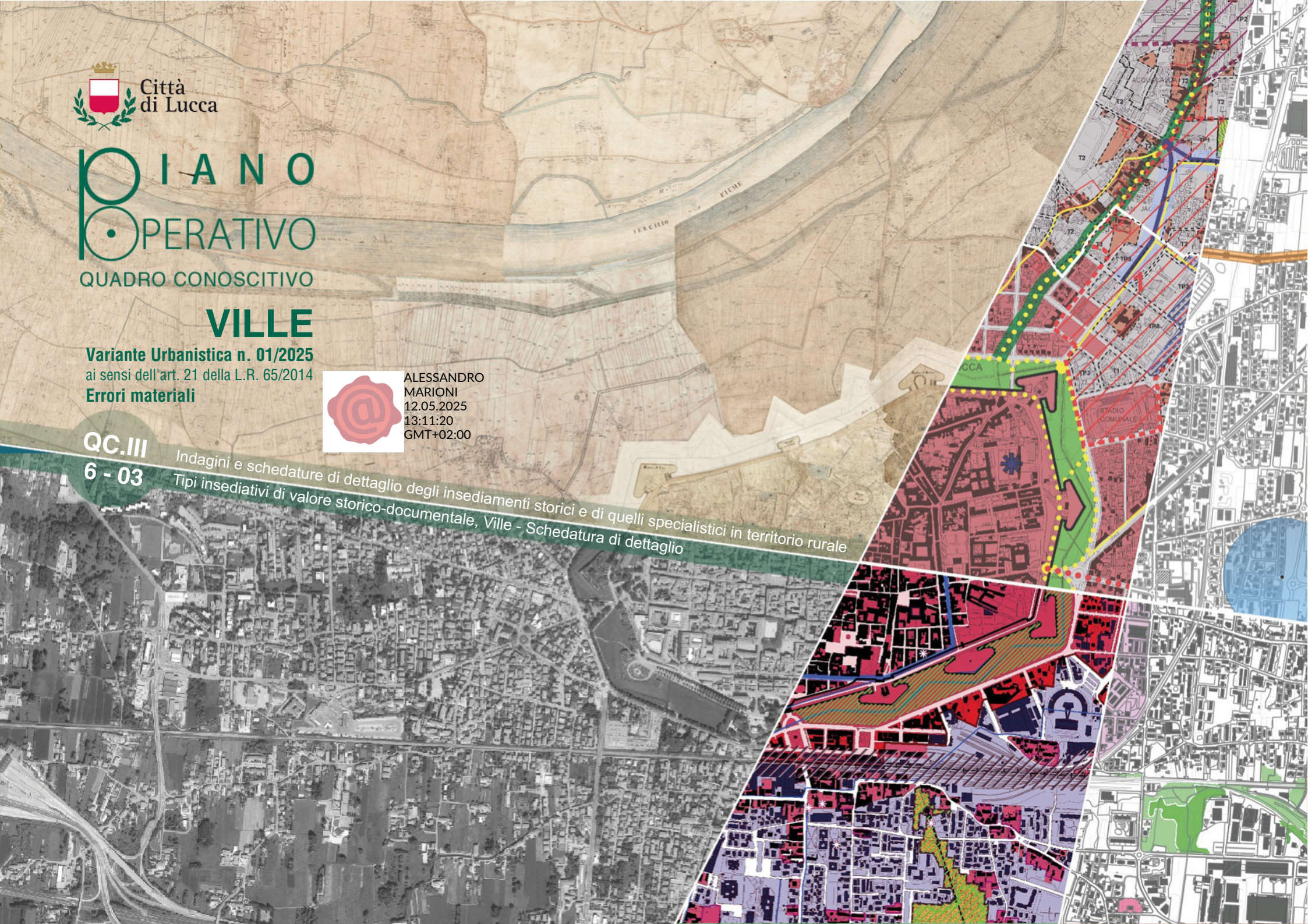
ALESSANDRO
MARIONI
12.05.2025
13:11:20
GMT+02:00

QC.III

6 - 03

Indagini e schedature di dettaglio degli insediamenti storici e di quelli specialistici in territorio rurale

Tipi insediativi di valore storico-documentale, Ville - Schedatura di dettaglio



VILLA AI FRATI
(V. 041)

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Città di Lucca

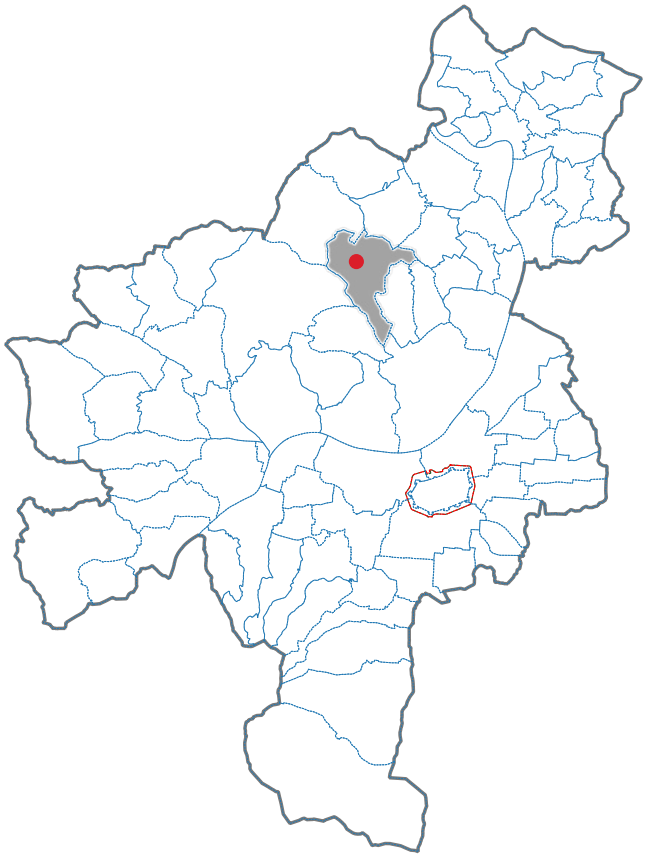
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

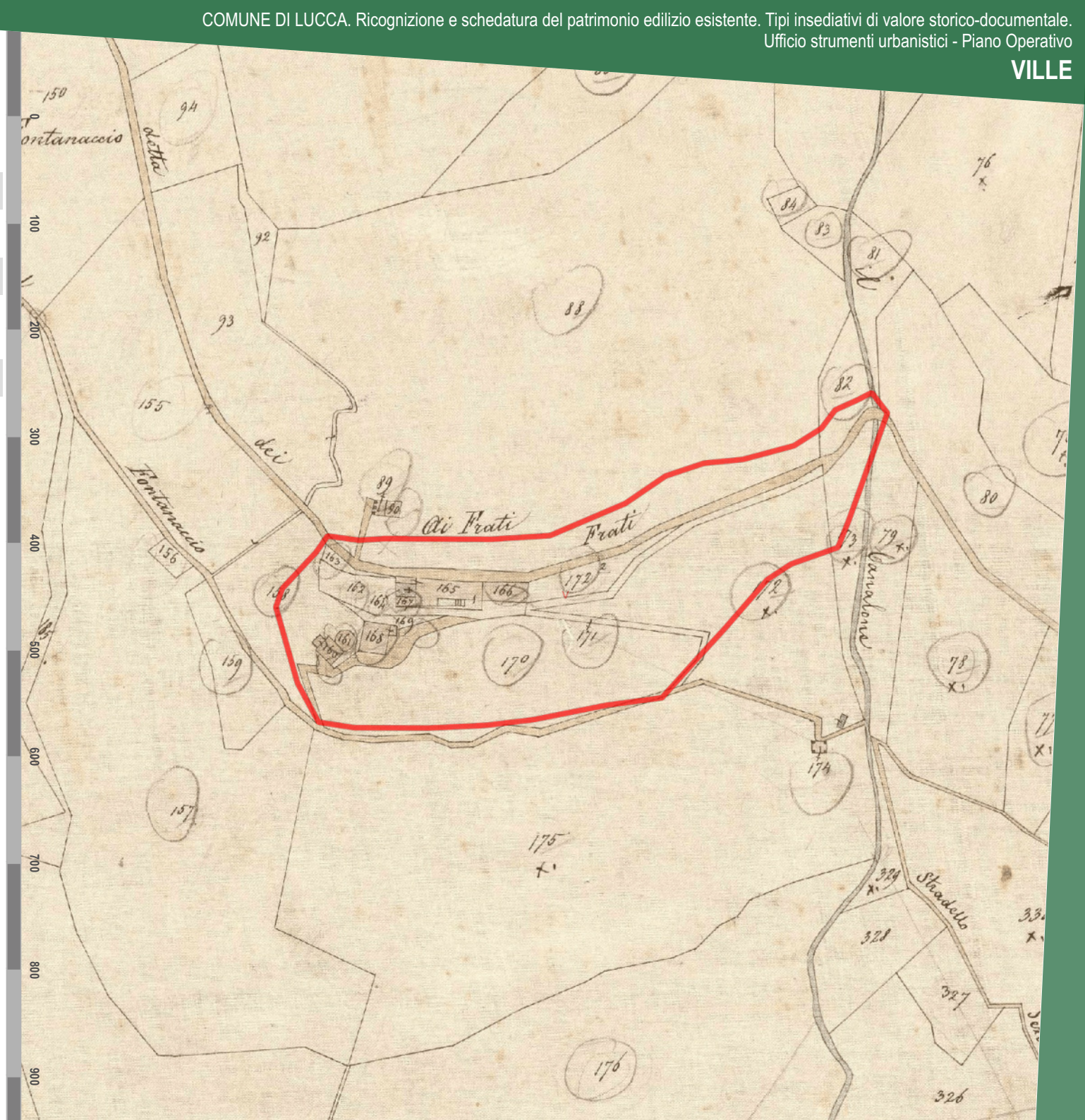
VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**D2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

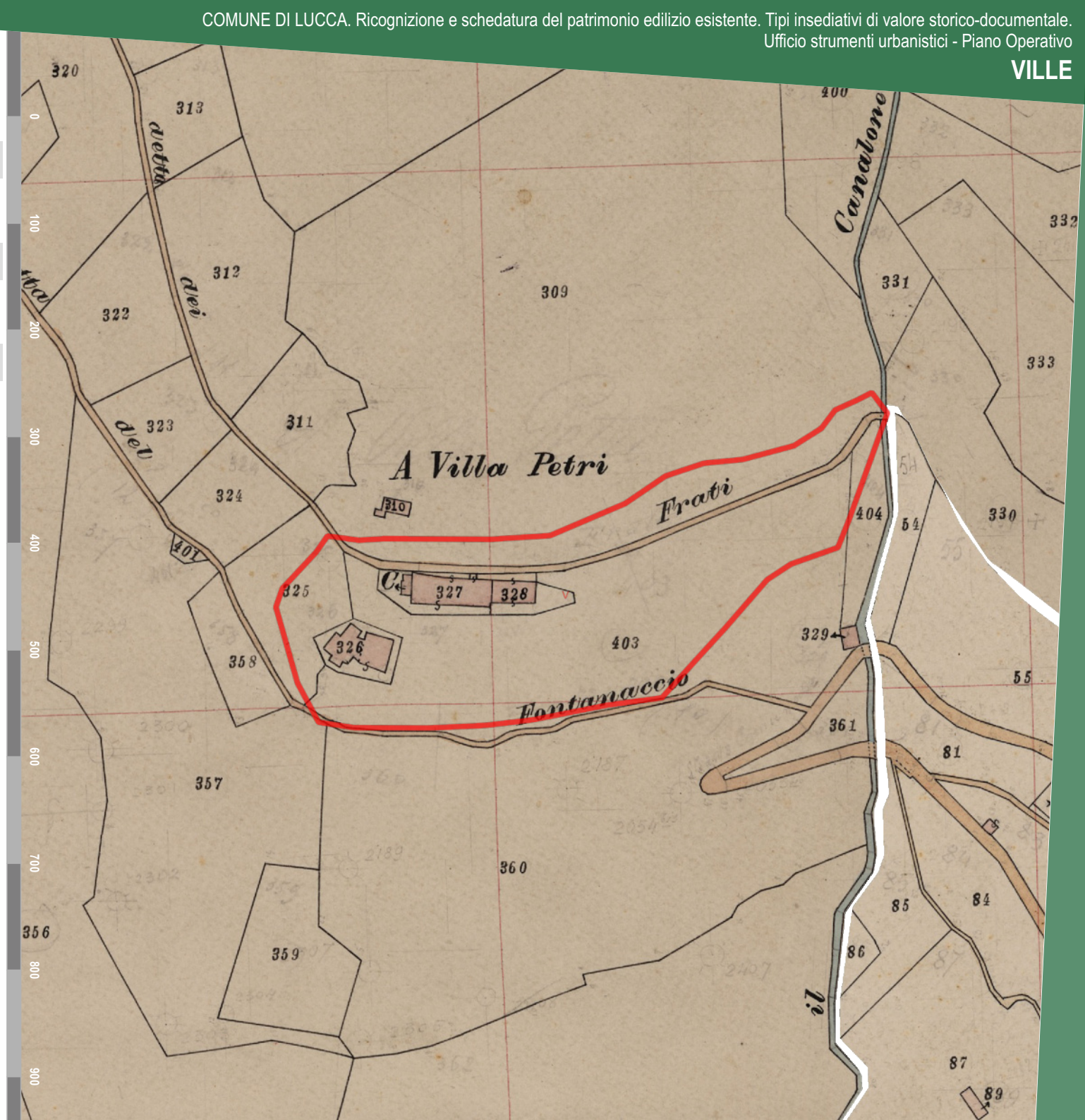
VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
37	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

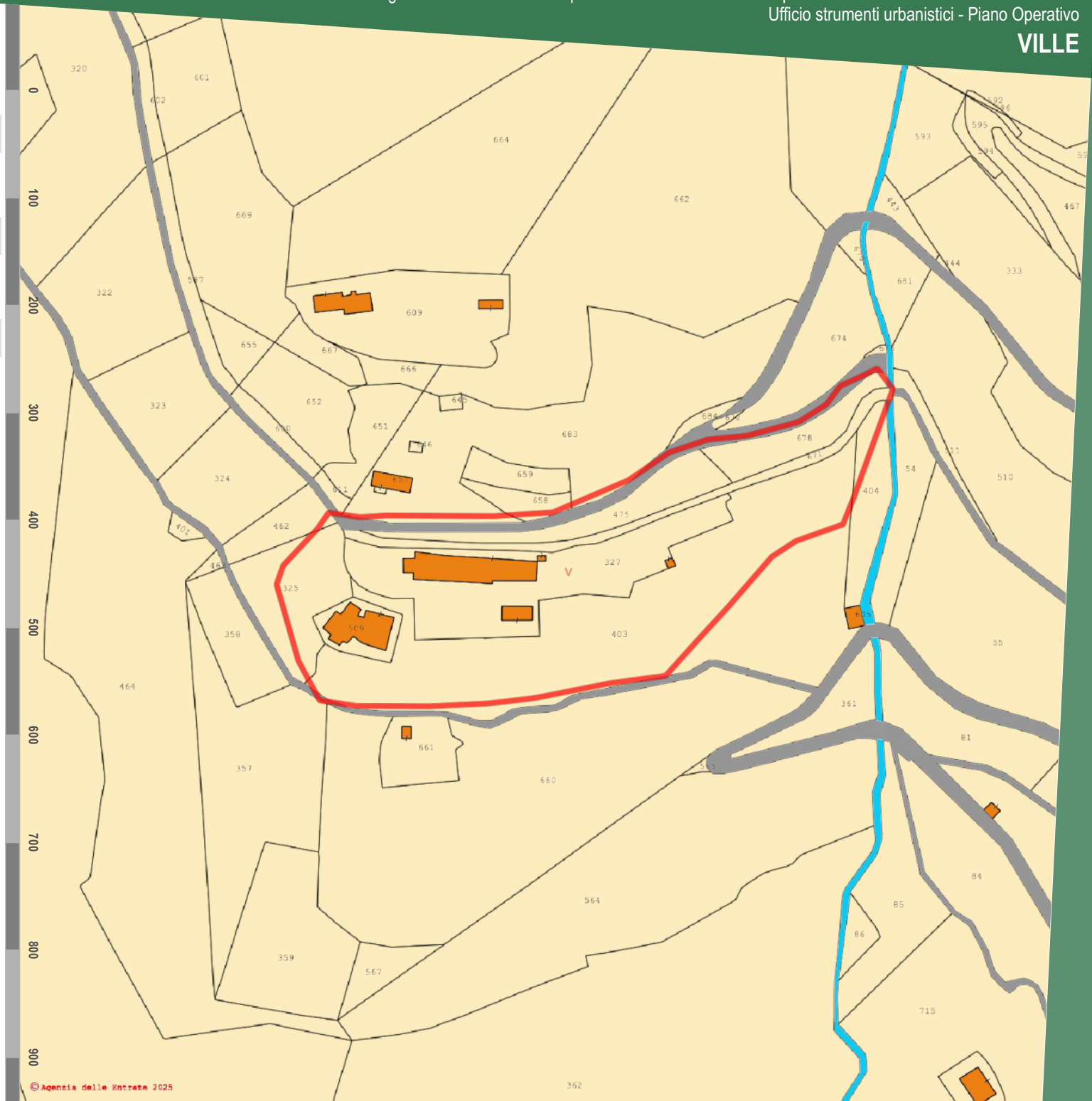
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
37	327
37	475



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

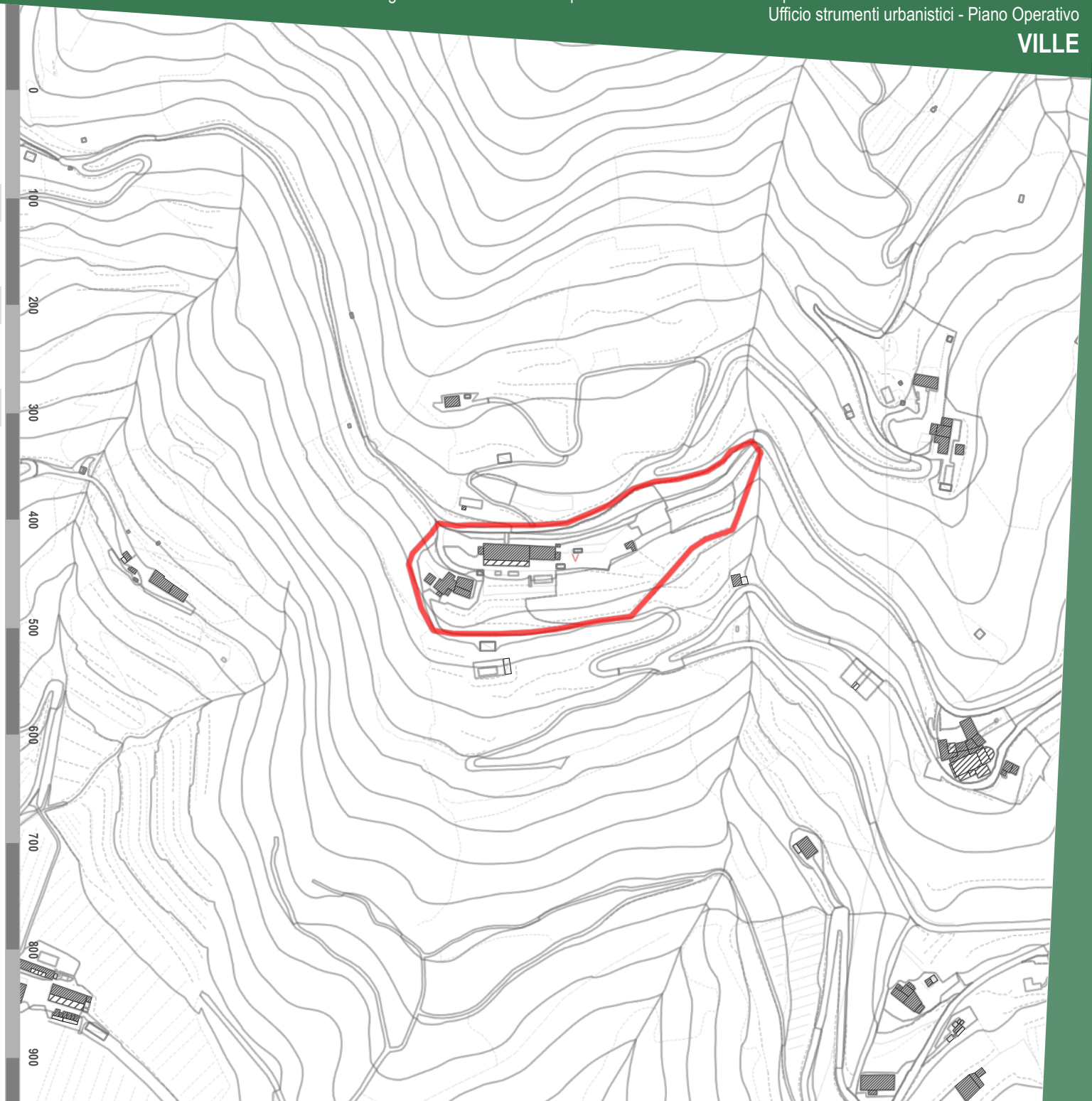
VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

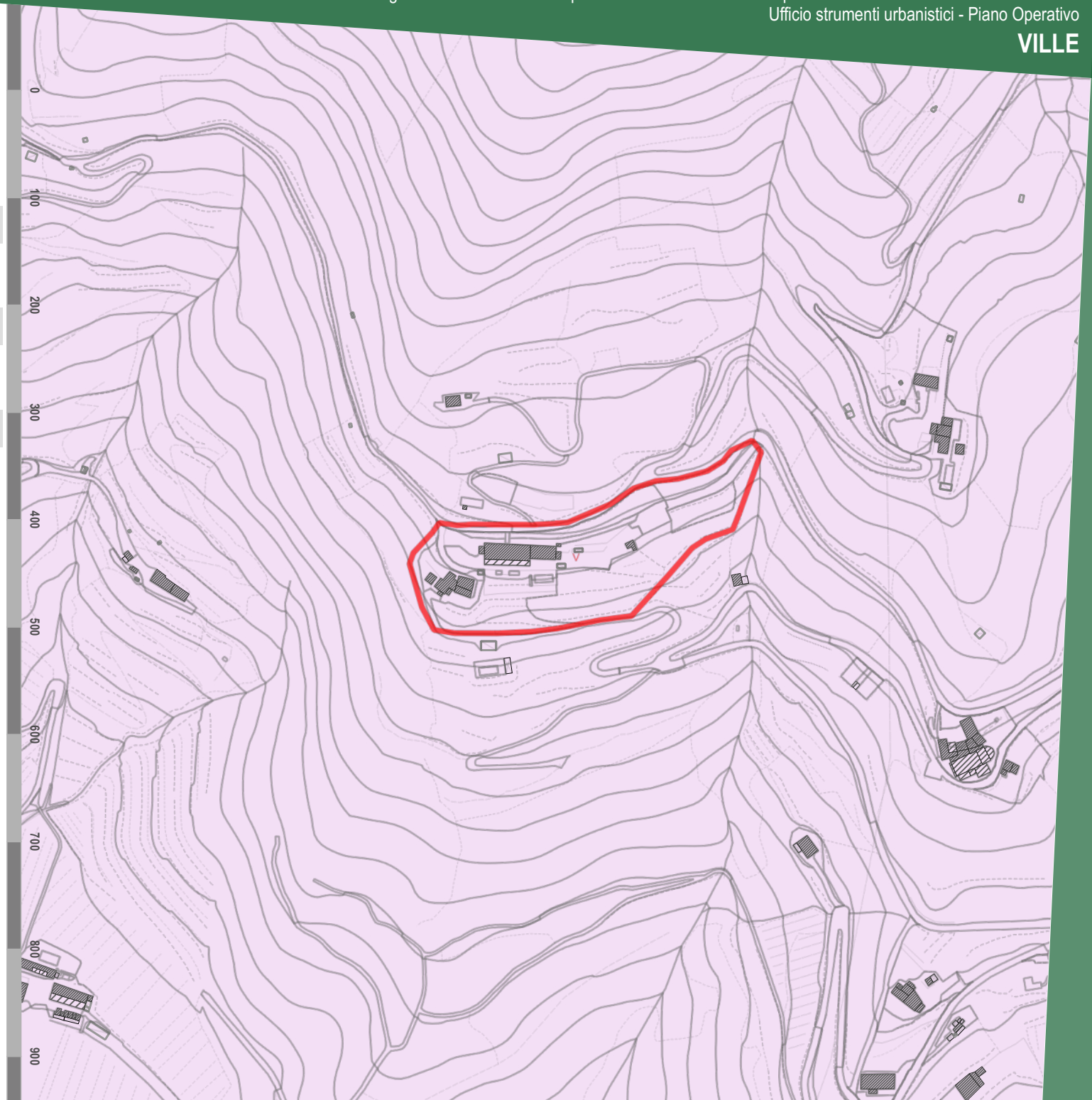
VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

Codice Regionale:	**9000336**
Codice Ministeriale:	**90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**17/07/1985**
Denominazione:	**Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA AI FRATI

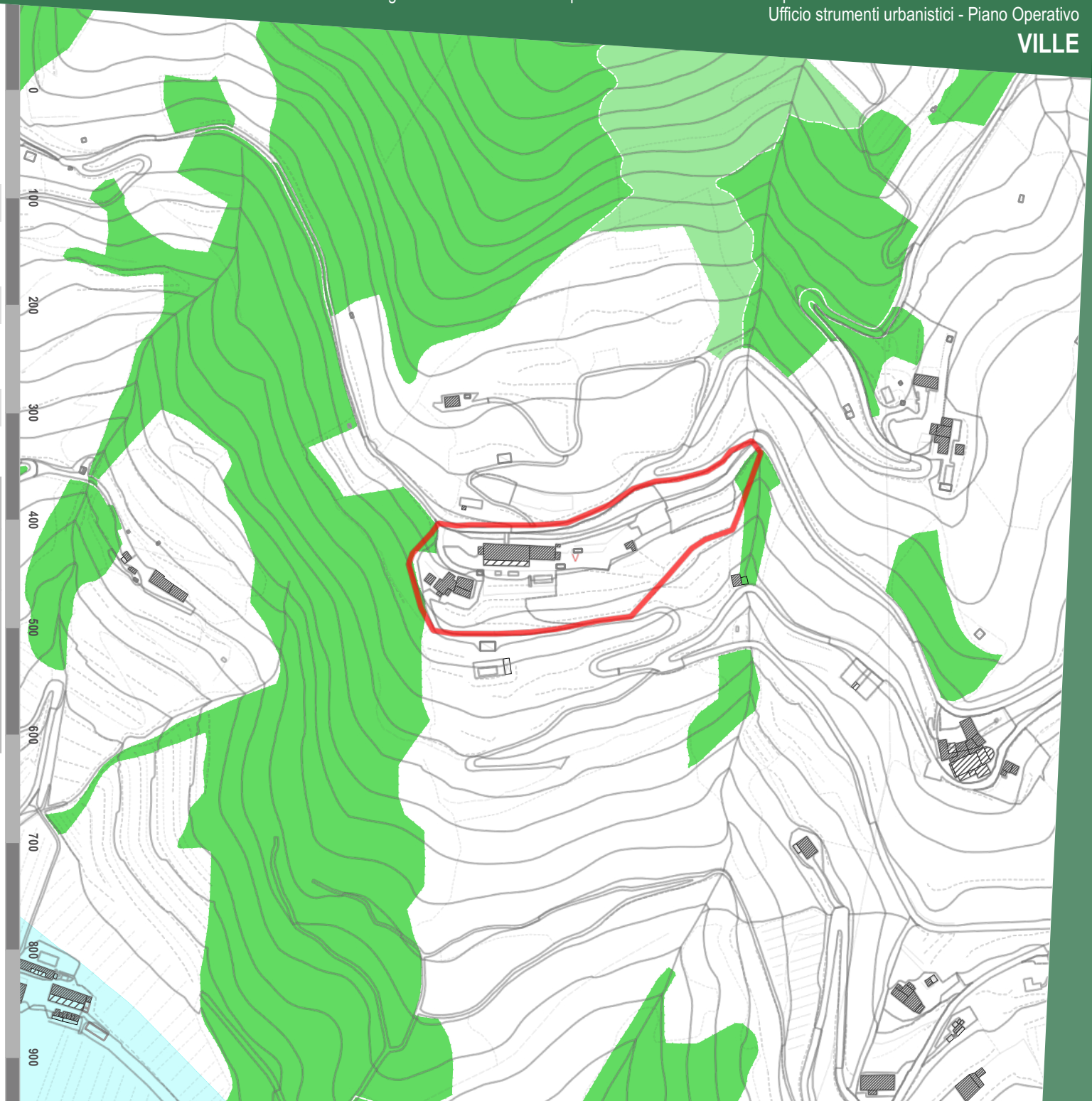
Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**classe 1** **Boschi misti di conifere e latifoglie** **classe 2** **Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

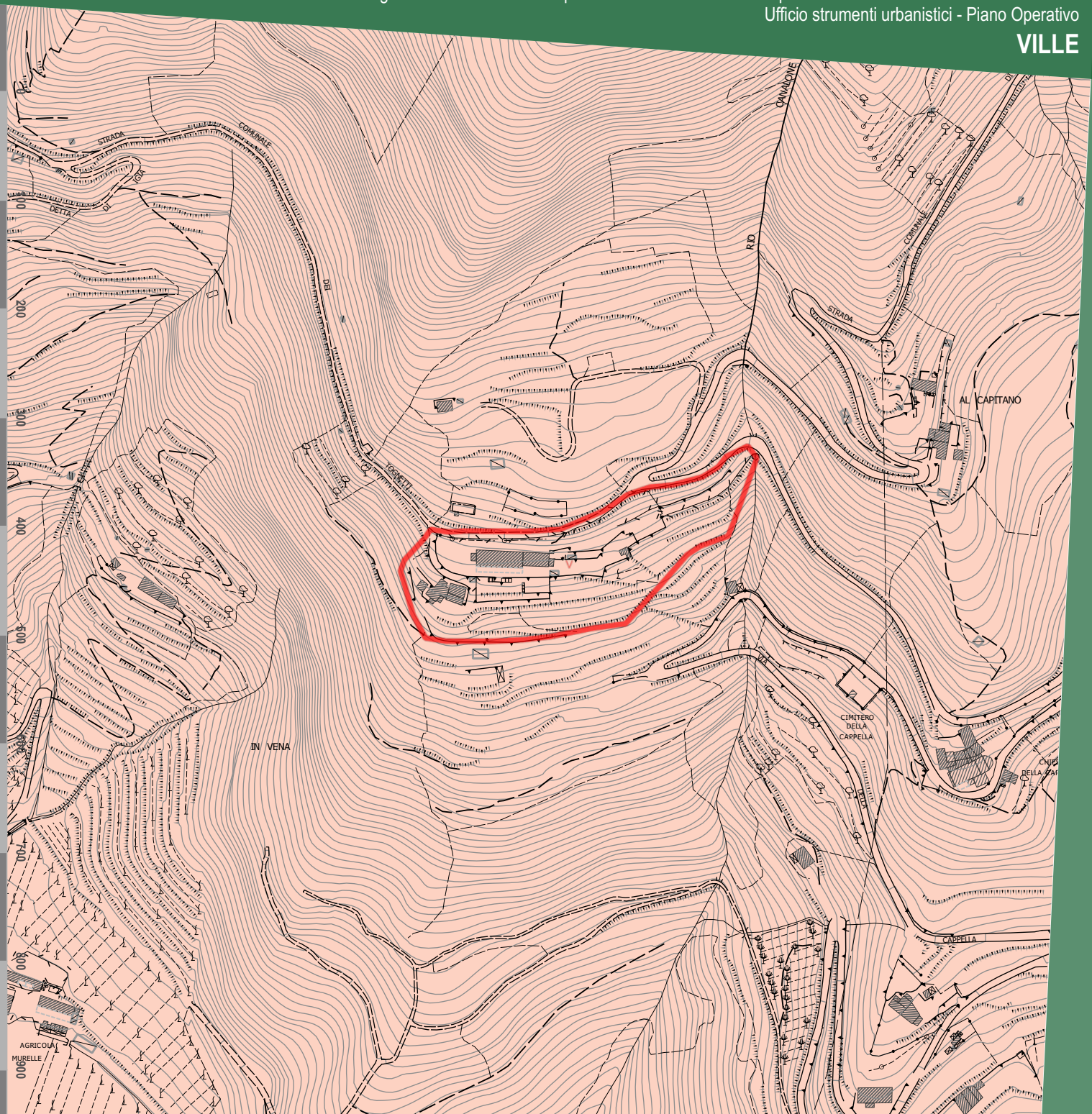
VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

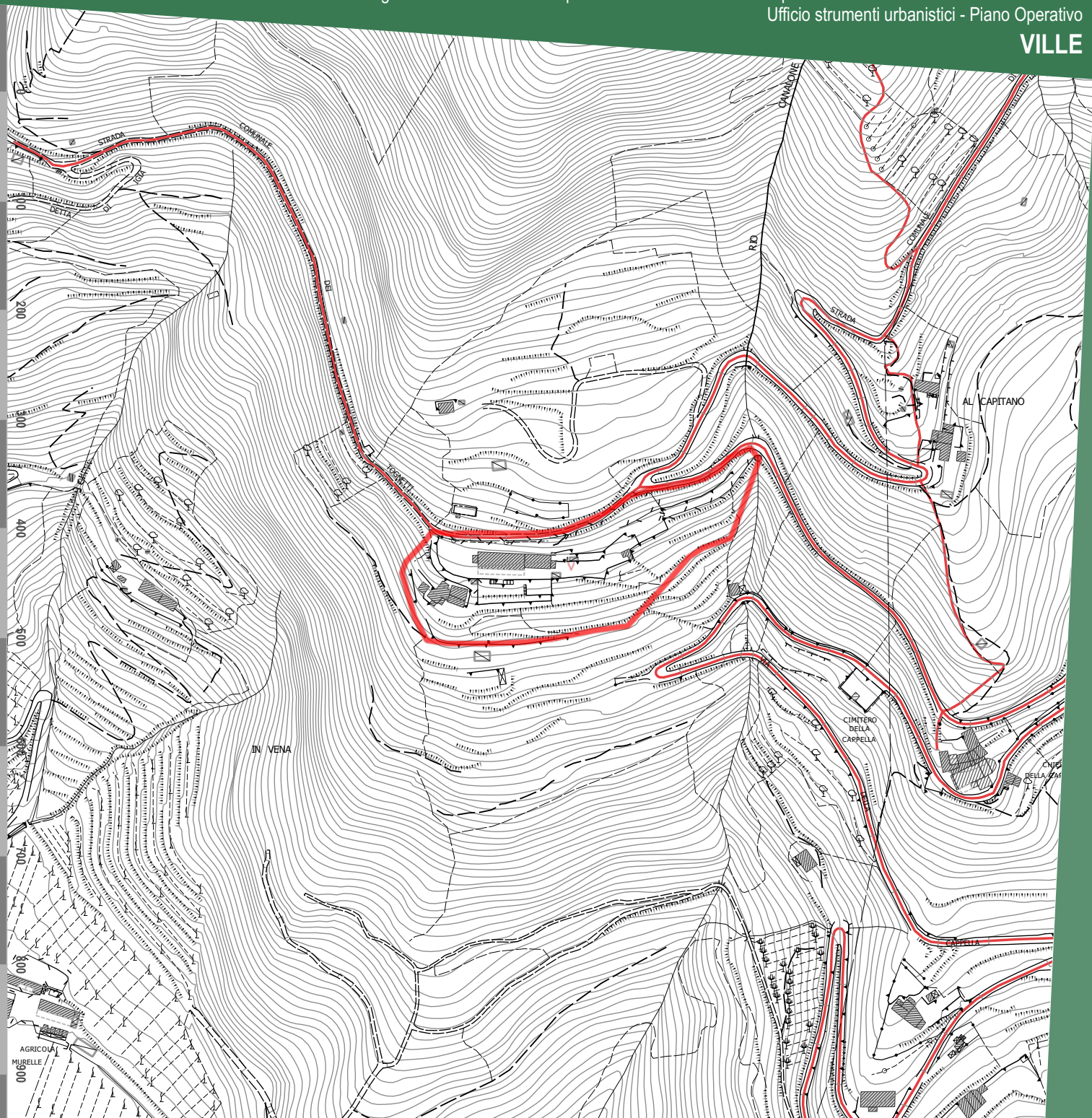
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

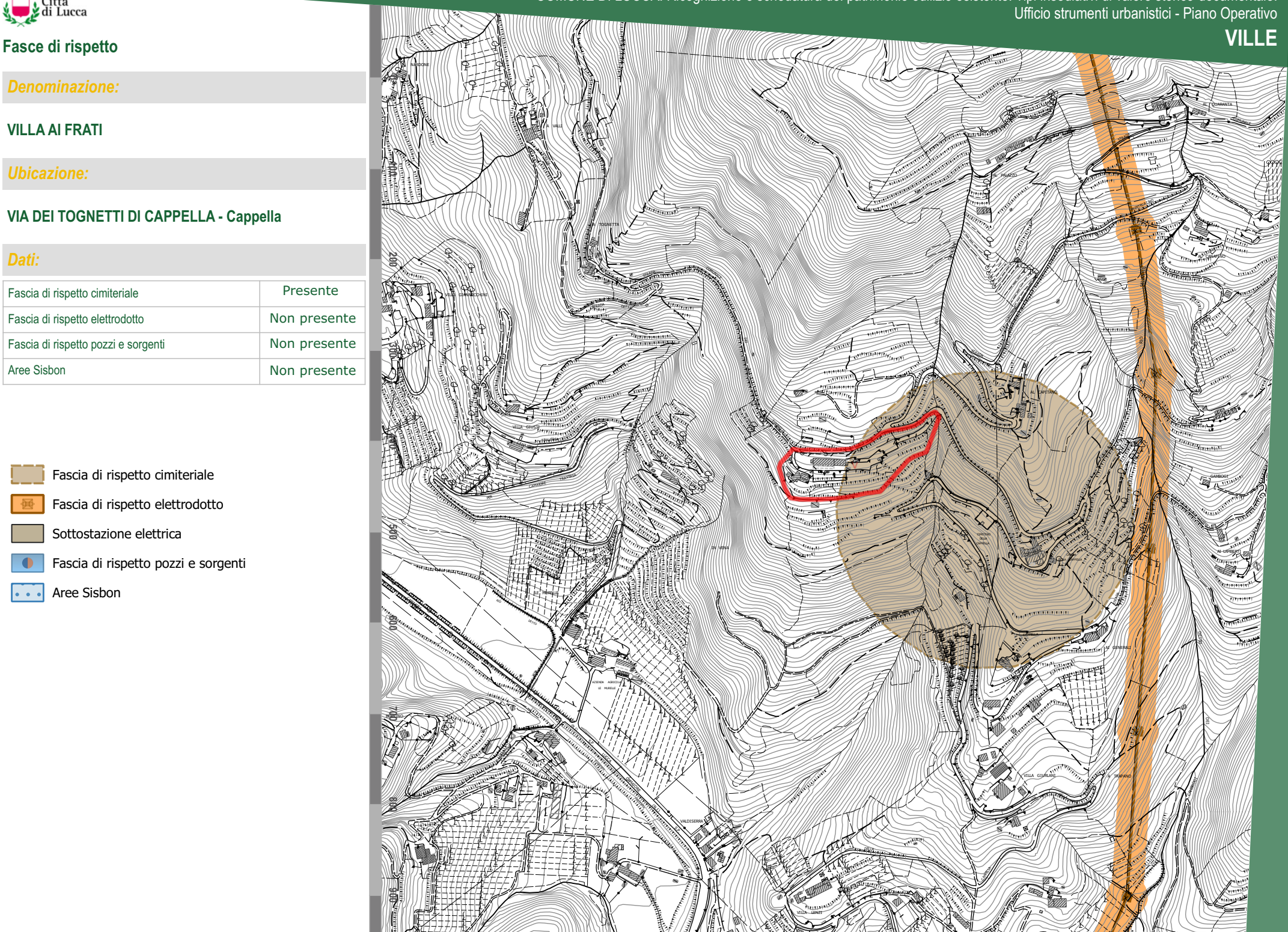
VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Morfotipo II.1 Aree naturali dei crinali della Brancoleria e dell'arco collinare verso la Versilia e le Apuane (nodi forestali primari)

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

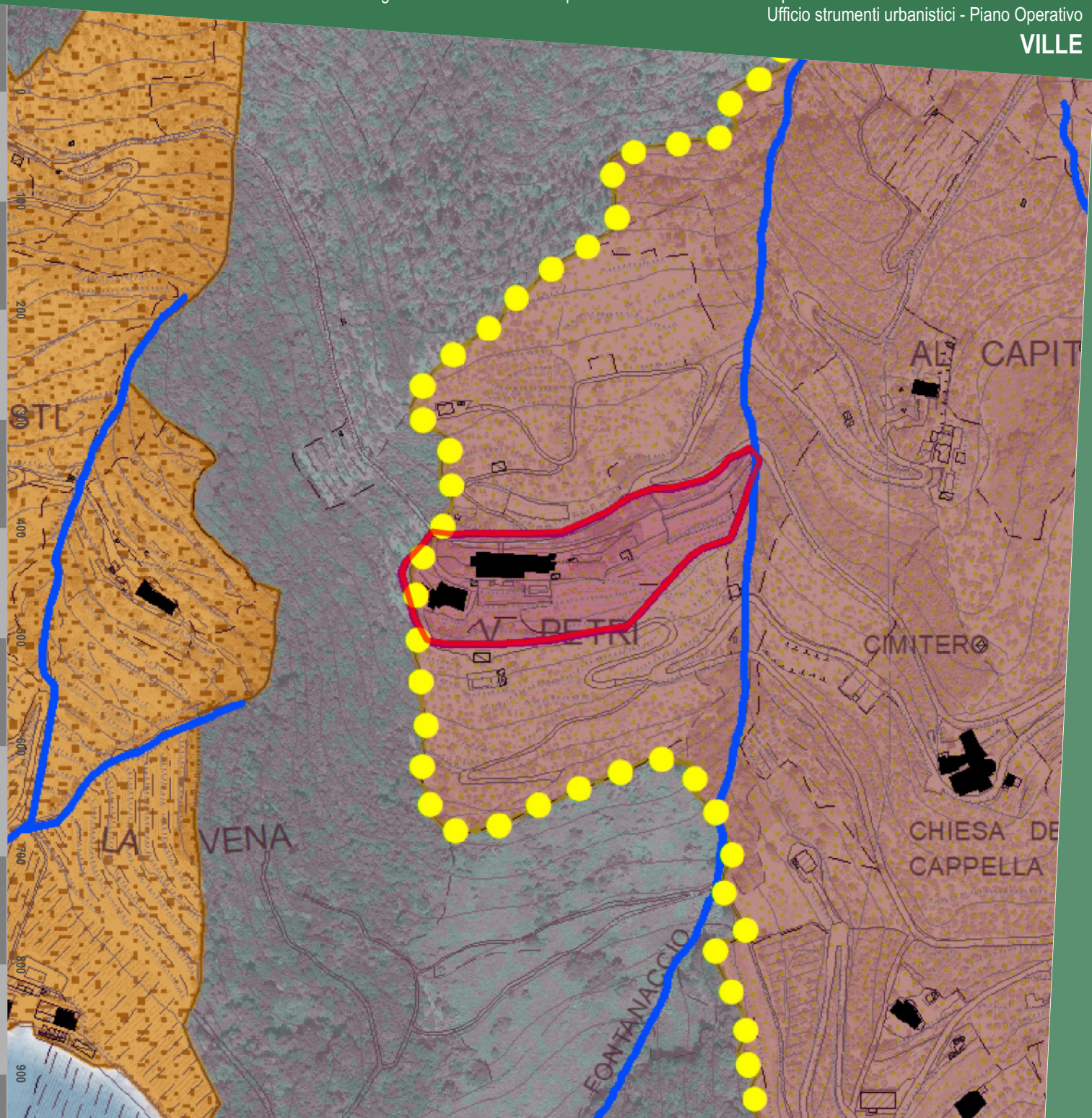
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.041 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

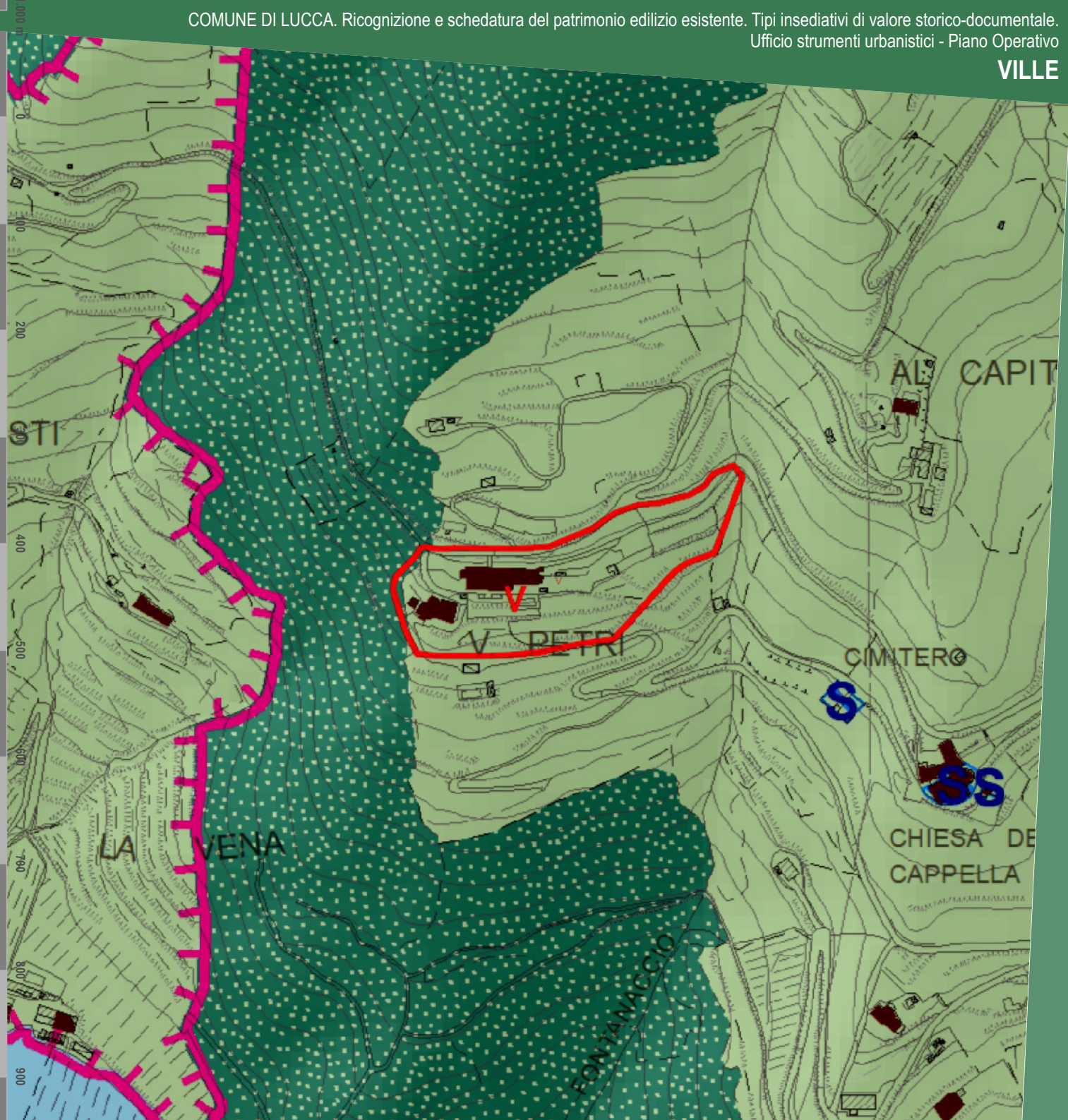
- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

5.3 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche:

- Aree prevalentemente forestali
- Aree umide, fluviali e perifluviali

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
  - v ville



Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Descrizione

La villa, nota anche come villa Pierantoni, posta in luogo detto “Ai Frati”, domina le vedute da vicino e da lontano e si caratterizza per la sua facciata aperta verso meridione con numerose finestre ordinate secondo criteri di simmetria.
Nel XIX secolo apparteneva a Franco Orsolini ed era utilizzata in parte come fabbricato agrario e in parte come villa vera e propria. Oggi è di proprietà della Immobiliare Sant’Alessio Srl.
A valle della facciata è organizzato il giardino sistemato su più livelli e delimitato da siepi sempreverdi. Un grande portico allungato al piano terra del corpo edilizio principale realizza una sorta di soggiorno all’aperto destinato agli ospiti della struttura.
Il lato occidentale del palazzo è caratterizzato dalla presenza di una cappellina privata.

Principali riferimenti paesaggistici

La villa domina il paesaggio collinare della frazione di Cappella Alta, distendendosi lungo il pendio collinare, assecondando le isoipse, evitando rilevanti movimenti di terra e caratterizzando con la sua presenza e quella delle pertinenze il paesaggio collinare di olivi e viti

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA AI FRATI

Ubicazione:

VIA DEI TOGNETTI DI CAPPELLA - Cappella

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore







VILLA PIERANTONI
(V. 042)

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Città di Lucca

Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano





V.042 2. LOCALIZZAZIONE

Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

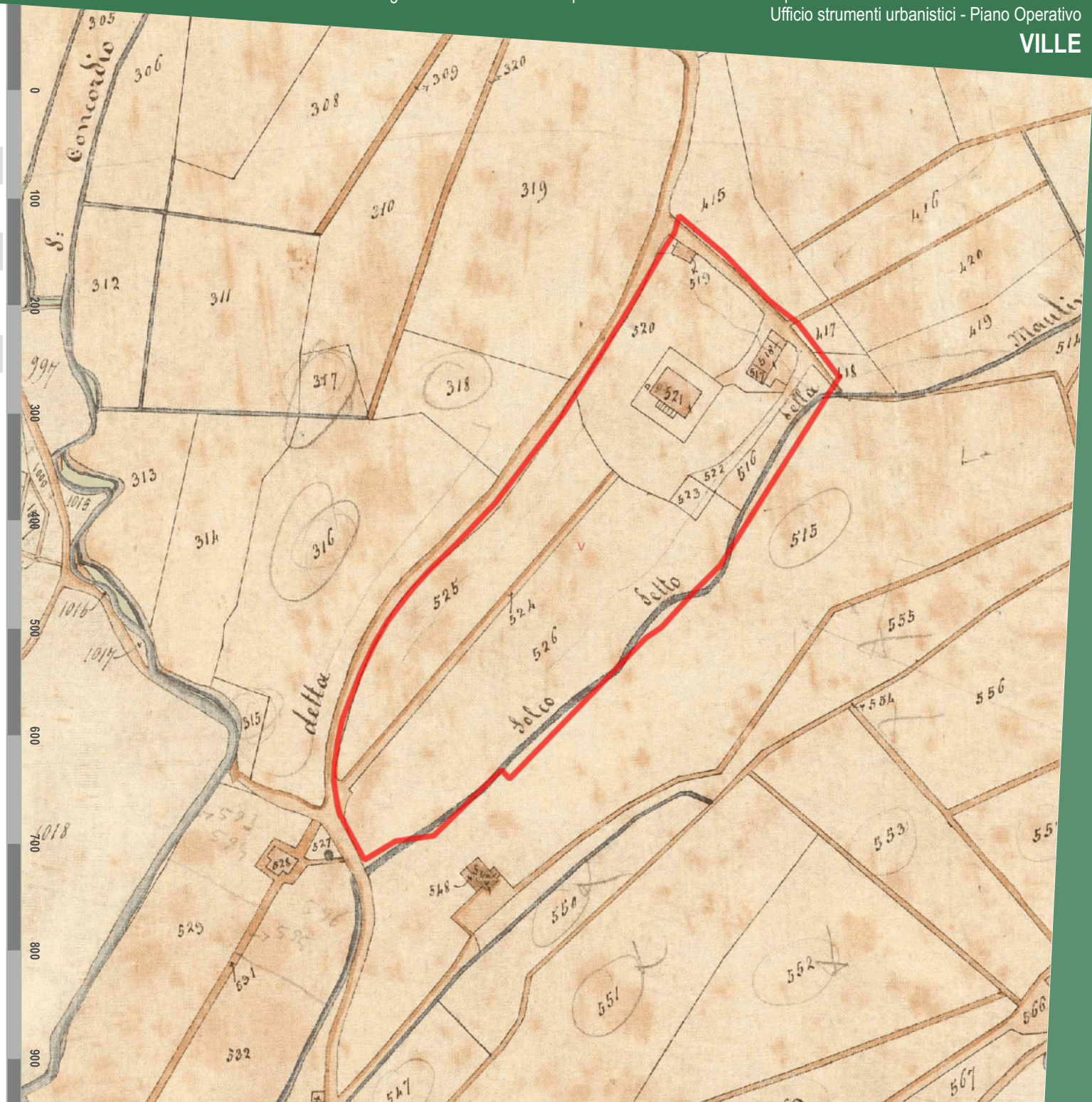
VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**2**	**0**	**B2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

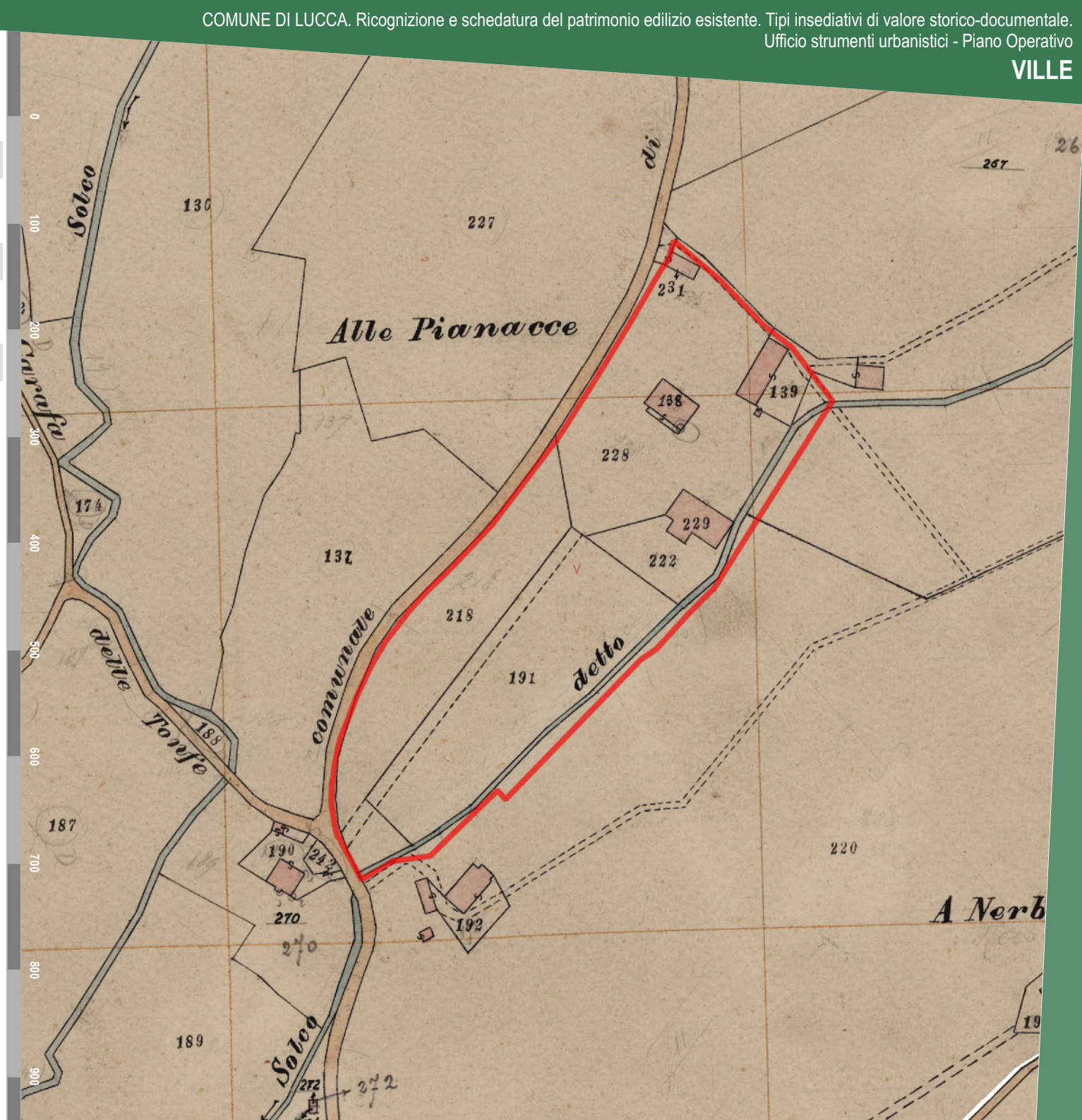
VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
66	



Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

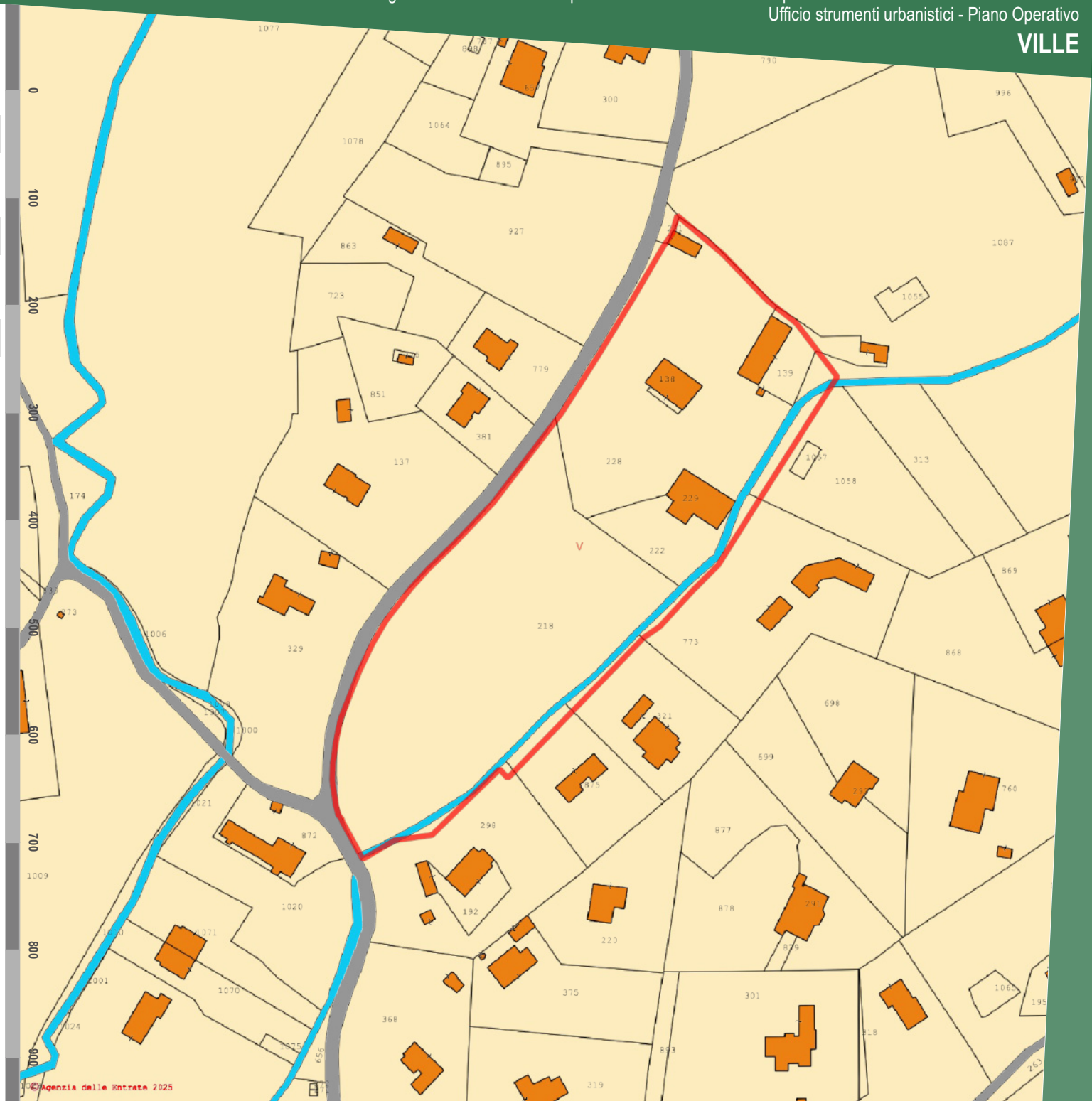
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
66	139
66	231
66	229
66	228
66	222
66	218
66	138



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

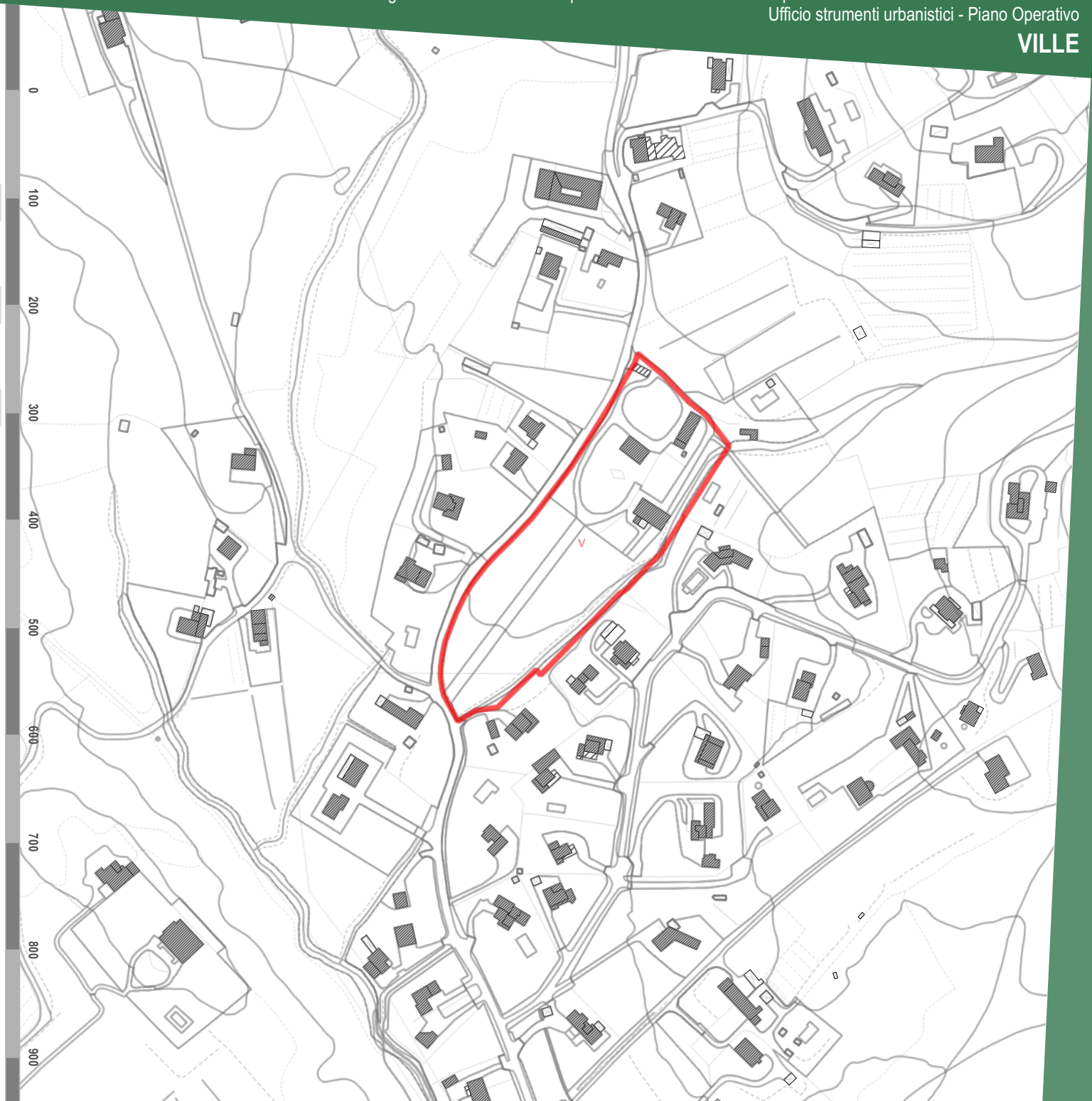
VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

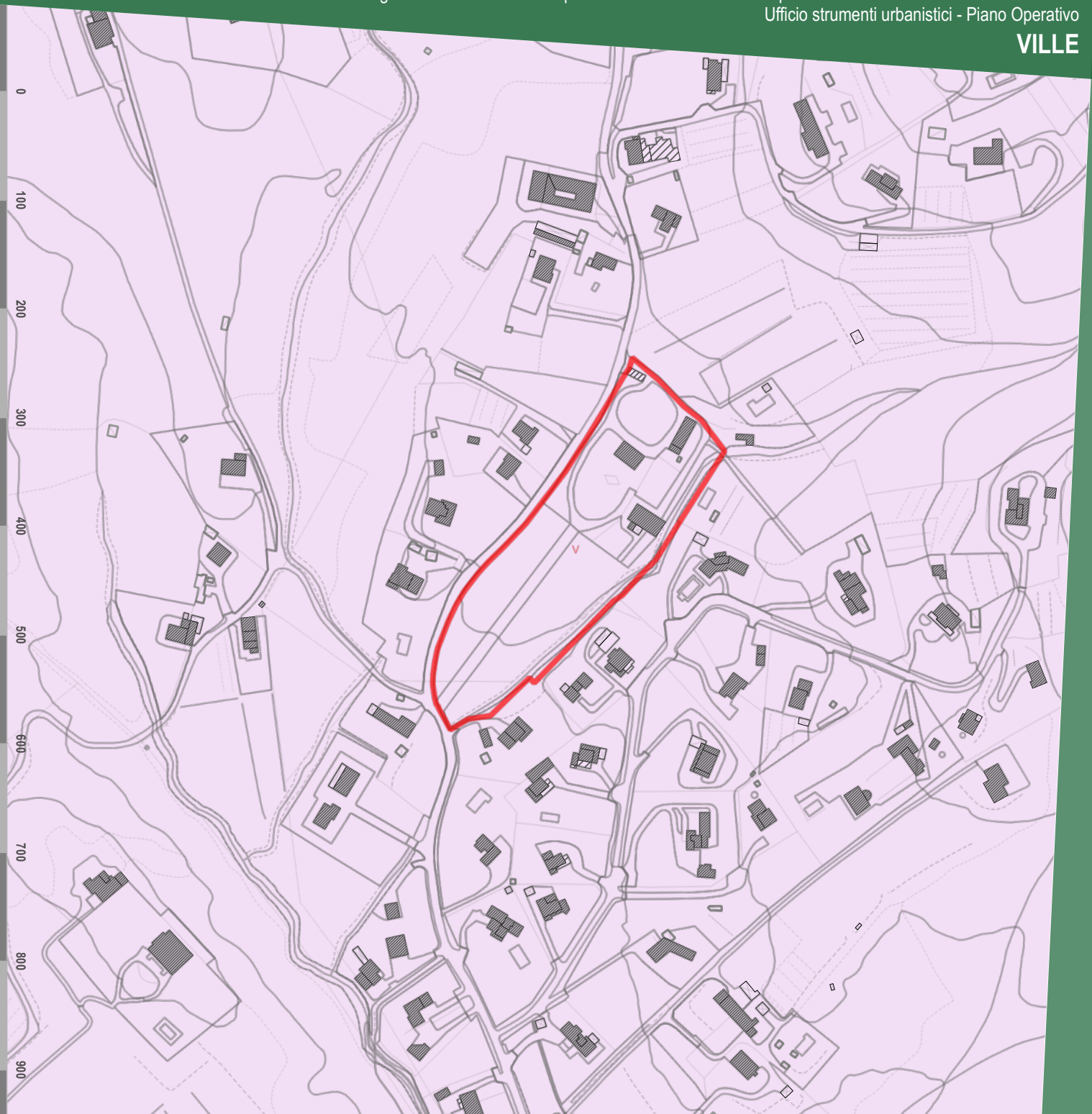
VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

Codice Regionale:	**9000336**
Codice Ministeriale:	**90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**17/07/1985**
Denominazione:	**Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

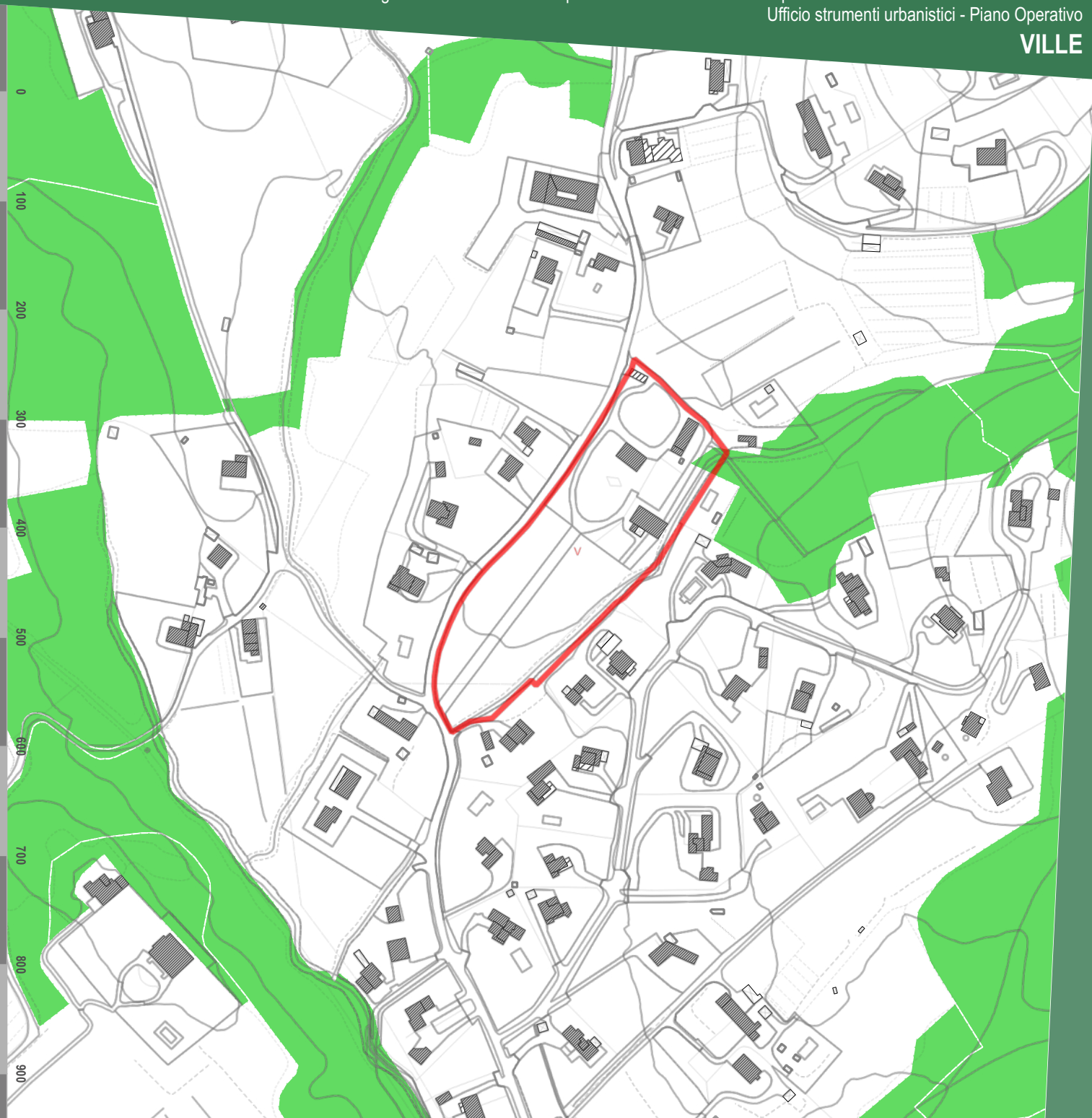
Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**classe 1** **Boschi di latifoglie**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

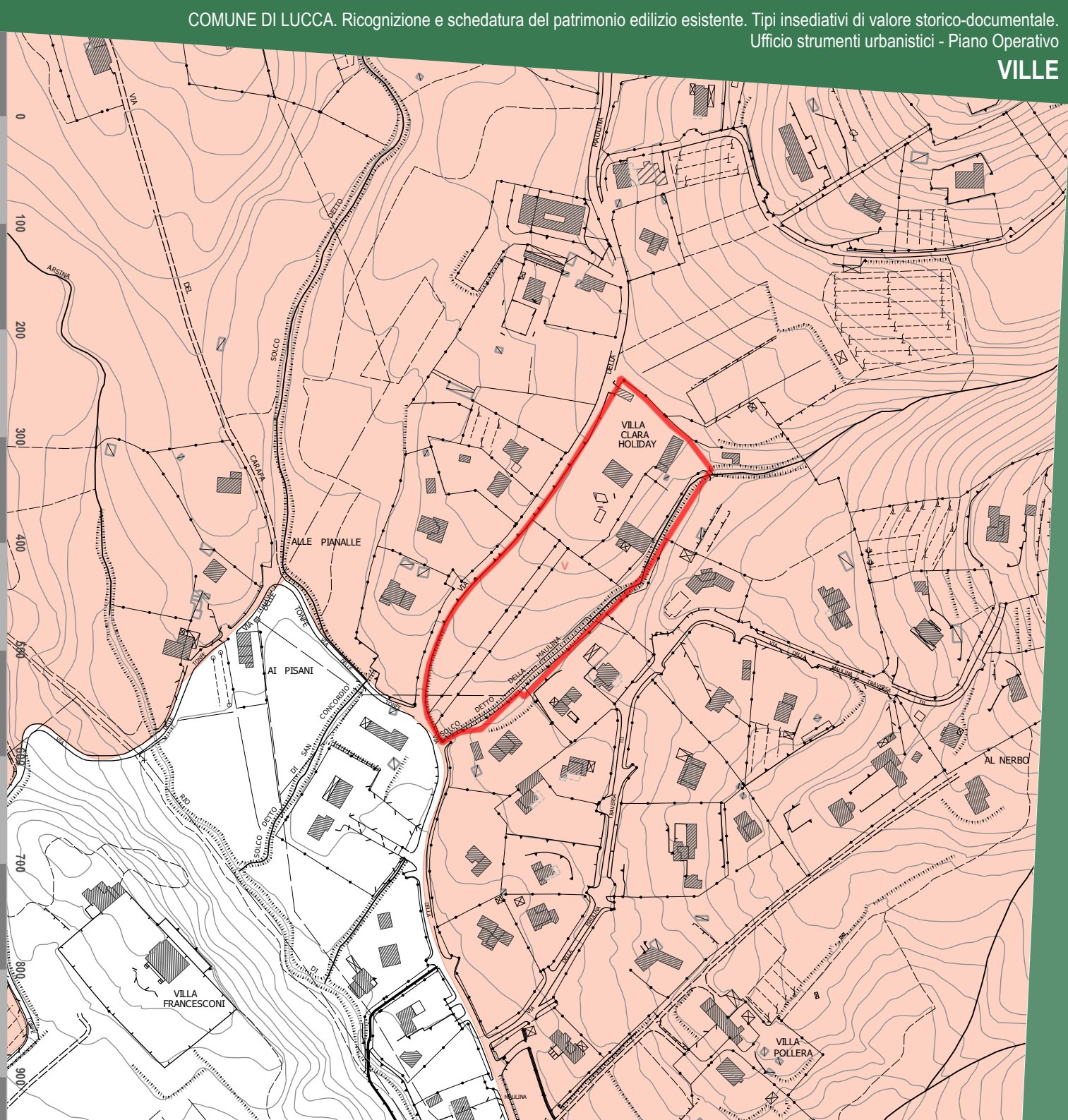
VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

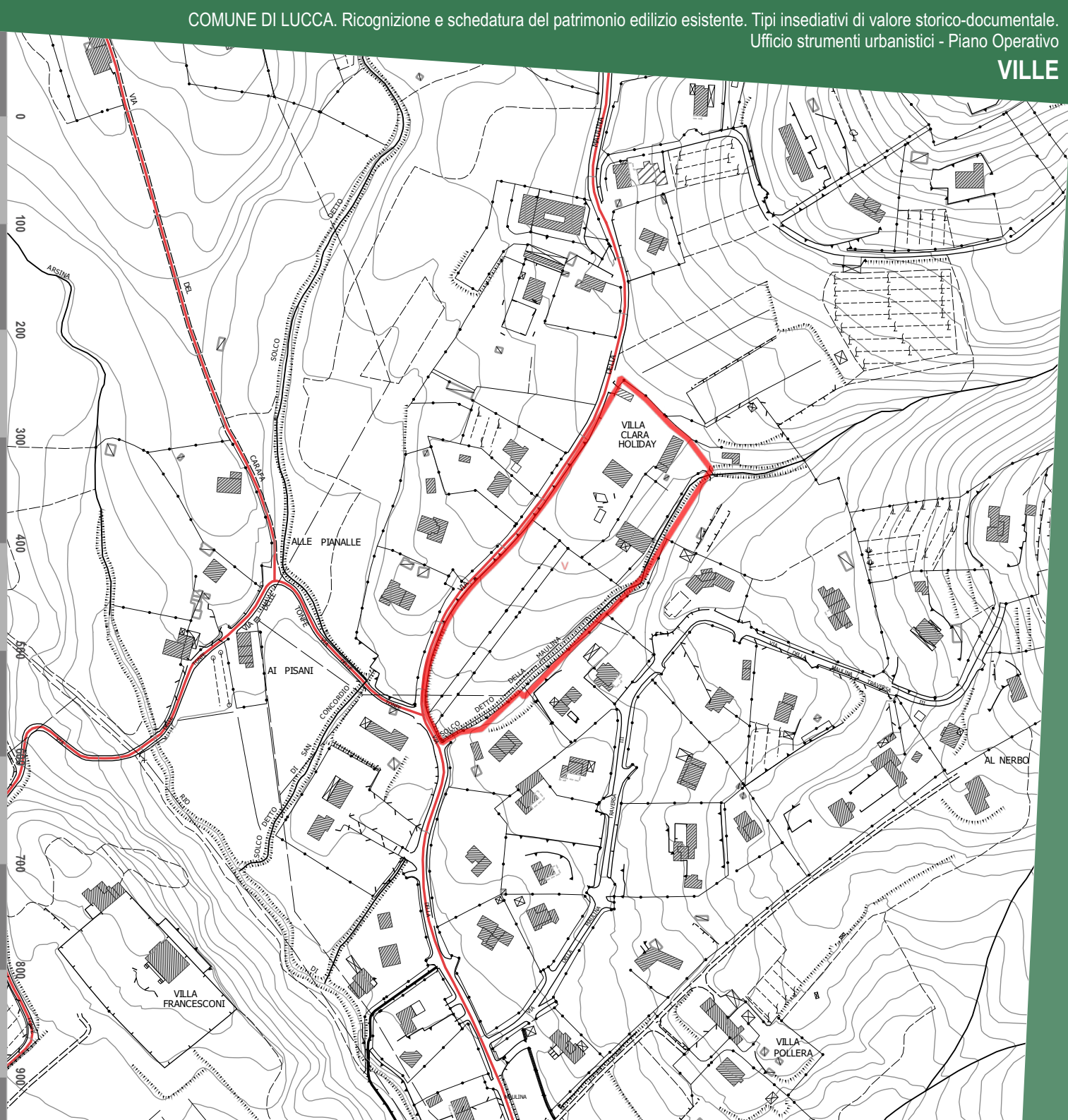
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

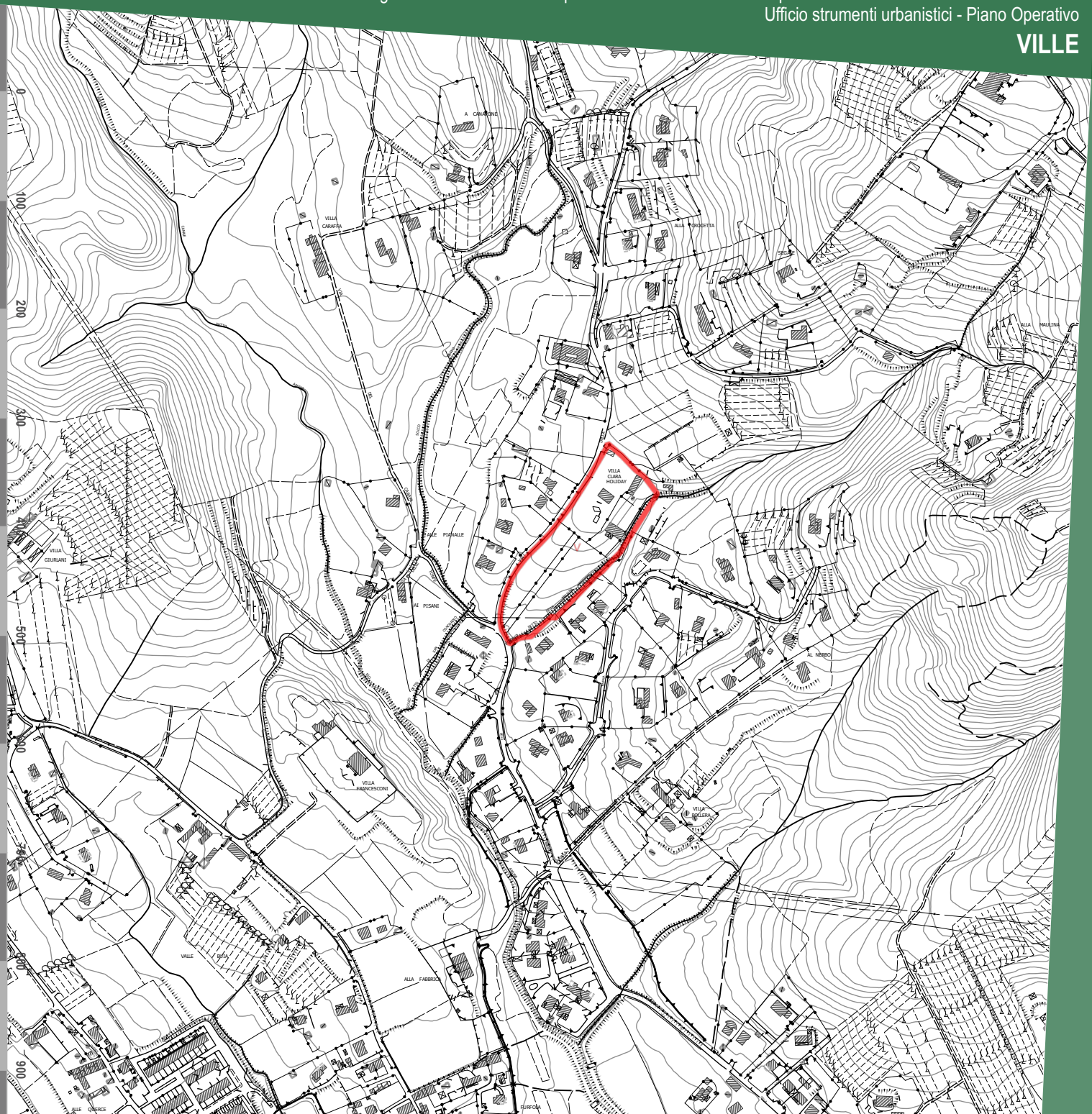
VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

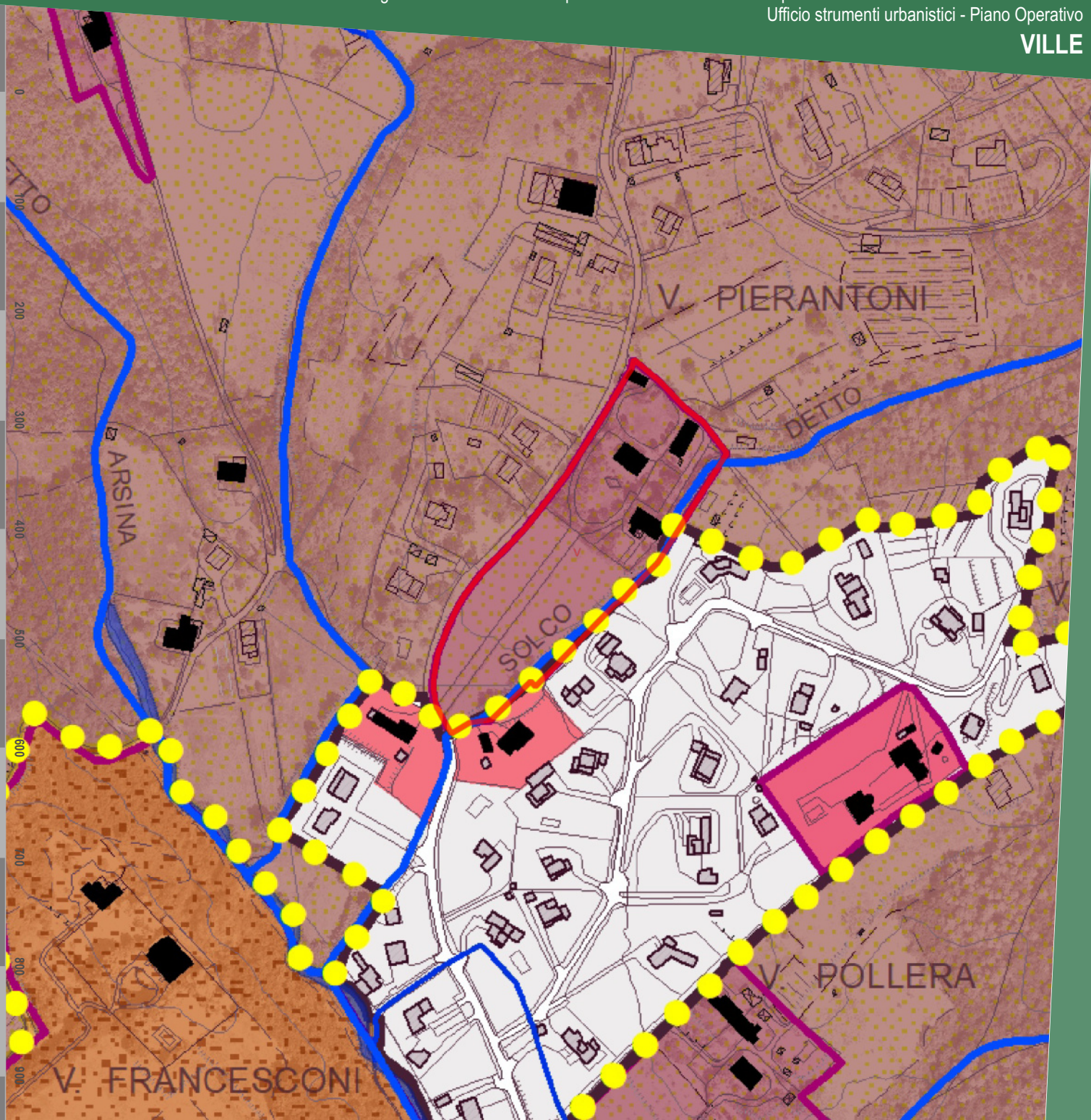
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO DELLE UTOE

1. Ambiti degli insediamenti storici

1.4 Ambiti degli agglomerati di matrice storica

2. Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee

2.1 Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista:

T4 Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

Aree prevalentemente agricole della piana

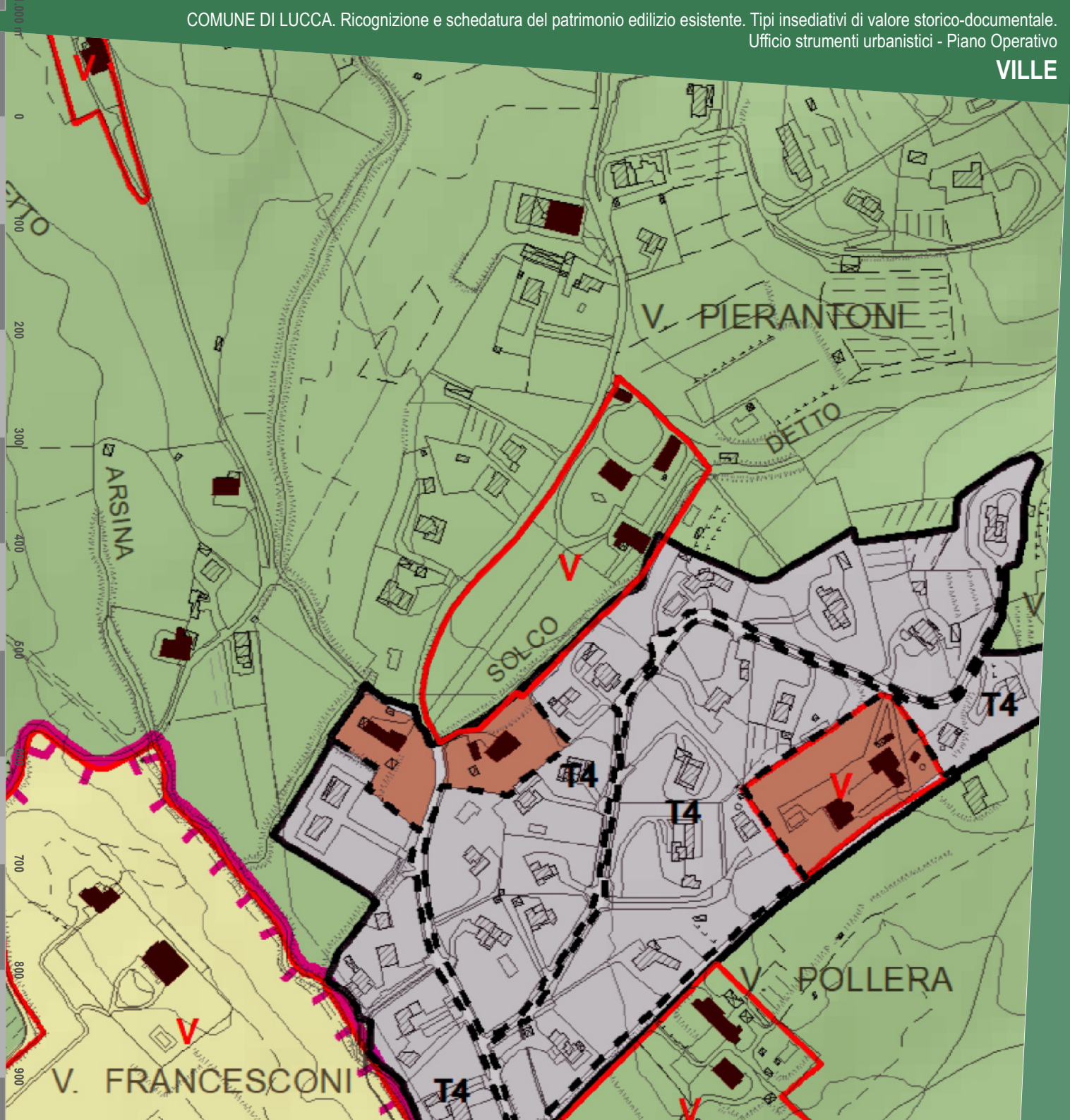
Aree prevalentemente agricole della collina

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico

Tipi insediativi di valore storico-documentale

V ville



Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Descrizione

La villa è celata dalla chiusa alberata del parco, lungo il percorso stradale di San Concordio di Moriano, ma è segnalata dall'architettura del cancello e dall'oratorio privato intitolato a San Domenico, che ha accesso dall'esterno.
Di probabile costruzione settecentesca il complesso immobiliare, nel 1857, apparteneva ai Pierantoni e oggi è utilizzata per attività turistico ricettiva come "Villa Clara-Holiday".
Il palazzo corrisponde al tipo più diffuso nel territorio del Comune di Lucca caratterizzato dal prospetto principale, volto a meridione, con scala esterna a doppia rampa con ringhiera in ferro, posta in asse al prospetto le cui finestre corrispondono a criteri di simmetria.

Principali riferimenti paesaggistici

Il complesso immobiliare, ed in particolare la massa arborea del parco, si pongono alla conclusione di uno "stradone" che si distacca dalla viabilità comunale e procede con andamento rettilineo verso il fronte del palazzo assegnando ulteriore valore al paesaggio circostante

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA PIERANTONI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - S.Concordio di Moriano

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

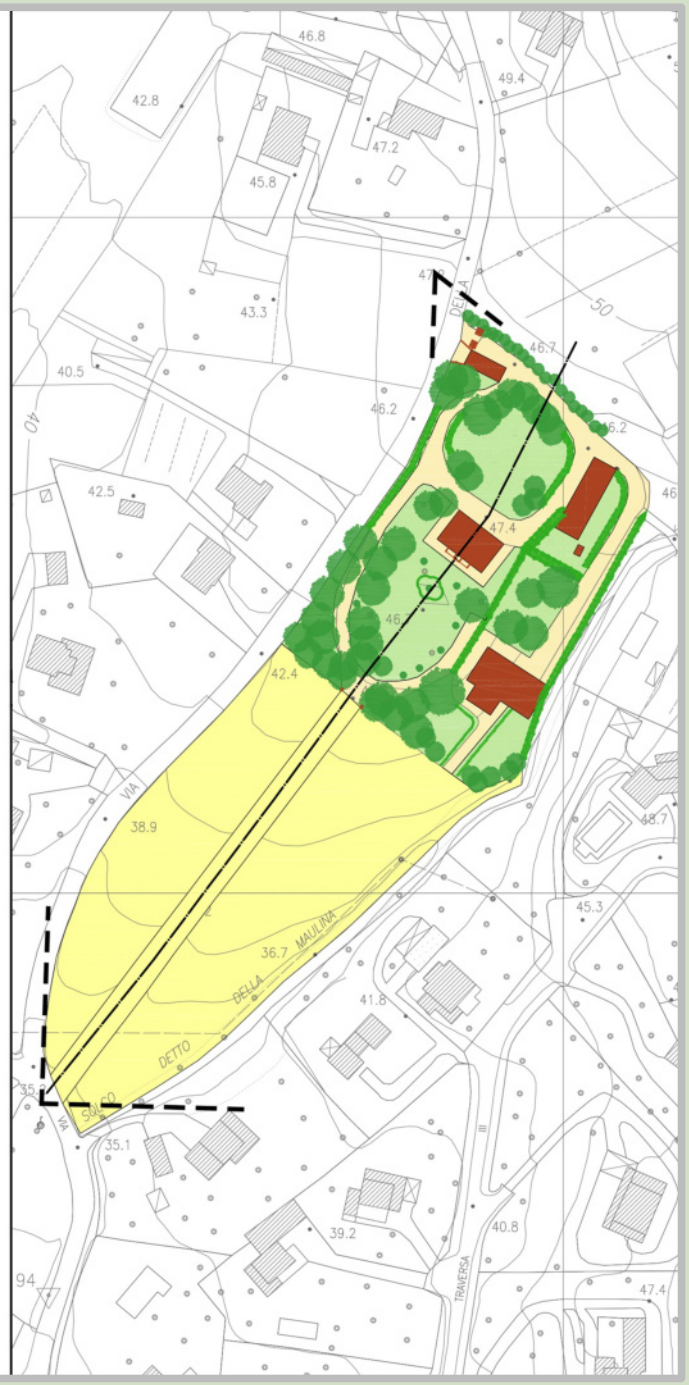
Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore







VILLA PINELLI
(V. 043)

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Città di Lucca

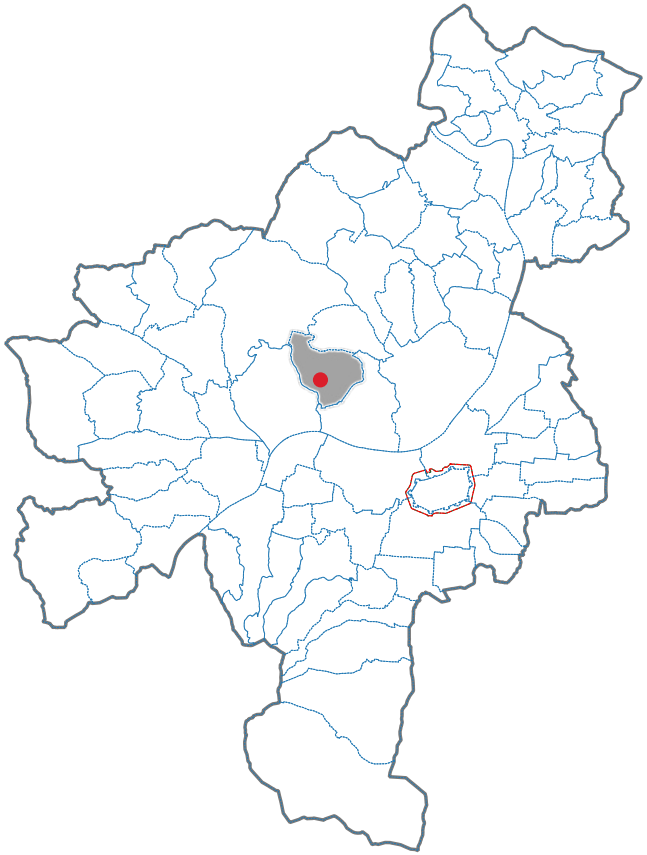
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

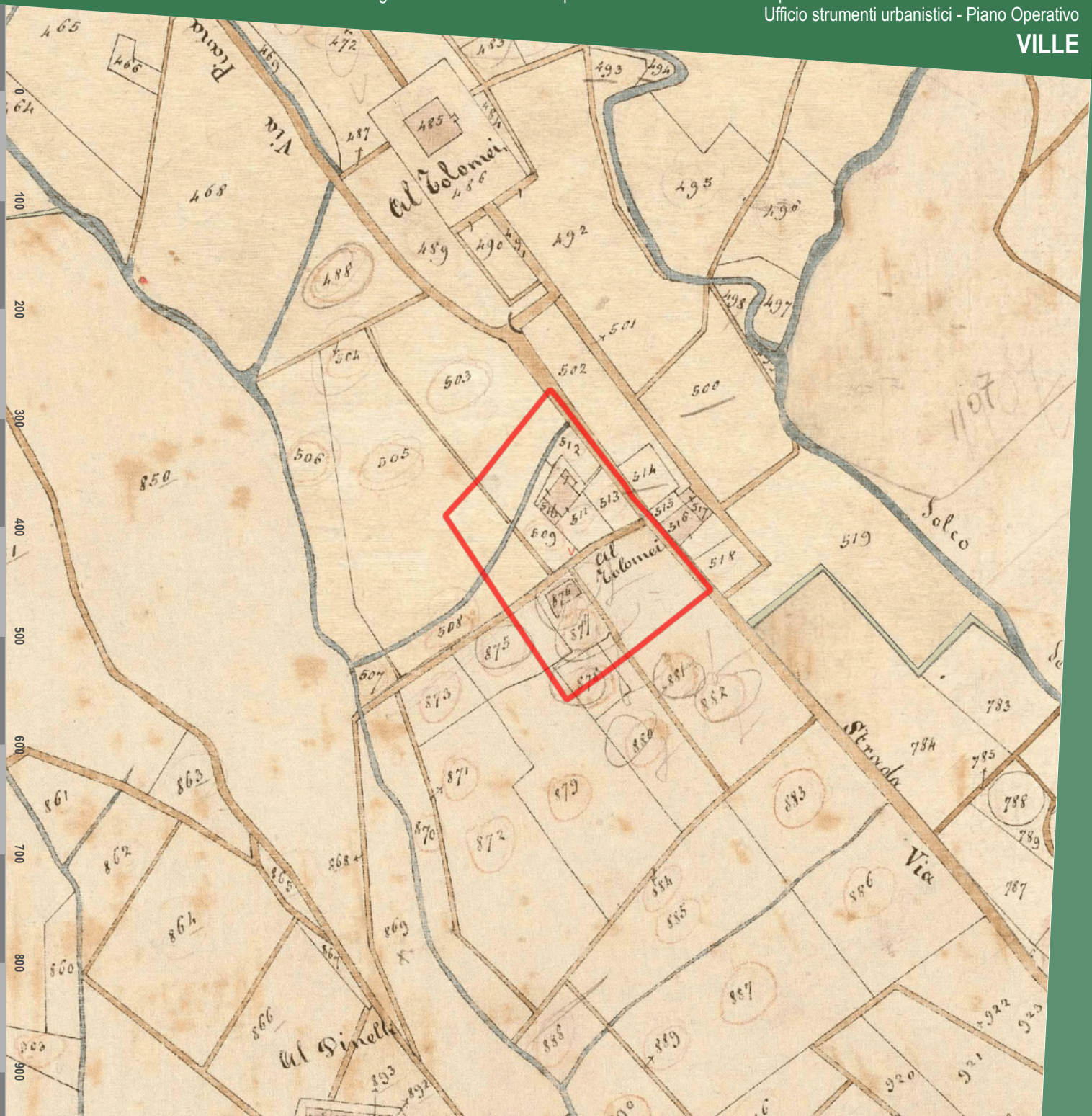
VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**O2**
Foglio	**3**	**0**	**O2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

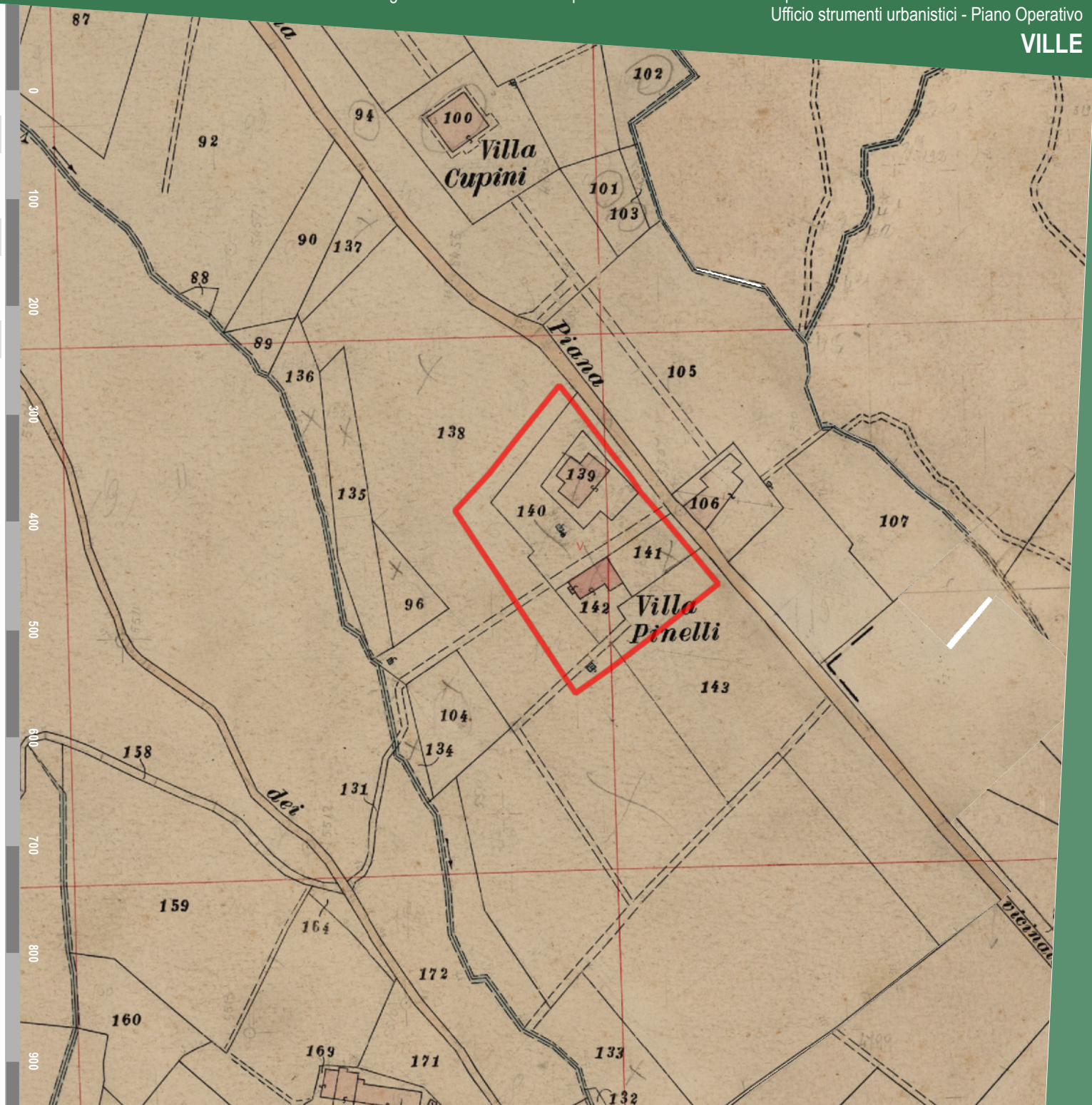
VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Num. foglio	Num. sviluppo
88	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954
Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

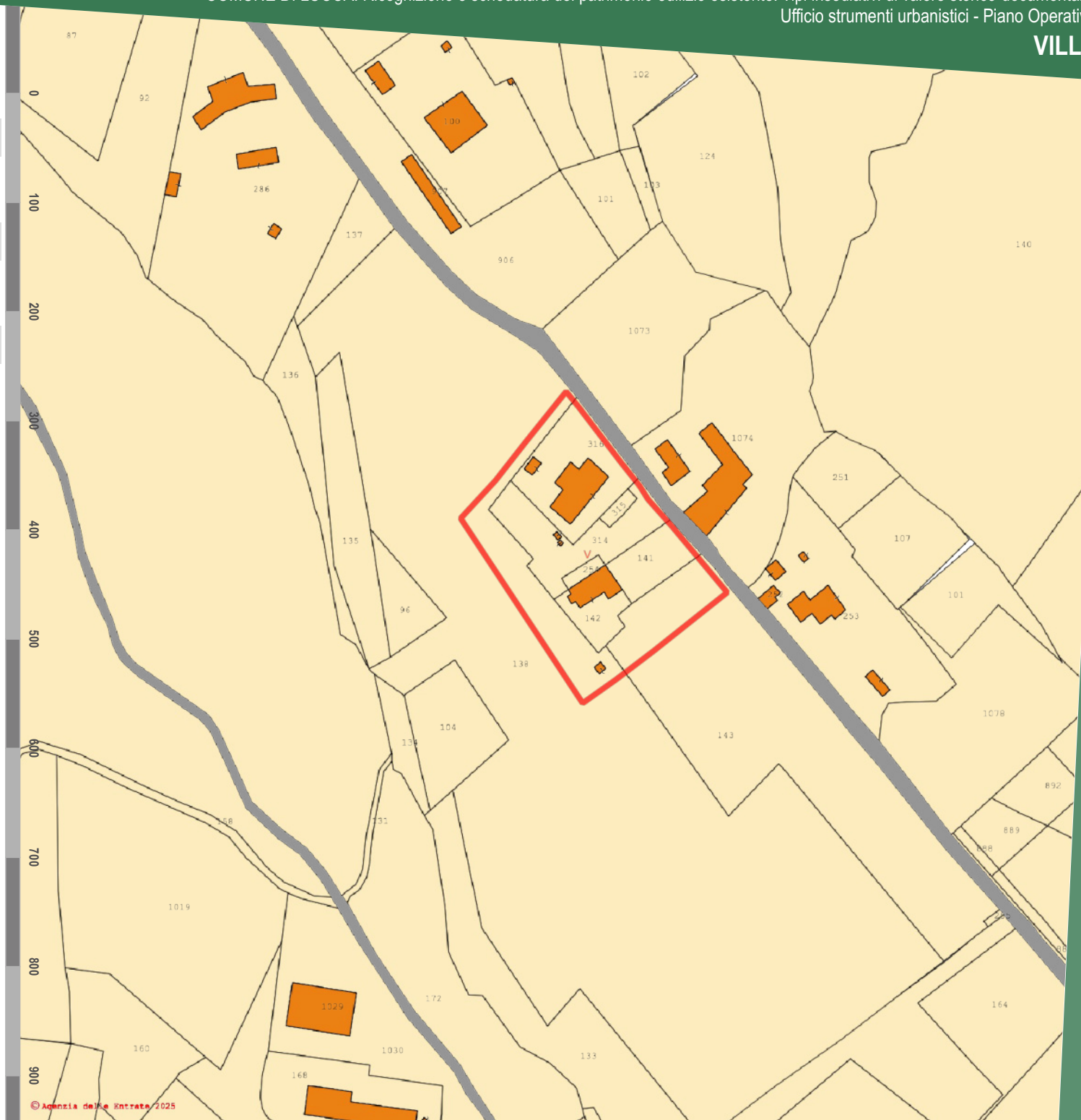
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
88	254
88	141
88	314
88	315
88	316
88	142



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

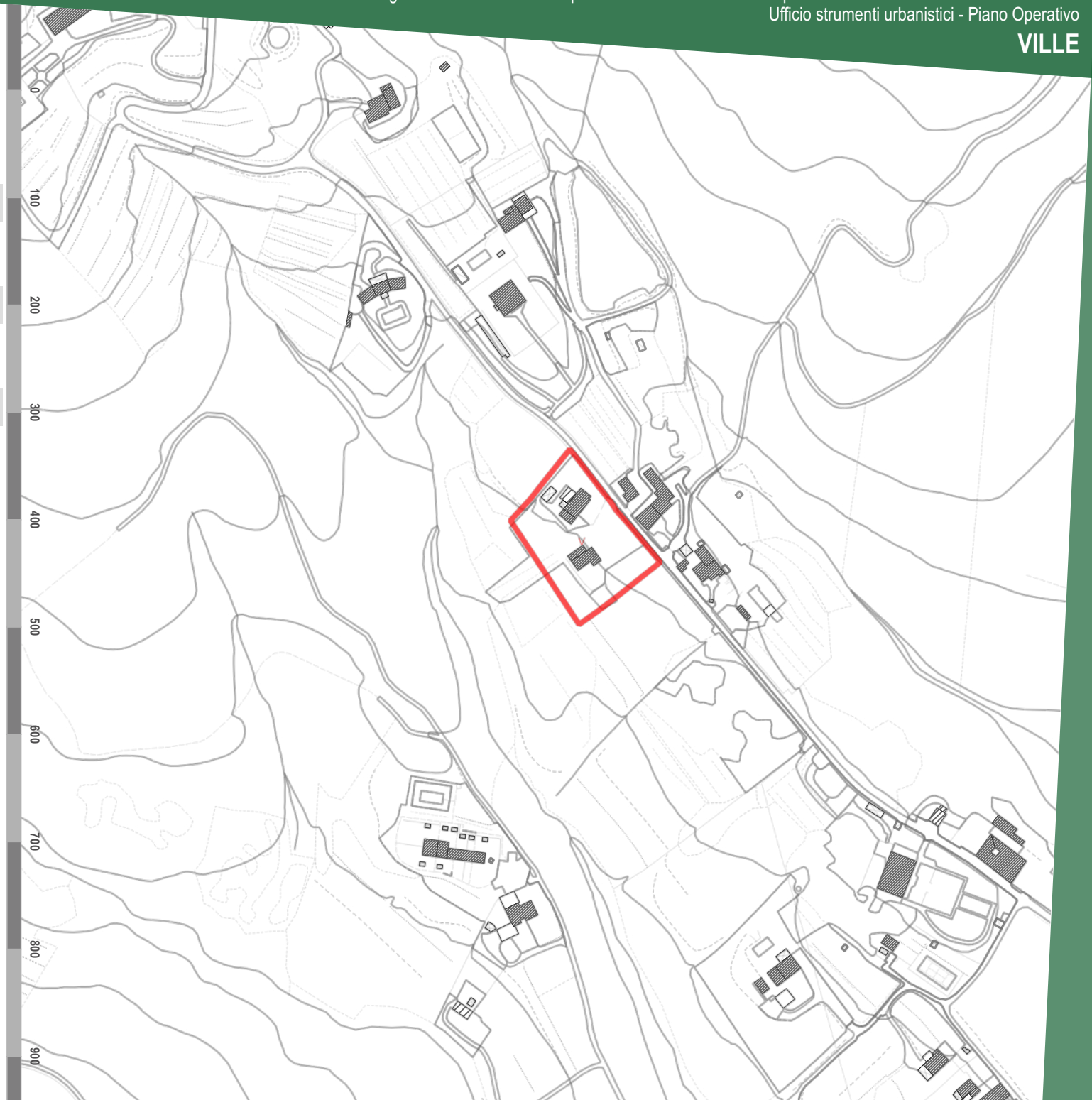
VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

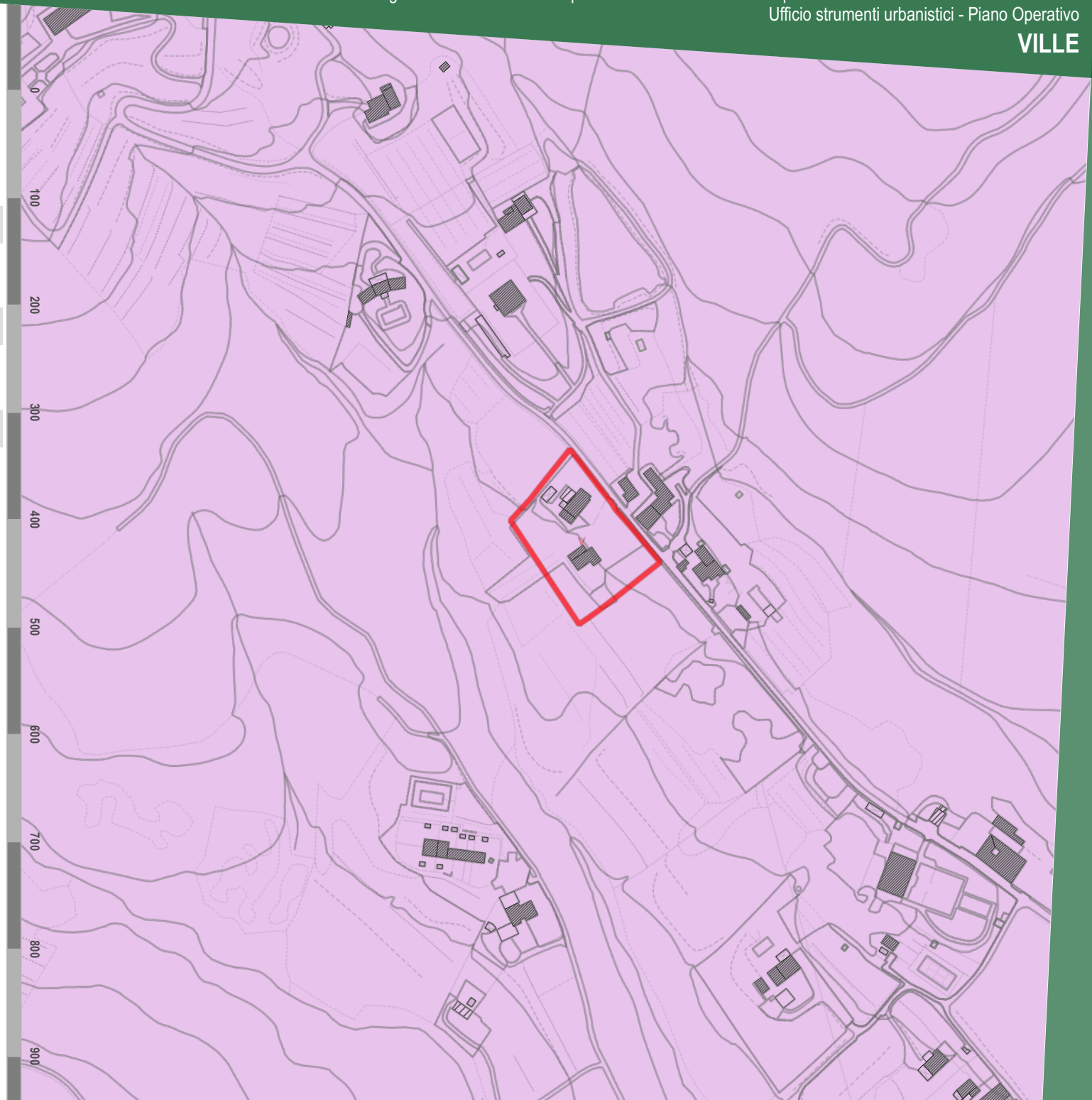
VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA PINELLI

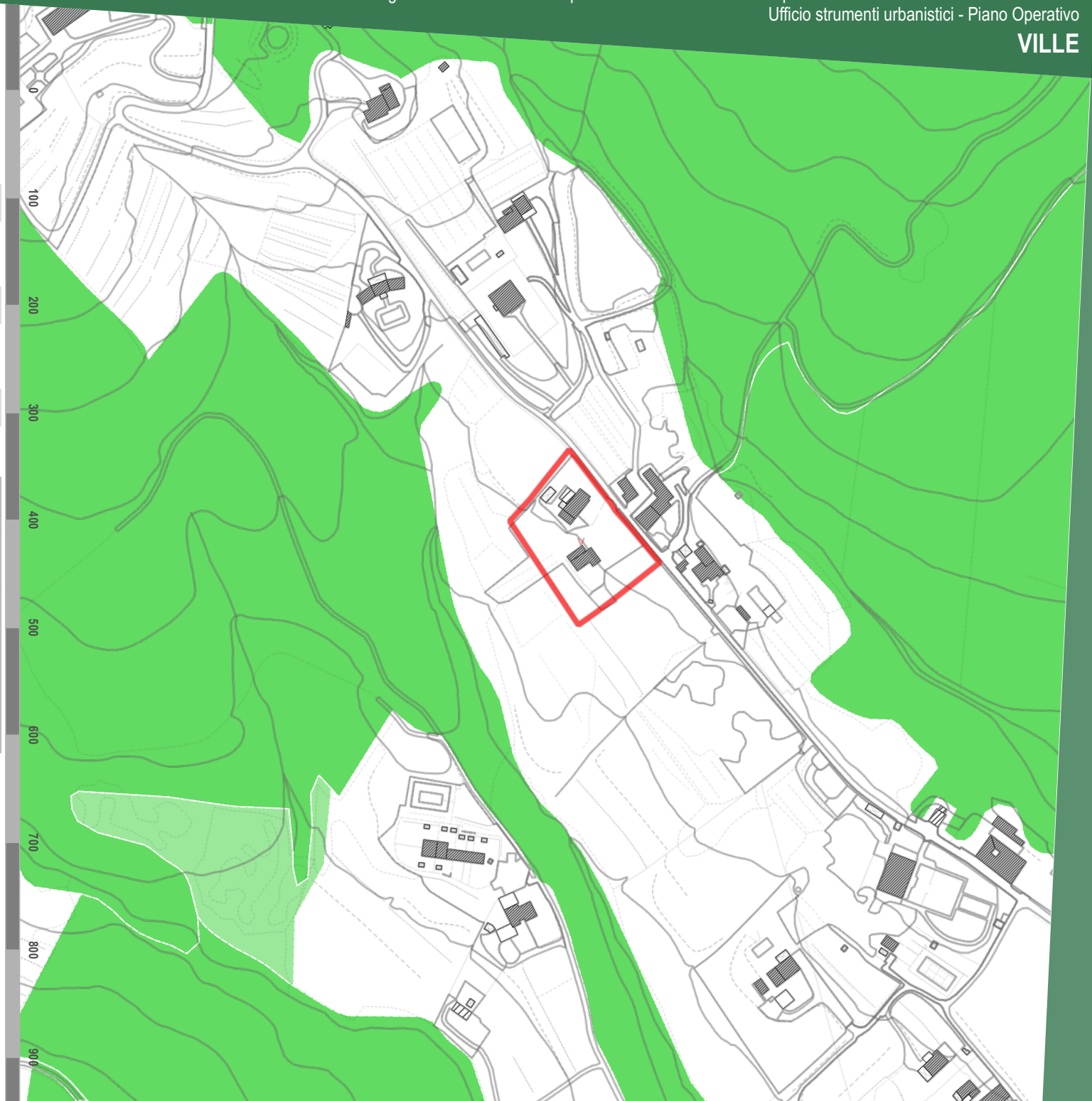
Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

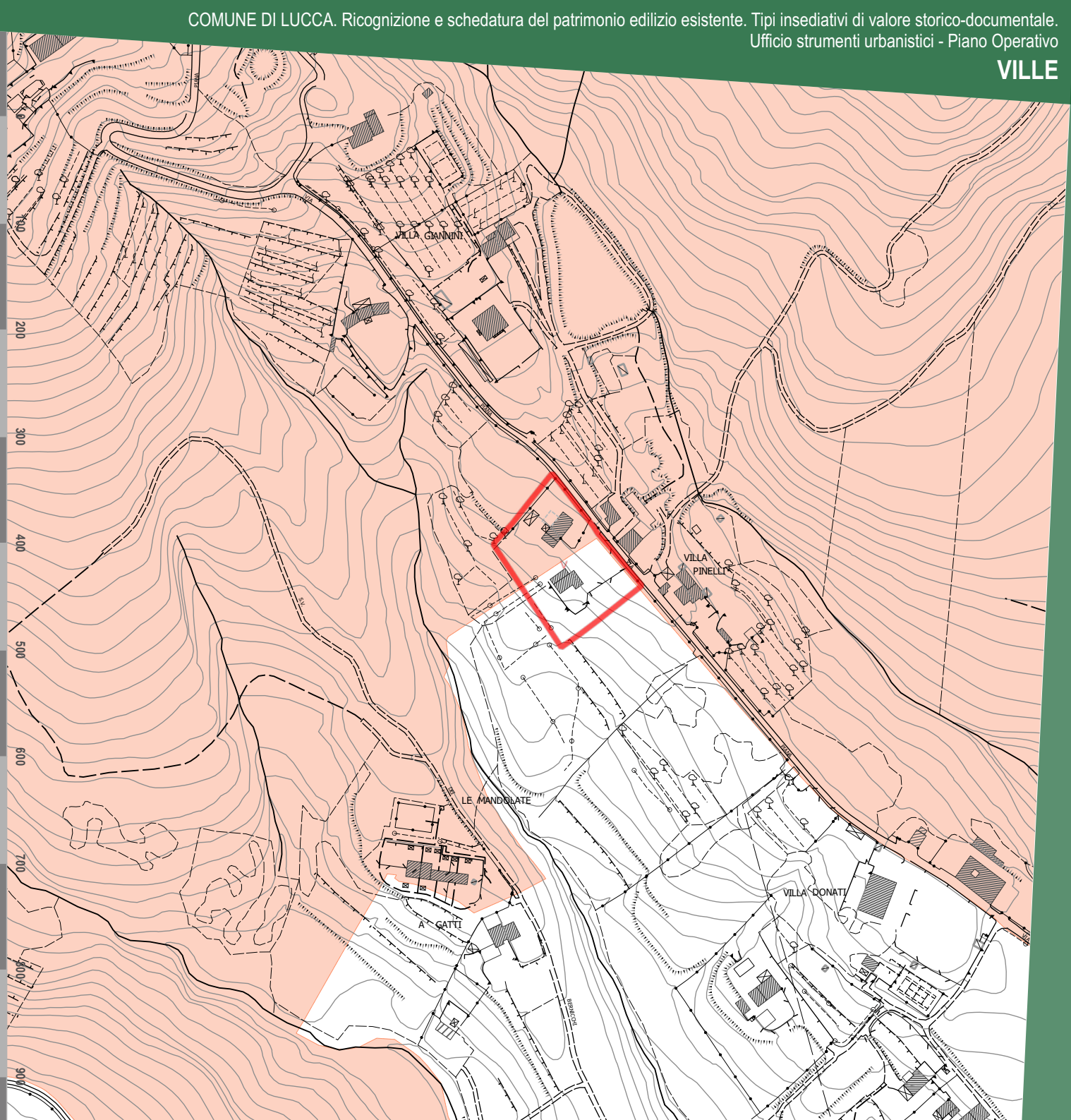
VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

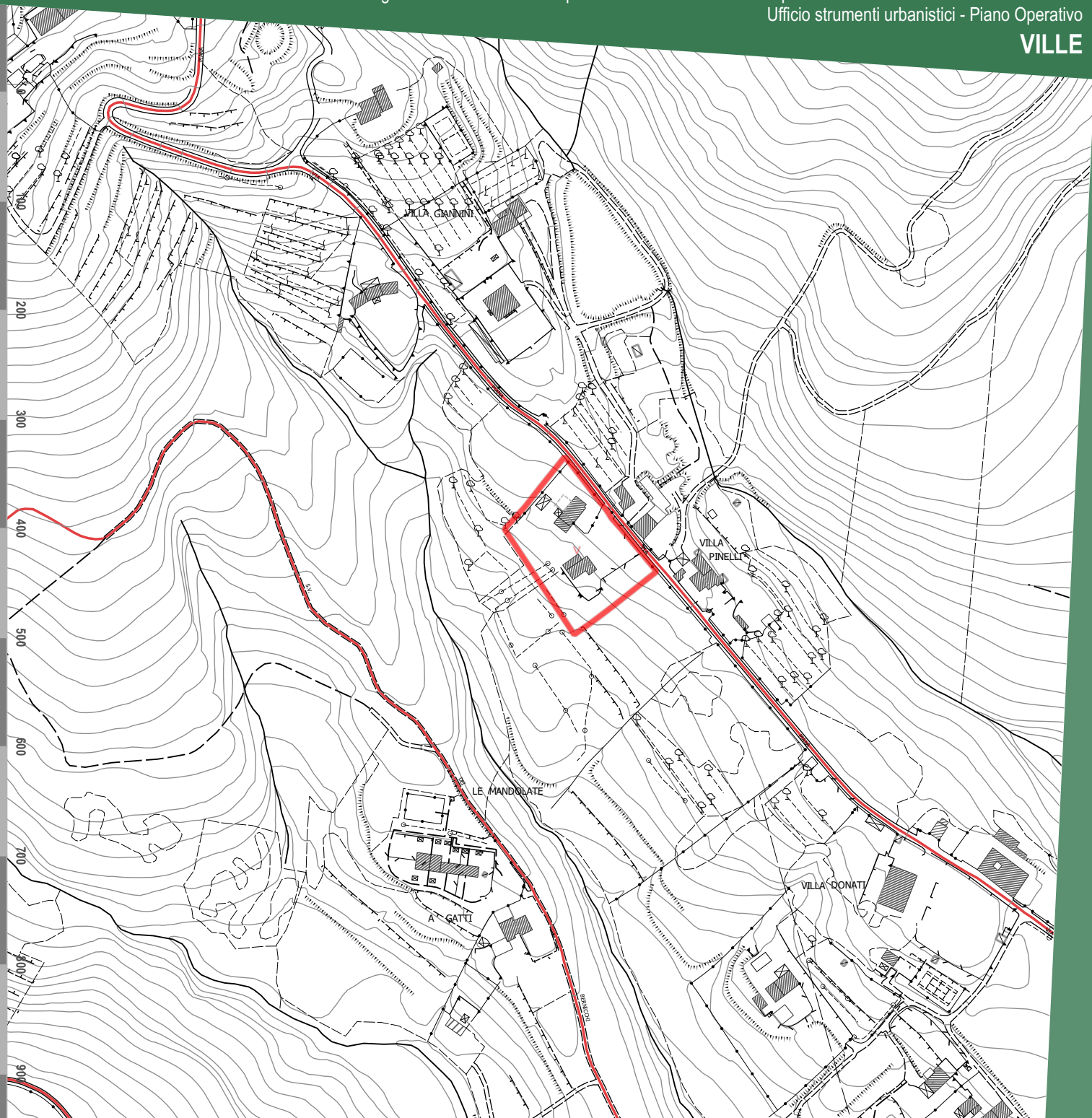
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

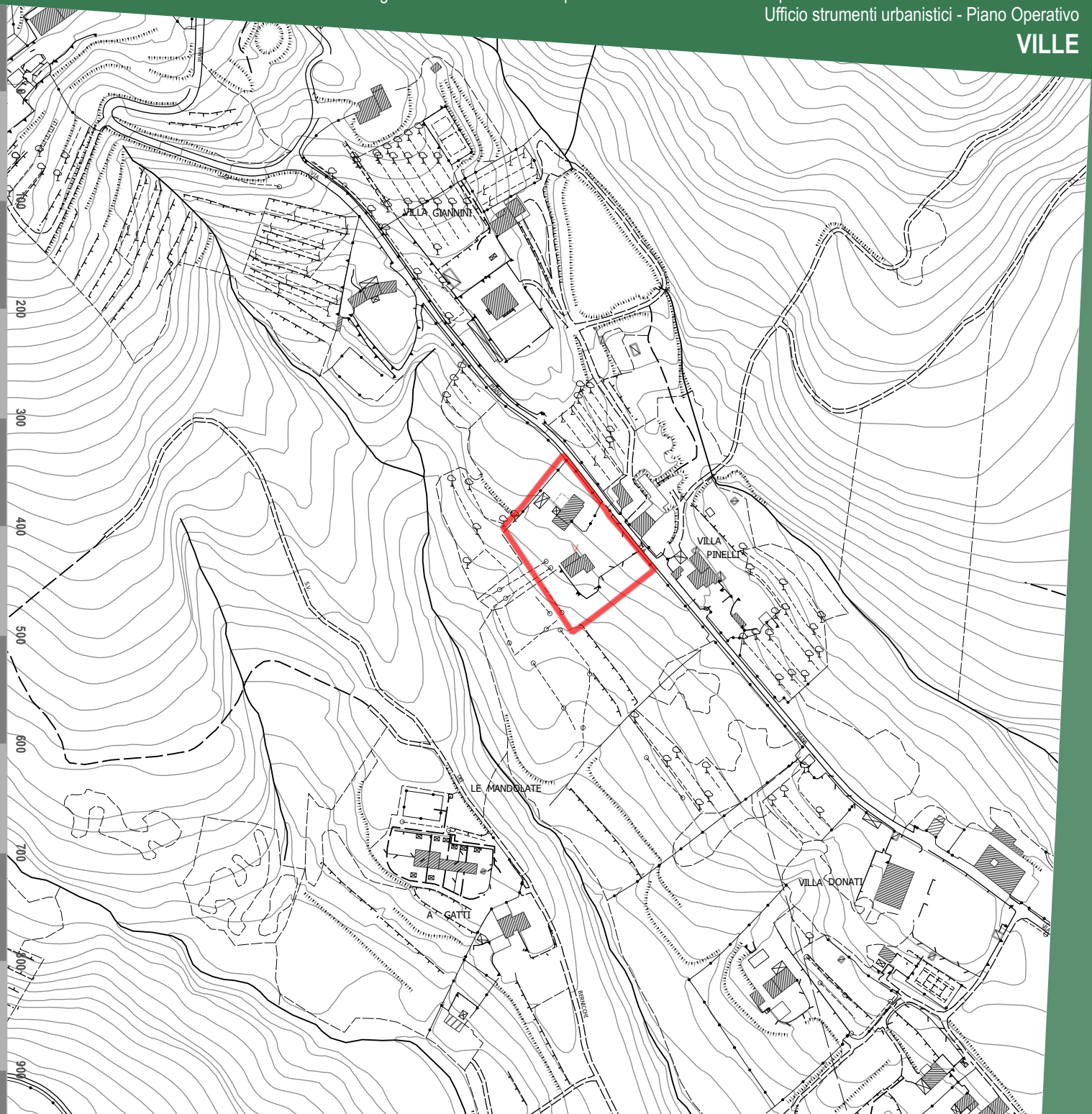
VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

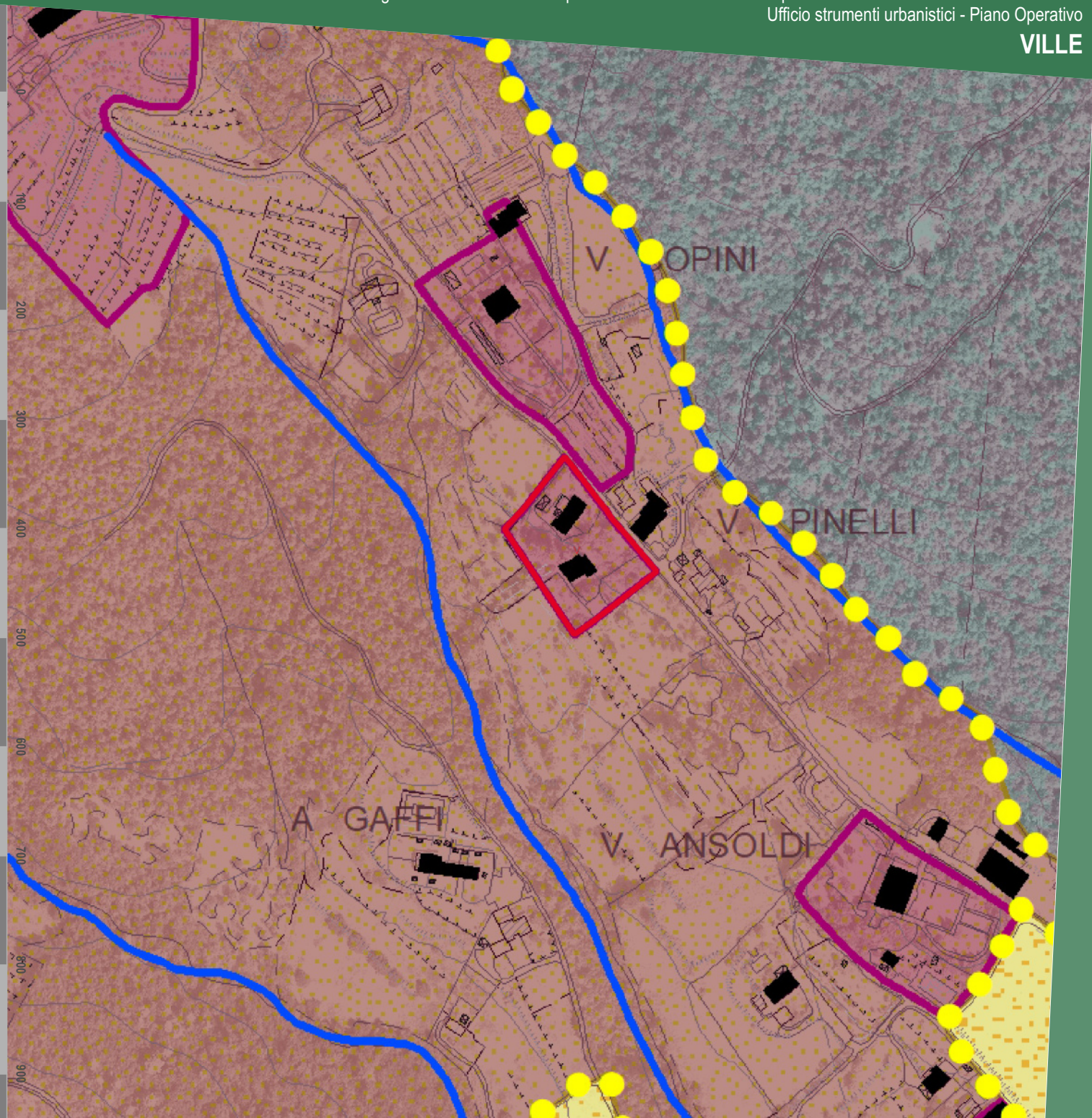
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

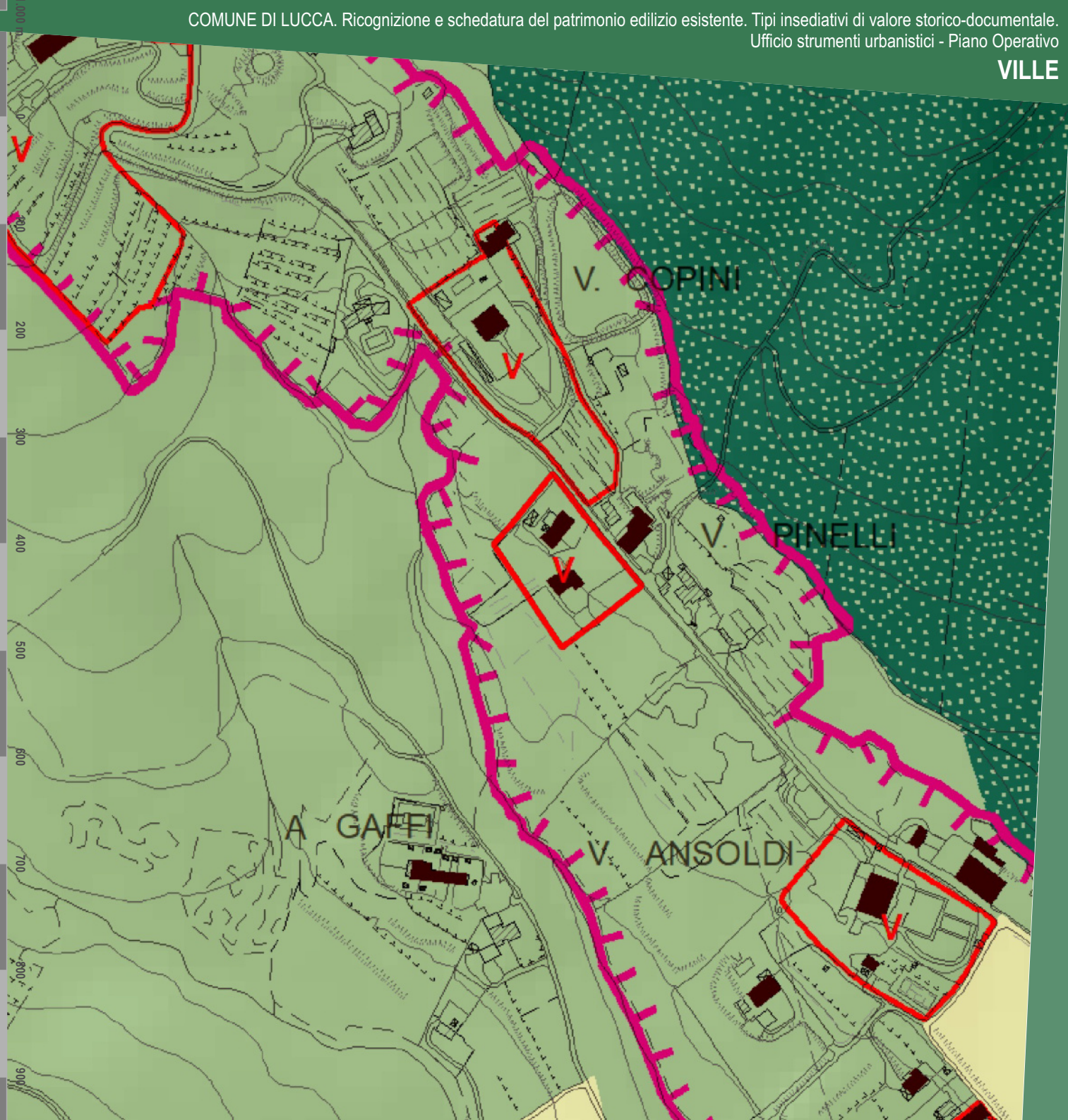
- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Descrizione

La villa, oggi di proprietà di Emma e Maria Piera Pistelli, è celata alla vista dalla ricca vegetazione che la circonda e risulta inaccessibile. È documentata nelle mappe del catasto della prima metà dell'Ottocento, ma di essa non si hanno altre notizie.

Principali riferimenti paesaggistici

Non si rilevano particolari riferimenti paesaggistici.

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA PINELLI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA BONGI
(V. 044)

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Città di Lucca

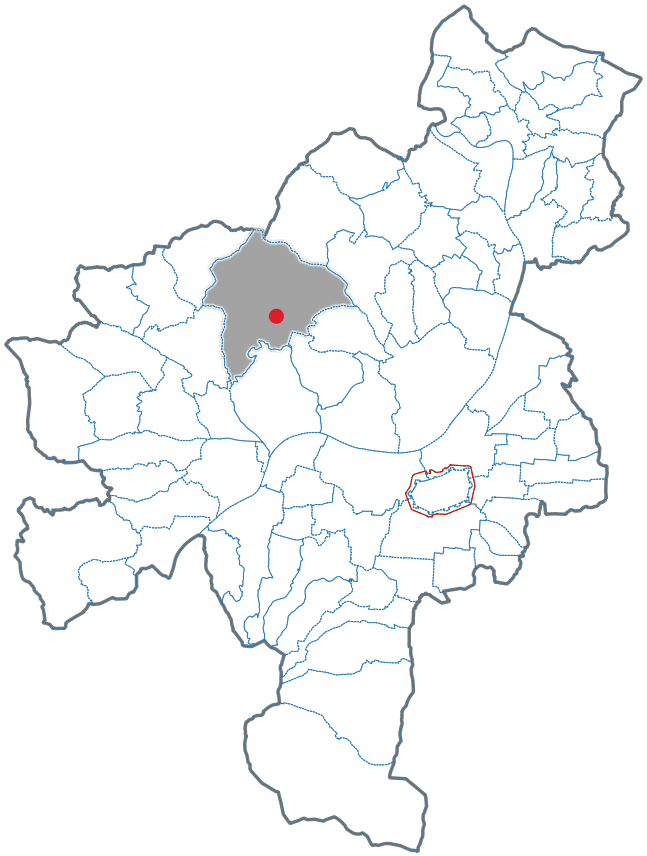
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

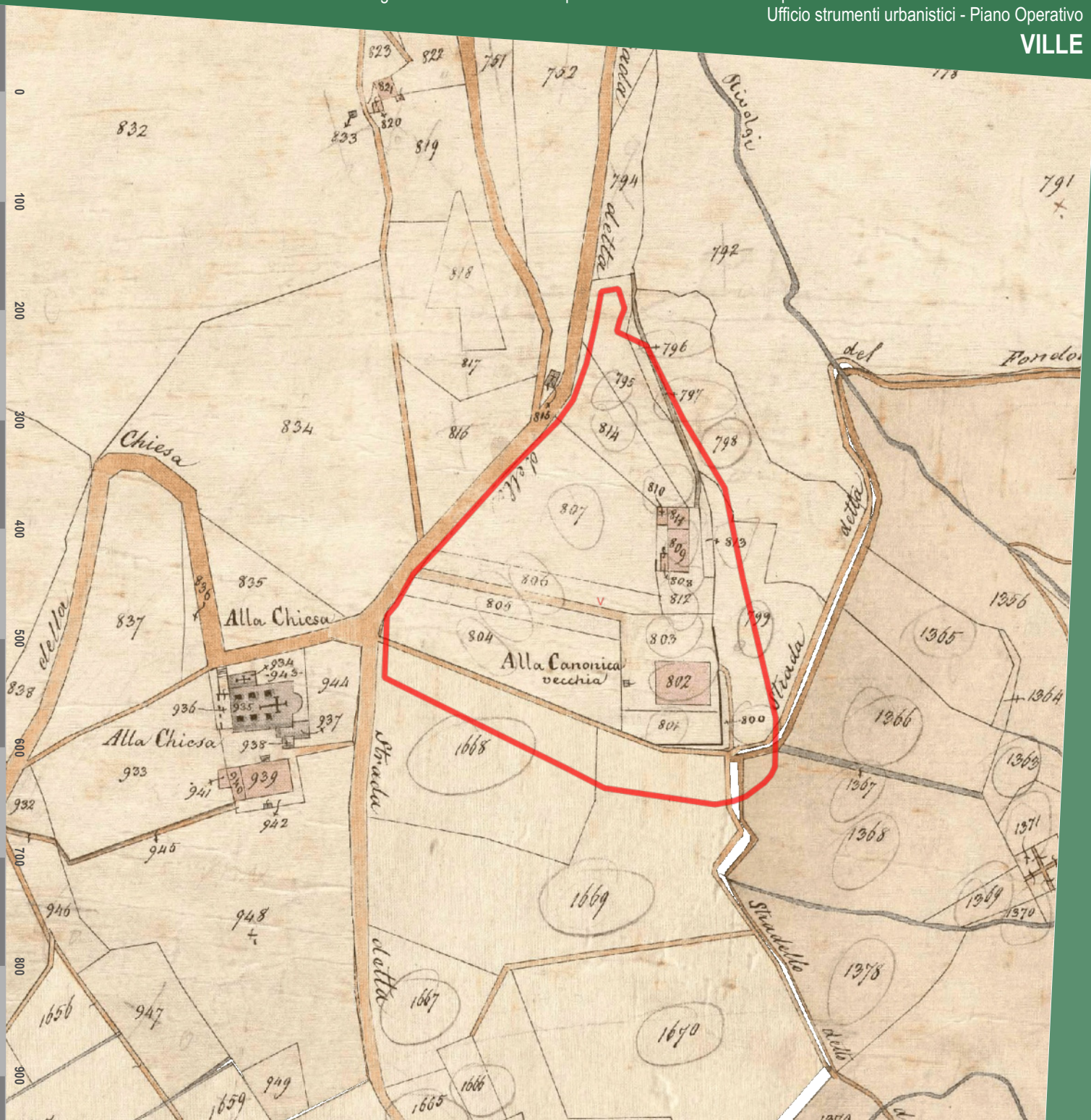
VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**5**	**0**	**G2**
Foglio	**6**	**0**	**G2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
63	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

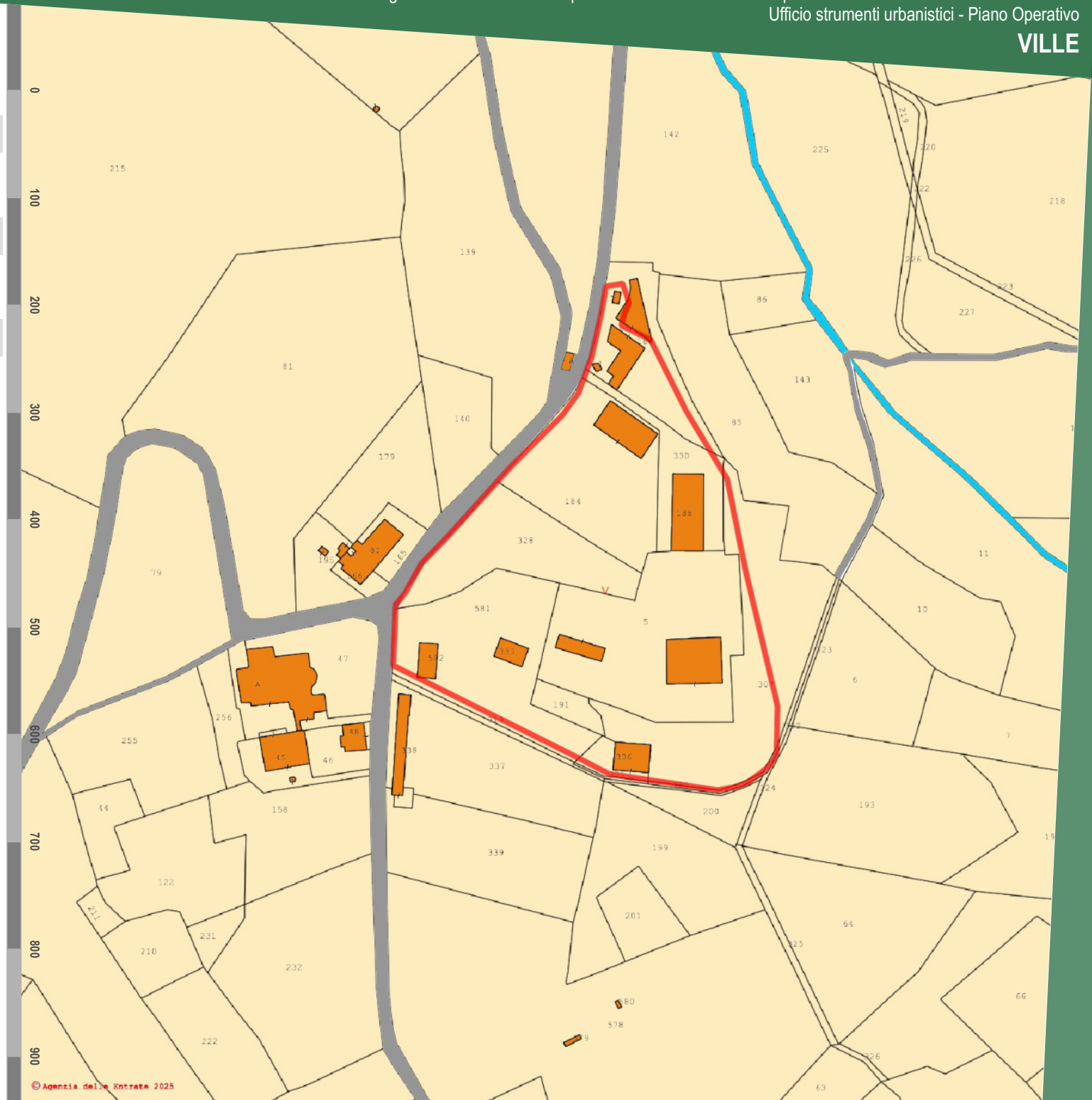
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
63	307
63	188
63	1
63	191
63	184
63	5
63	328
63	186
63	330
63	333
63	306



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

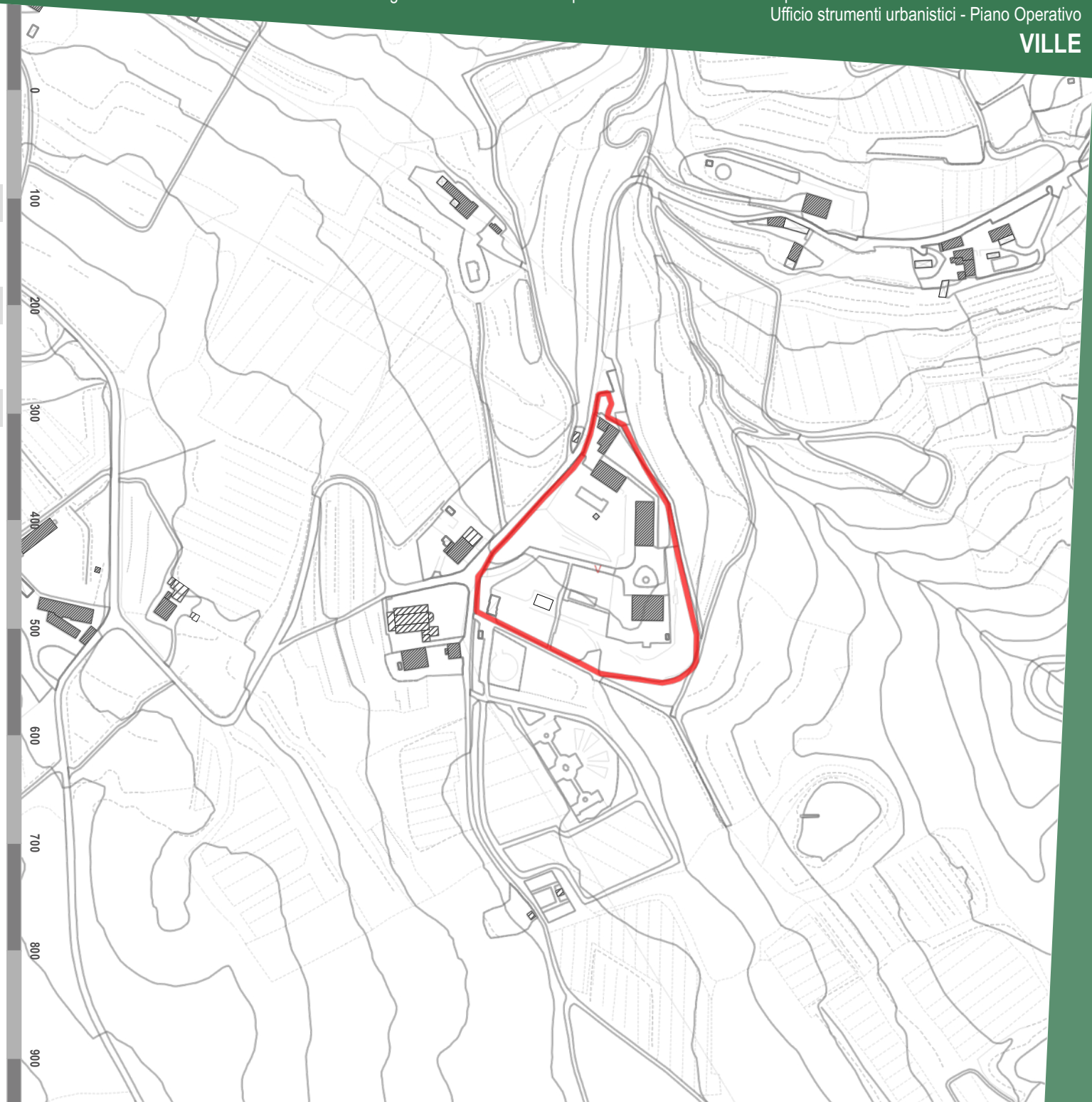
VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

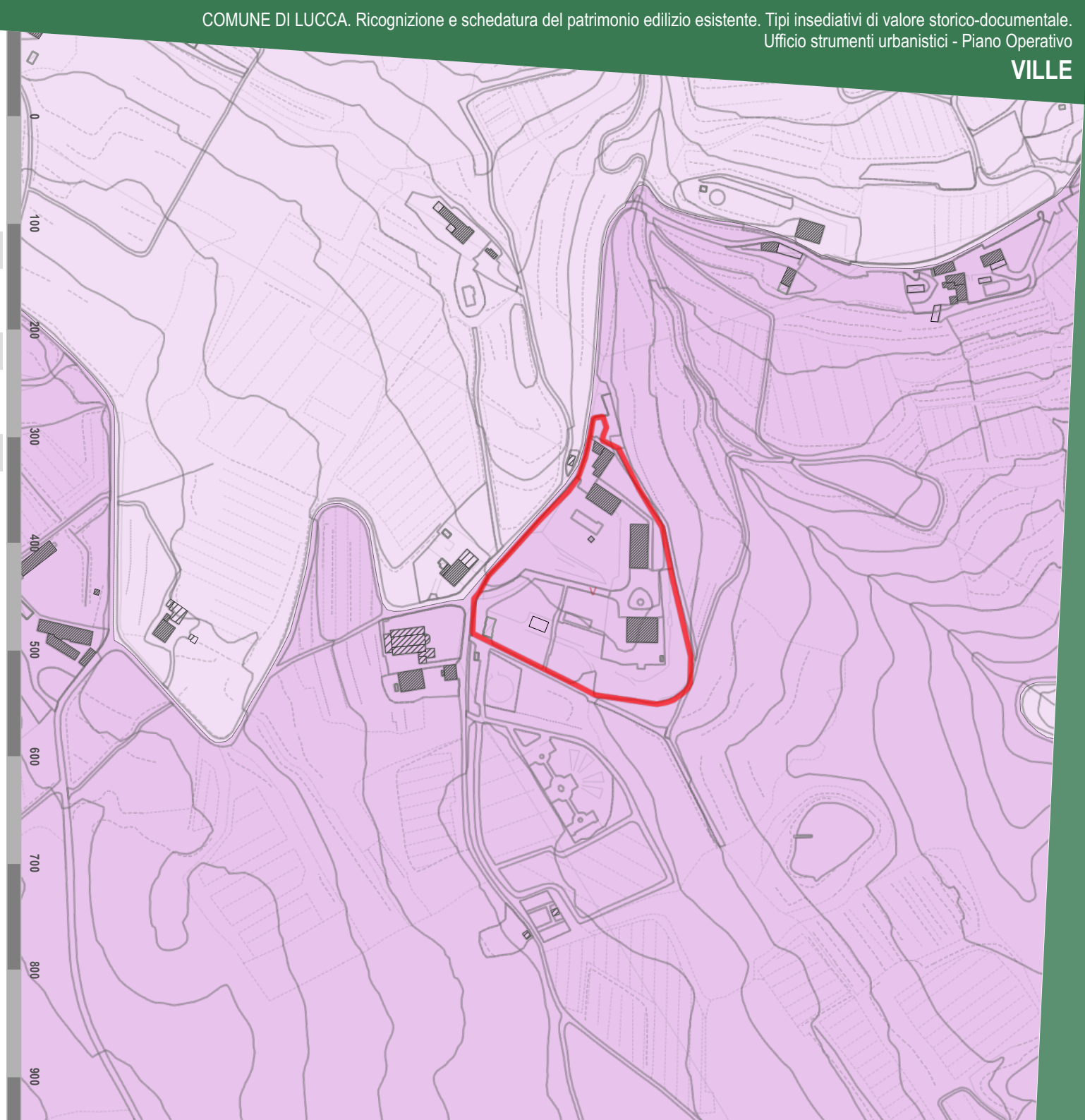
VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA BONGI

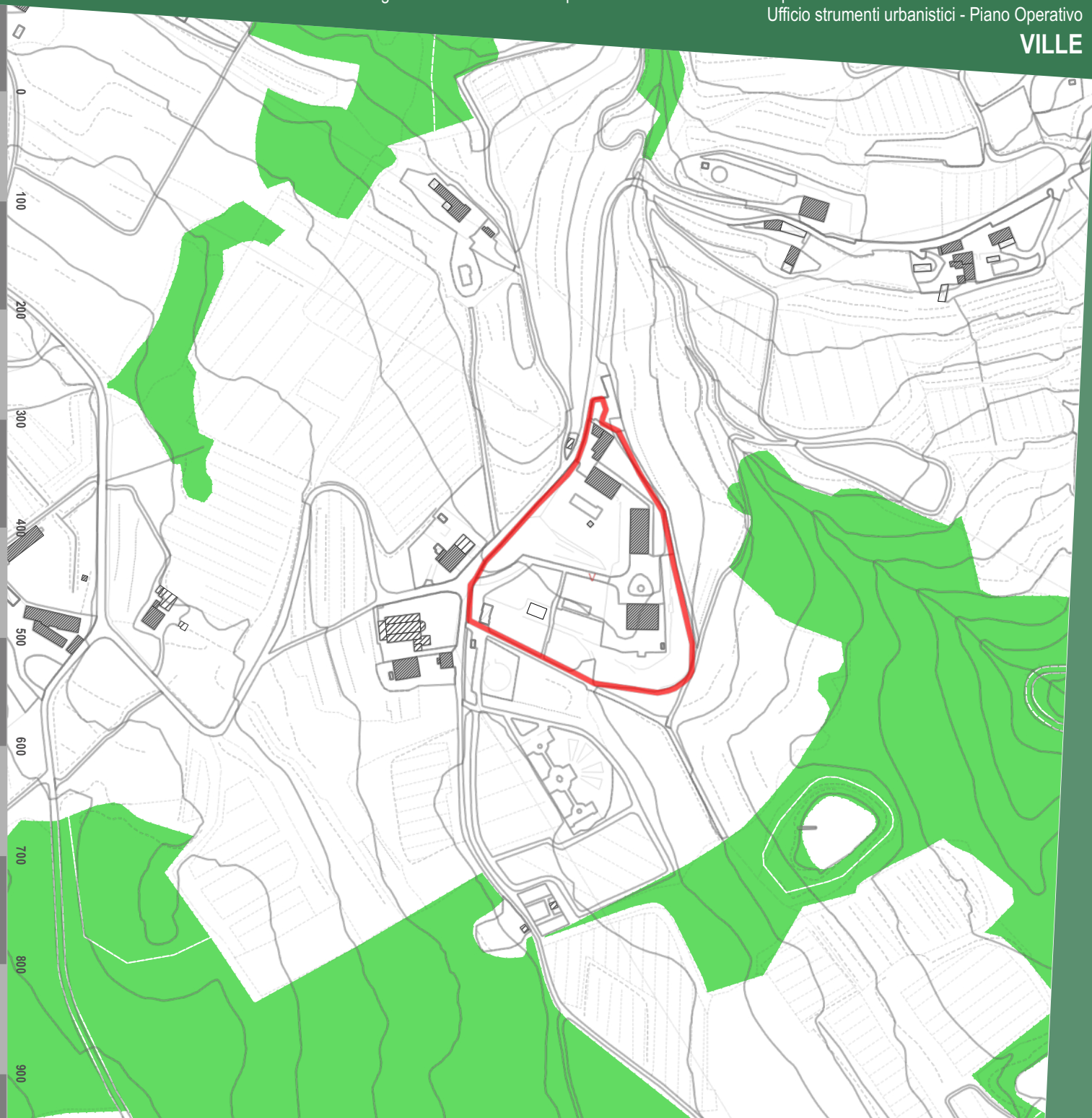
Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

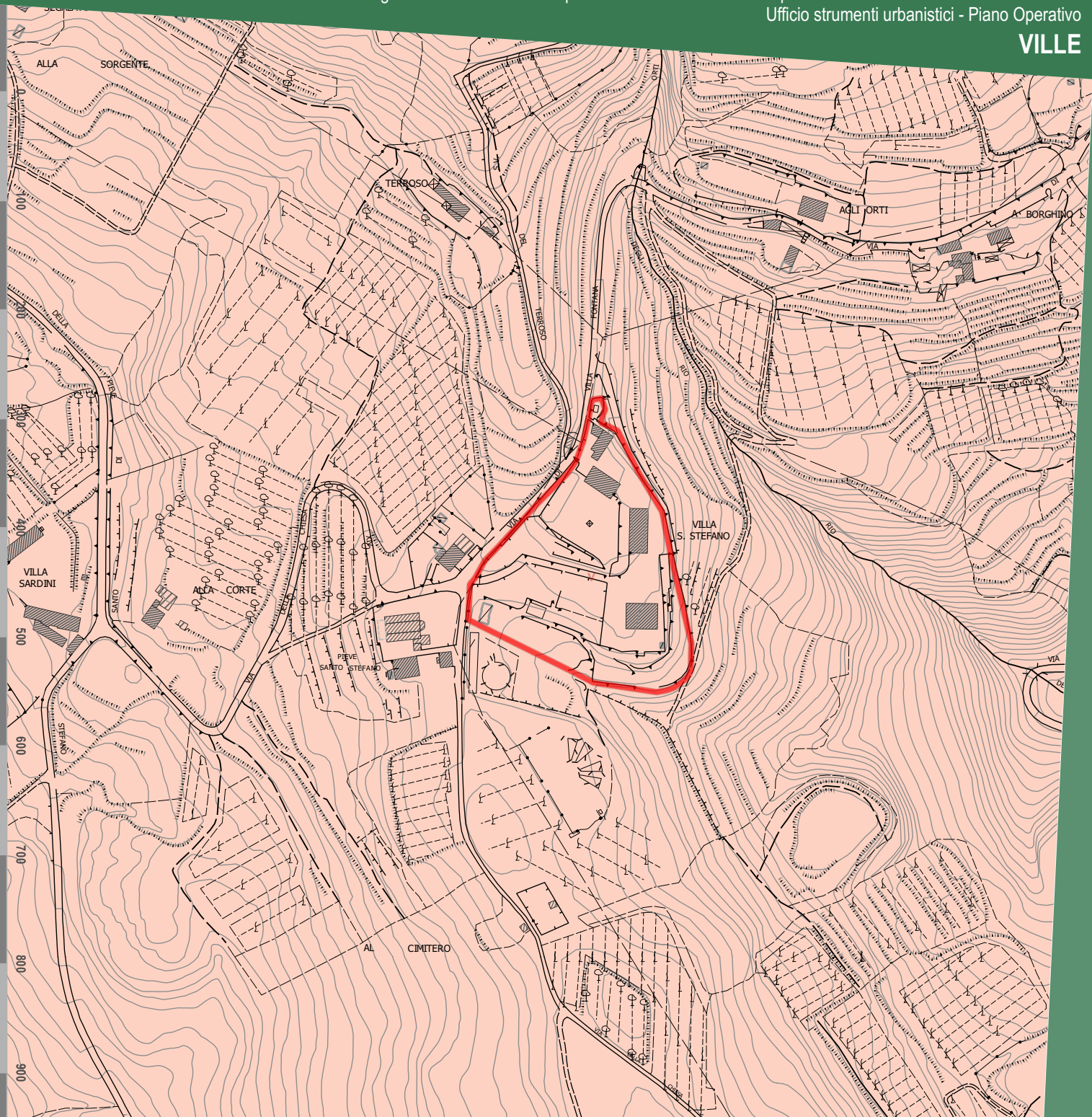
VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

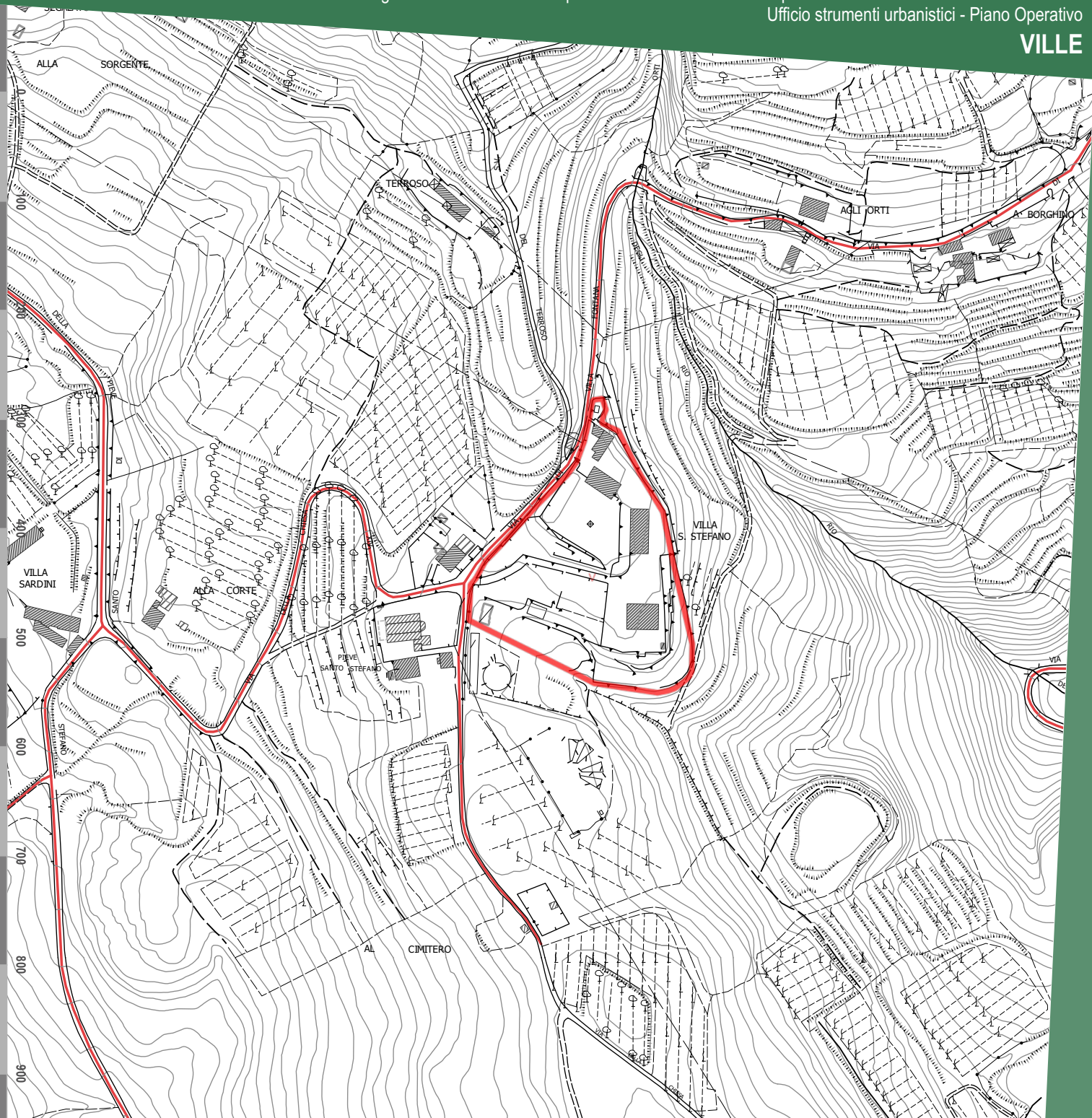
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

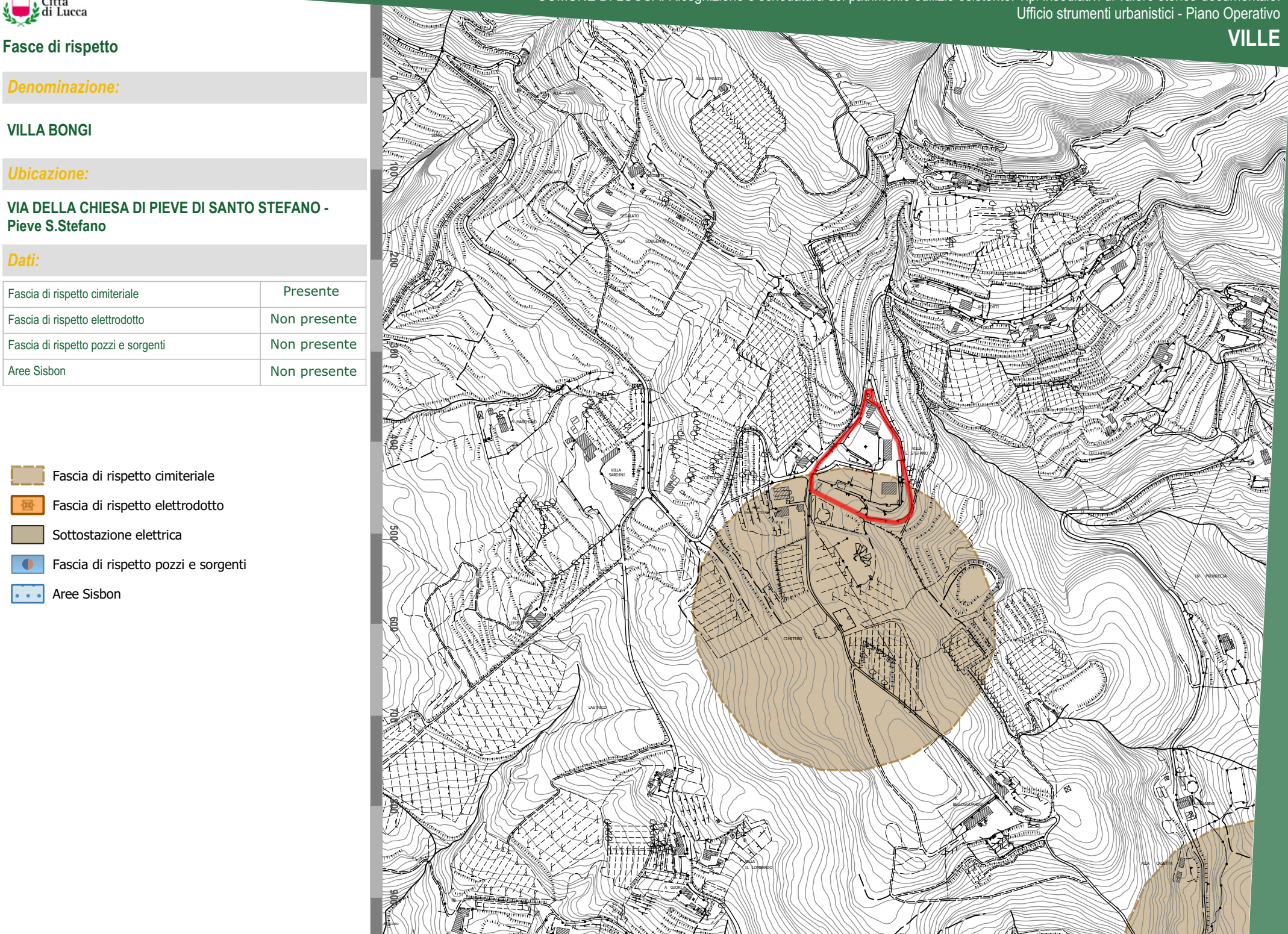
VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

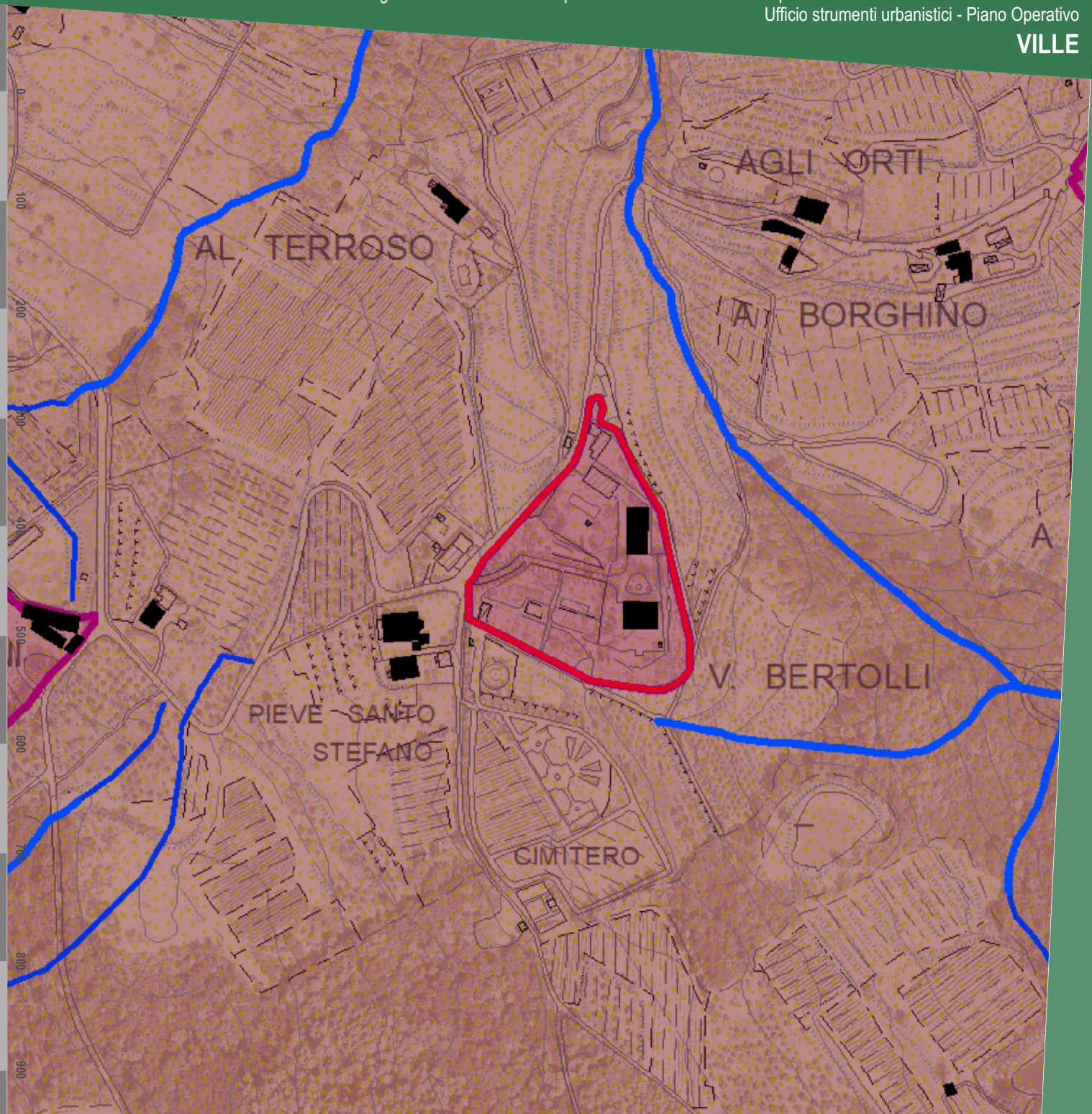
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

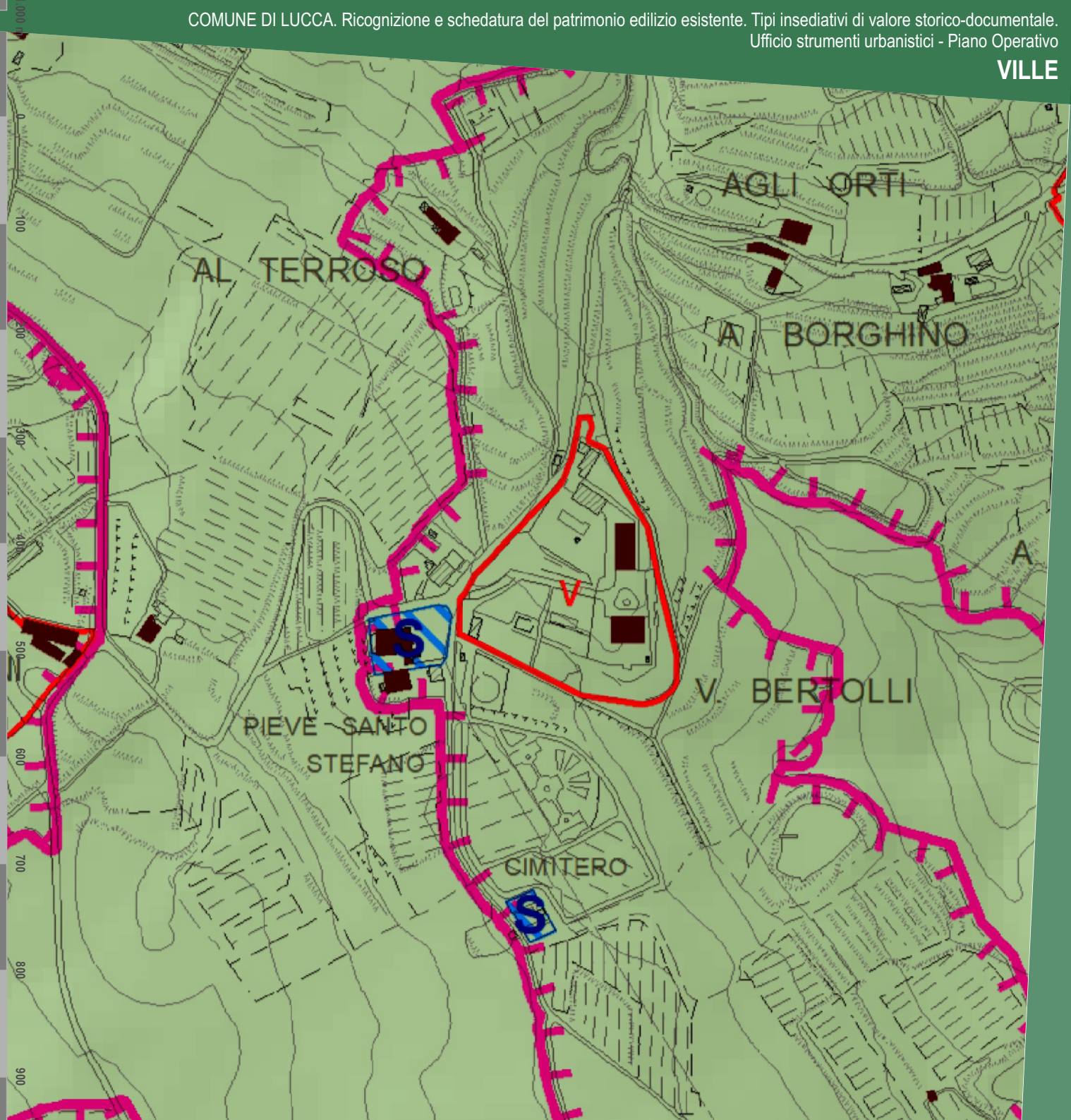
- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



V.044 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Descrizione

La villa, oggi completamente riqualificata, è appartenuta a Salvatore Bongi, antico direttore dell'Archivio di Stato di Lucca e noto studioso lucchese, che l'aveva acquistata nel 1874. La chiusa racchiude anche l'edificio della canonica della Pieve di Santo Stefano che sorge vicina. Il complesso degli edifici e della sistemazione del giardino si colloca sul colle della pieve in un contesto ambientale rilevante per la morfologia del sito e per la presenza di oliveti e vigneti. La villa è il punto di arrivo di un viale fiancheggiato di cipressi. Maria Adriana Giusti (2015) fa notare il rilevante ruolo paesaggistico di tutto il complesso. "Una sequenza di scene che sfrutta la morfologia del terreno e si apre in uno spaccato di episodi (giardino, serra, oliveto, vigneto parco paesaggistico) tra loro concatenati, che contemperano le varie funzioni dell'utile e del diletto". L'edificio fu ristrutturato e rialzato probabilmente nei primo anni del Novecento cosicché la posizione del palazzo "è soprelevata come vuole il Saminiati nel suo Trattato, con l'edificio della Canonica vecchia posto a chiusura dell'ampio piazzale d'ingresso e, sul retro, verso valle, il sistema dei terrazzamenti consente la tradizionale soluzione della scalinata belvedere con la fontana e il paramento musivo" (Giusti, 2015).

Principali riferimenti paesaggistici

La contiguità tra il palazzo e la Pieve diventa "occasione per creare un progetto paesaggistico che ingloba nel parco la visuale del campanile romanico, punto di convergenza di una scena che si moltiplica attraverso il giardino formale, recentemente realizzato, guardando al rinascimento italiano [...] fino a raggiungere il laghetto e la campagna coltivata" (Giusti, 2015).

Bibliografia essenziale

M.A. GIUSTI, Ville lucchesi. Le delizie della campagna, Publied editore, Lucca 2015.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA BONGI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA SARDI già BENASSAI (V. 045)

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Città di Lucca

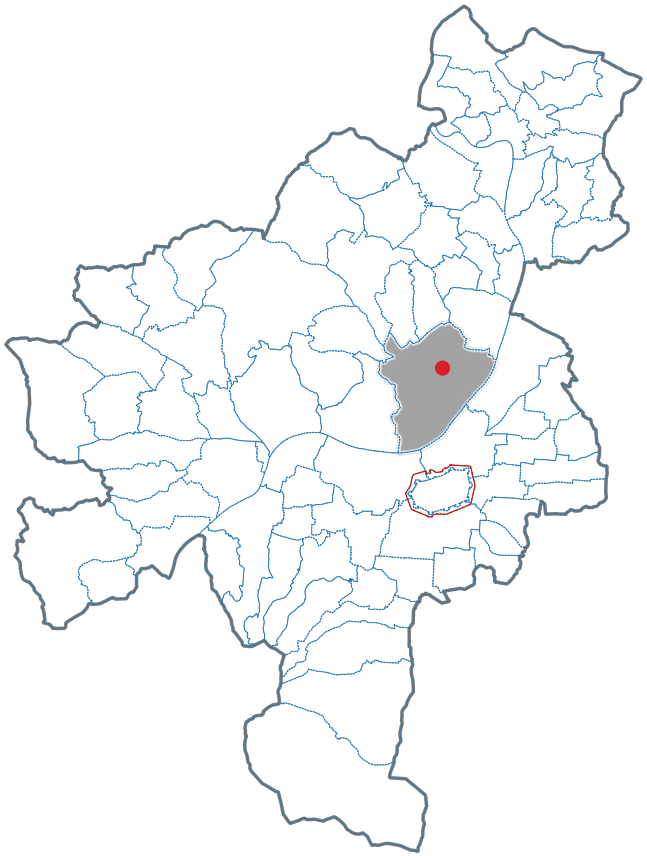
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

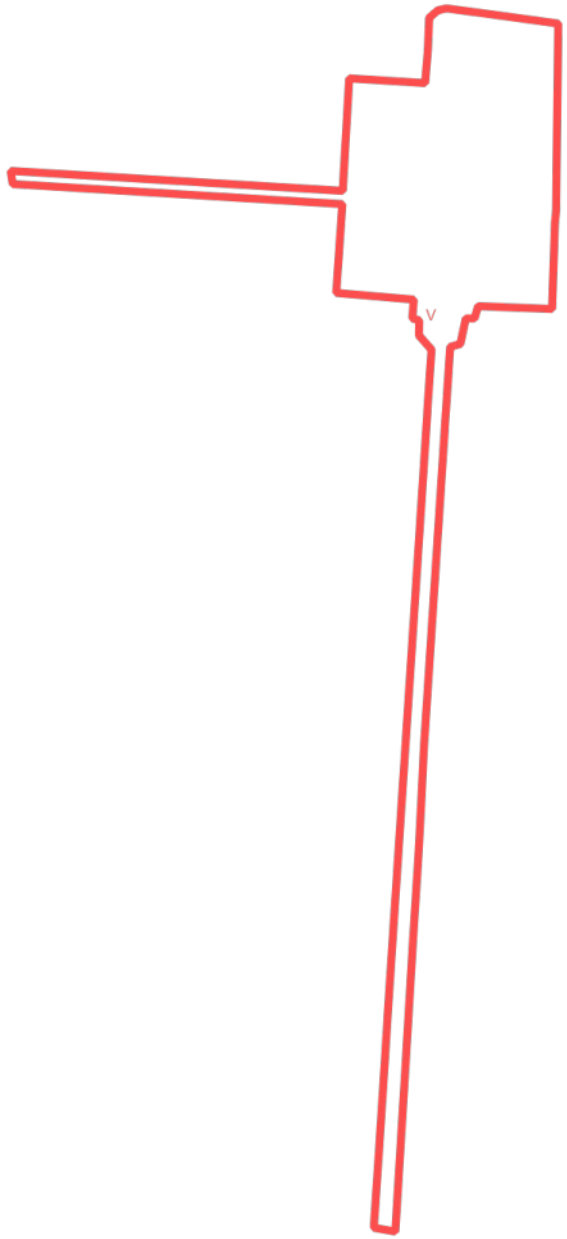
VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**R2**
Foglio	**2**	**0**	**R2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

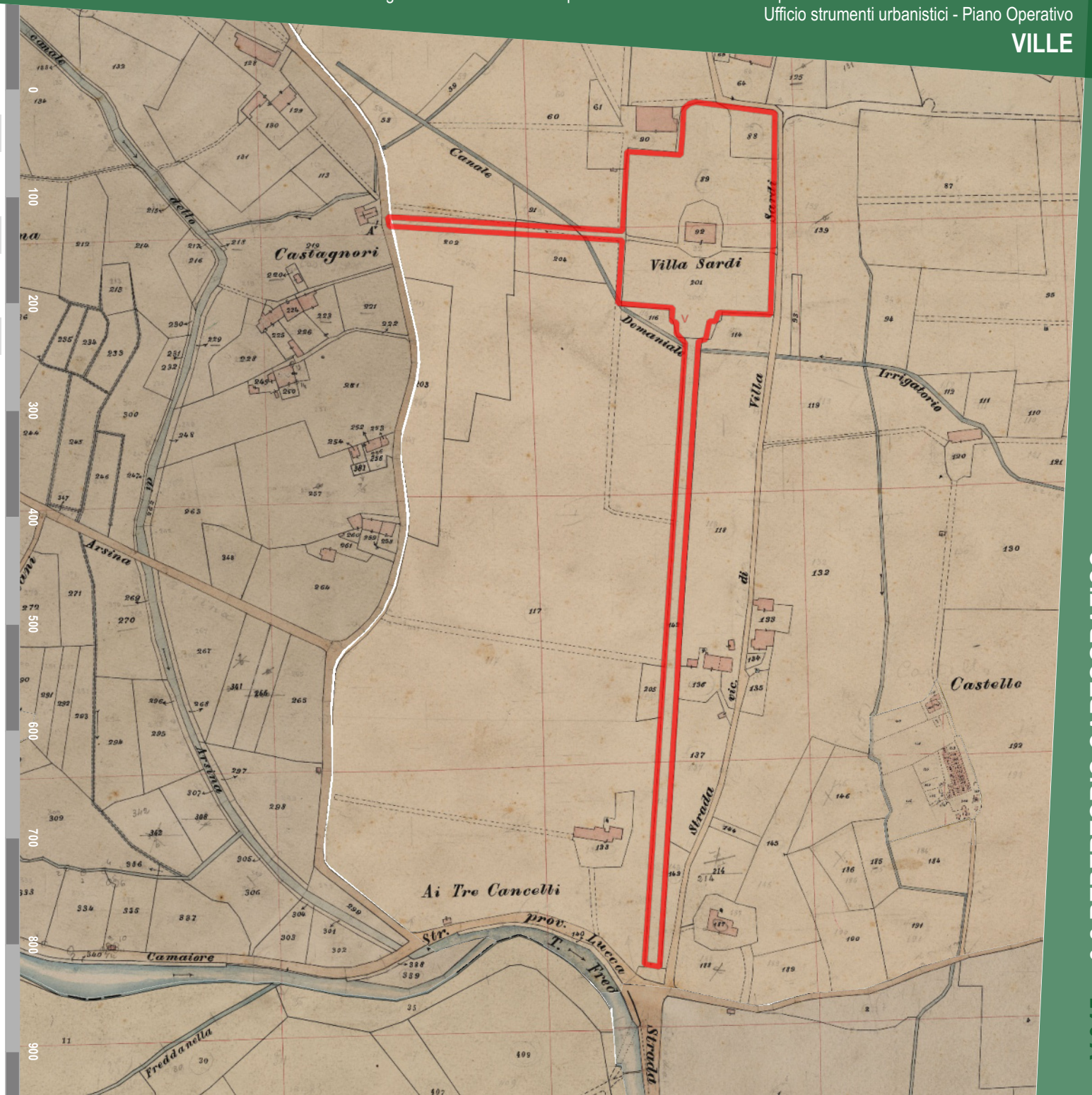
VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
78	
79	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
79	924
79	116
79	142
79	114
79	88
79	204
79	879
79	92
79	89
79	882



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

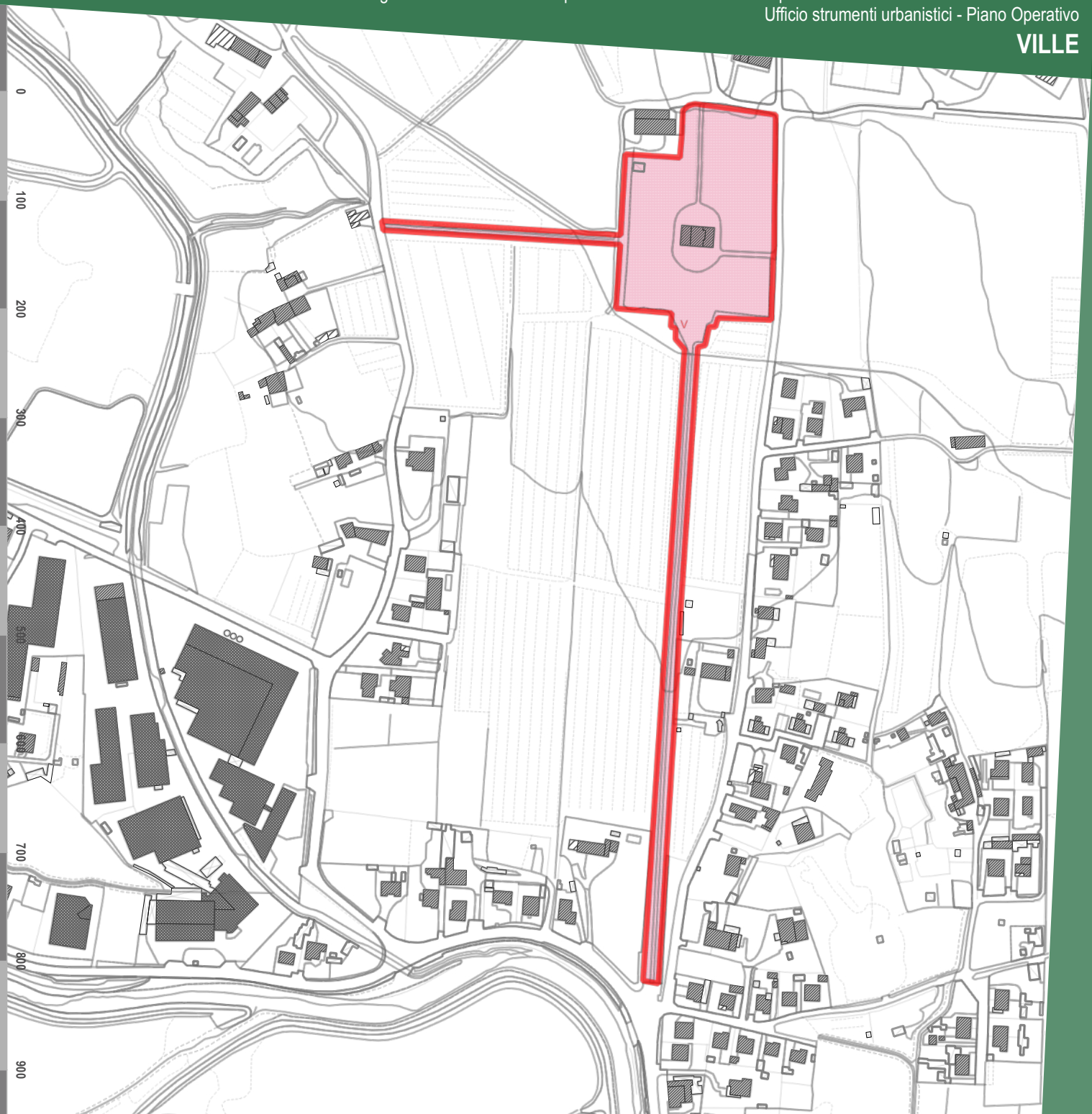
VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

Rif. Legislativo:	**L. 1089/1939 art. 2 3**
Identificativo del bene:	**90460170092**
ID Archivio SABAP:	**LU0205**
Data di istituzione:	**19/05/1983**

Provvedimenti di vincolo

Decreto	Data	N.GU	Data GU
L. 1089/1939 art. 2 3	18/05/1983	8.472	19/11/1983



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

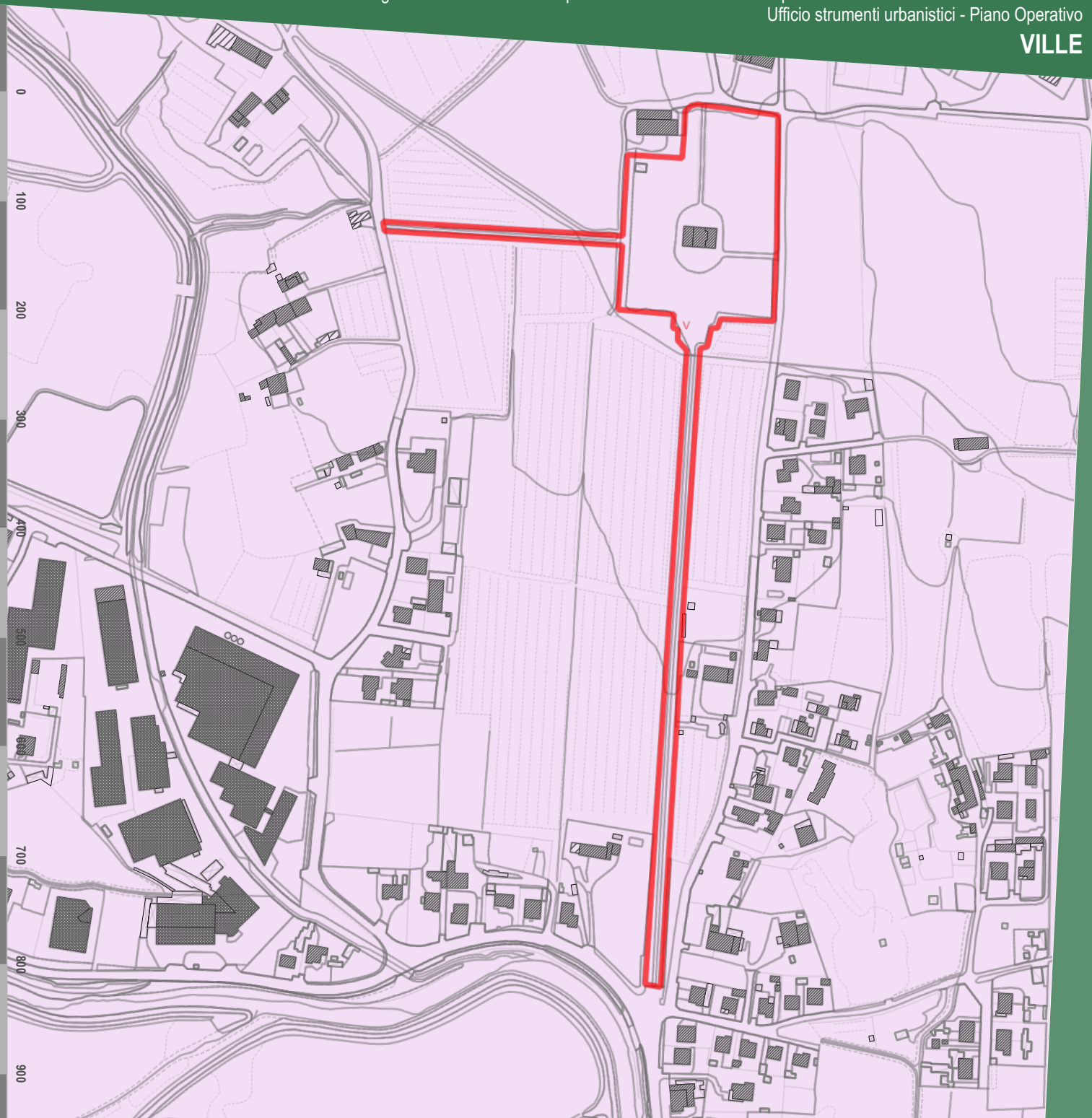
VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

Codice Regionale:	**9000336**
Codice Ministeriale:	**90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**17/07/1985**
Denominazione:	**Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

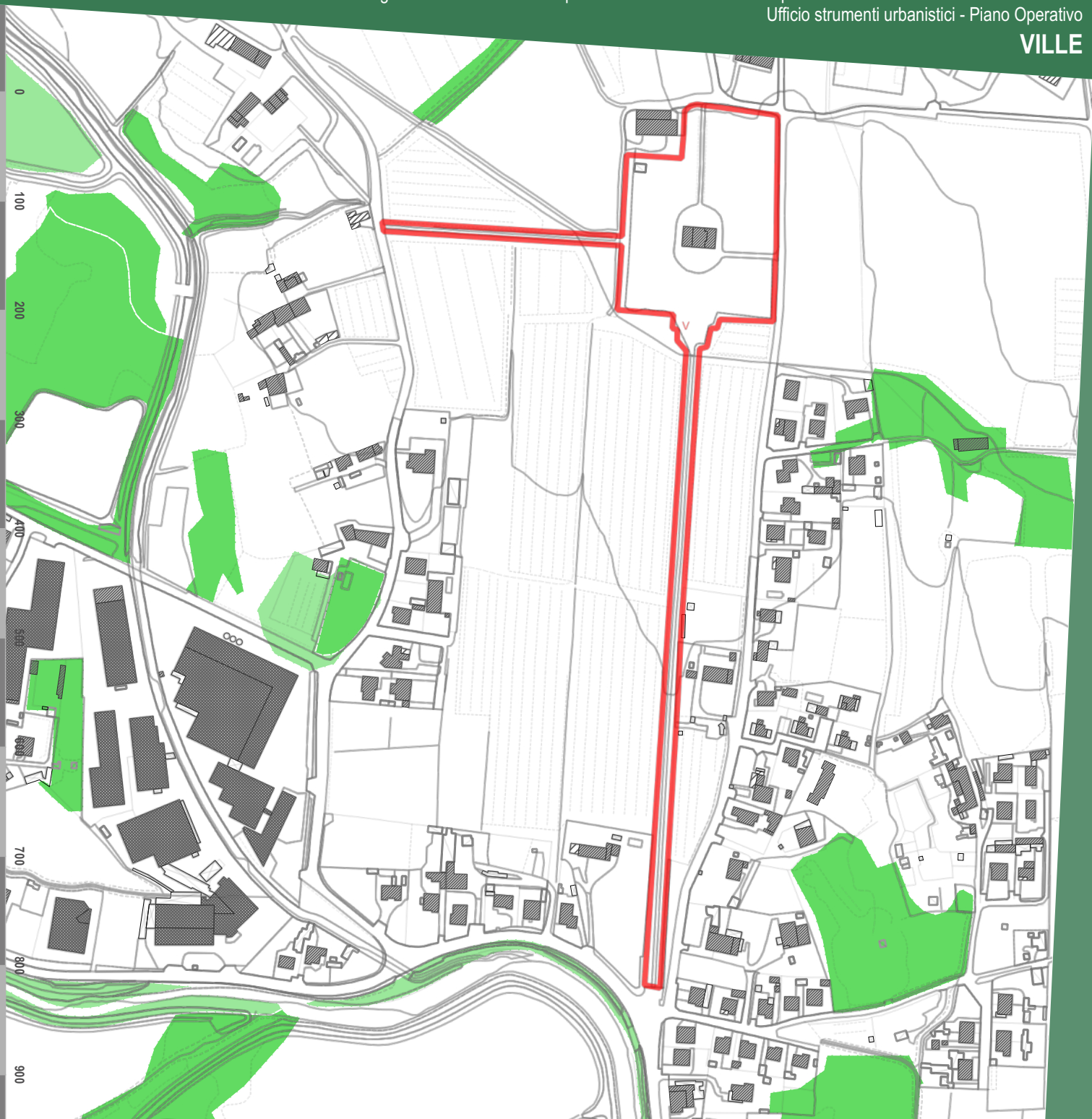
Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

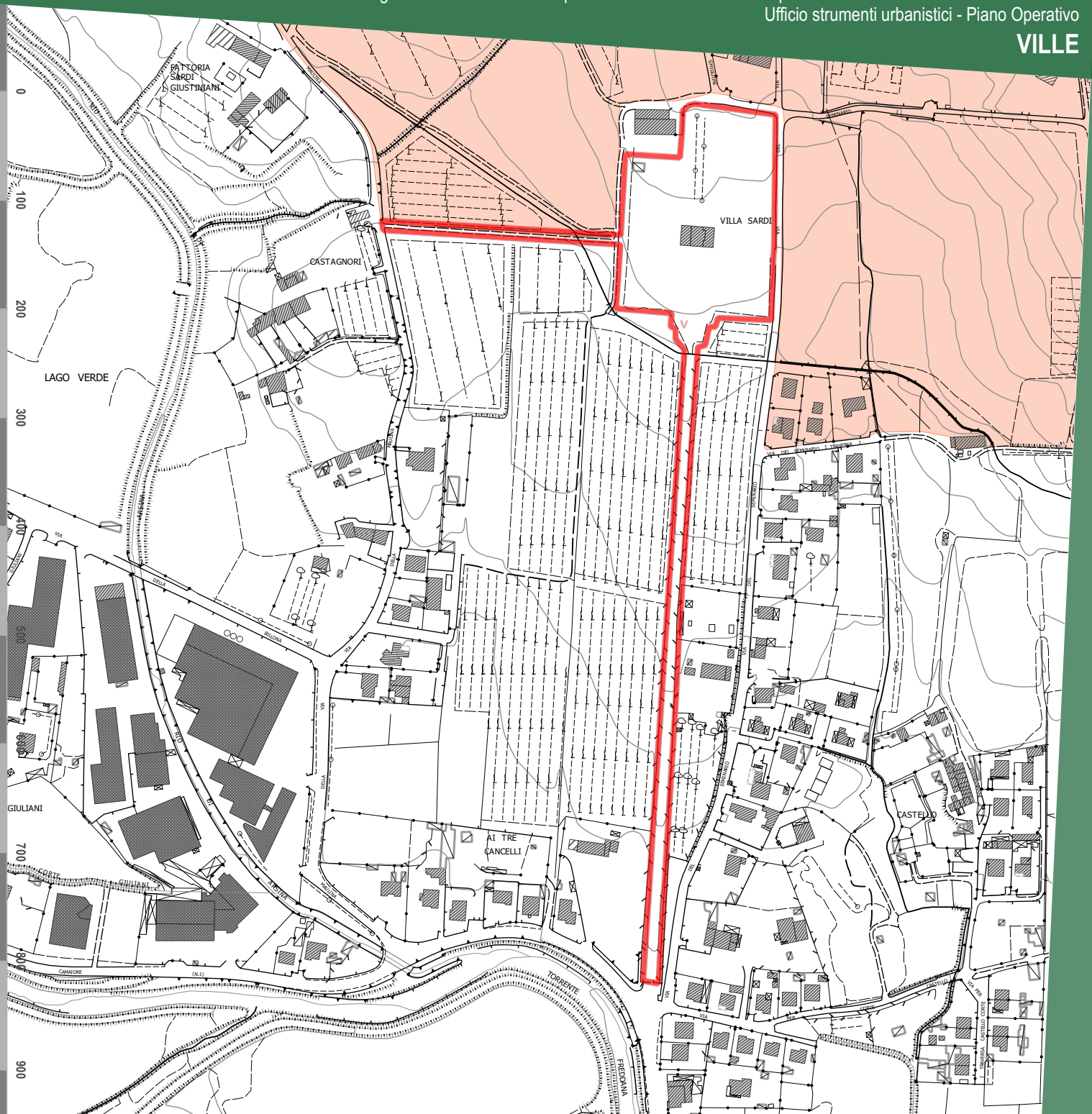
VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

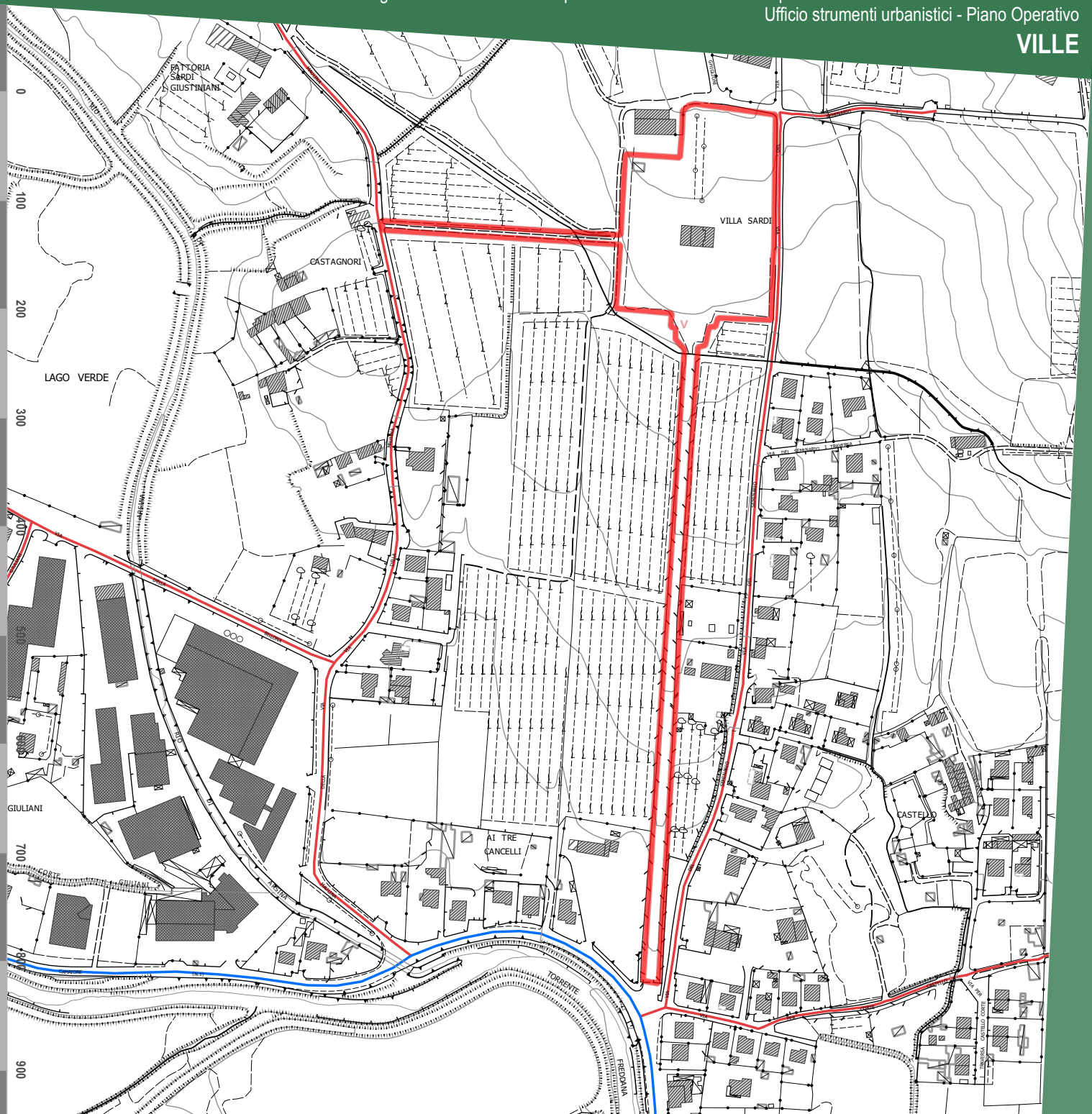
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

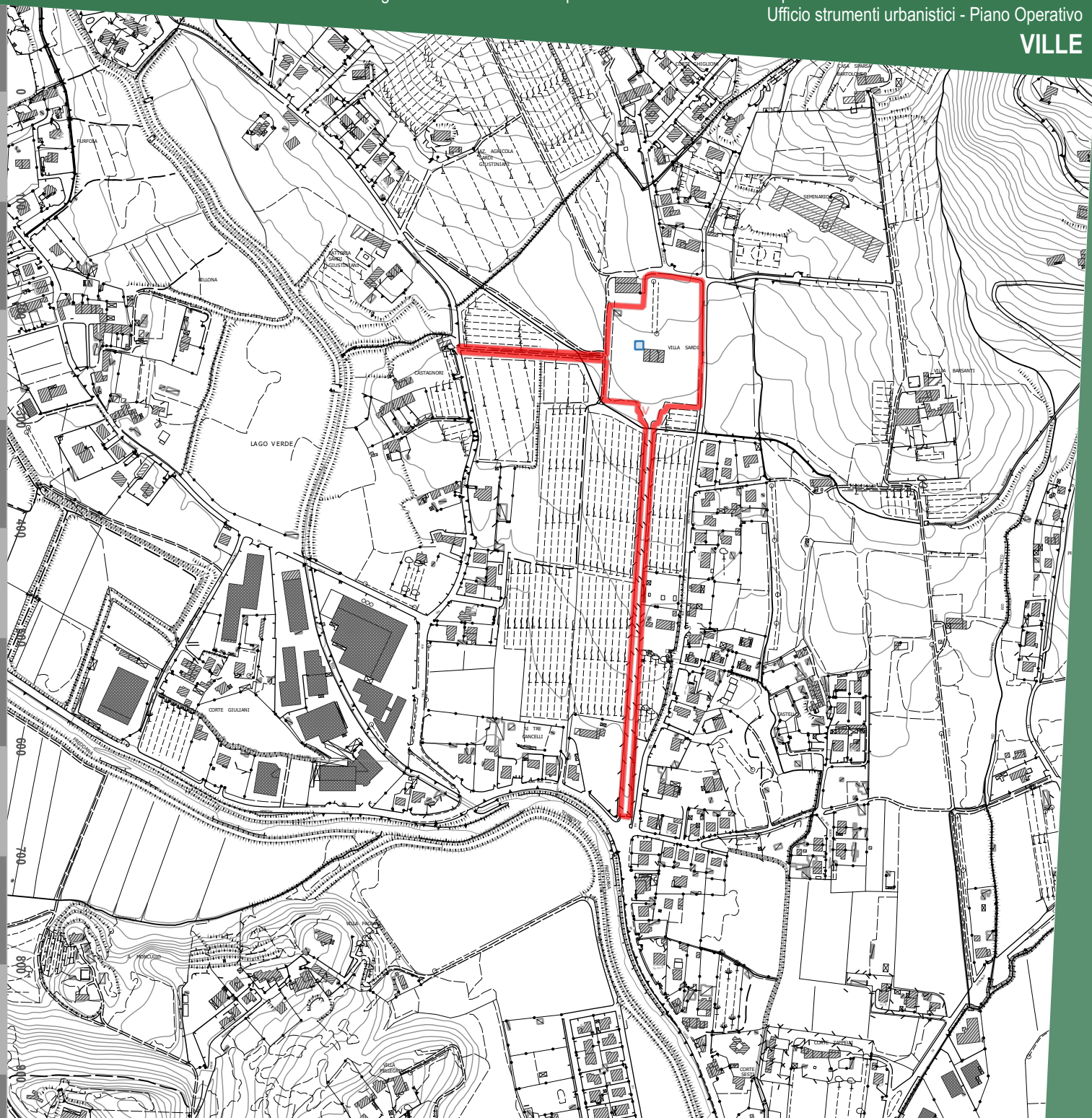
VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.2 Bassi versanti delle valli del rio Certosa, del Freddana e del Guappero compreso l'ambito dell'acquedotto ottocentesco e le pendici delle Pizzorne (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari)

- Contesti vallivi

ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

- ville
- Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



V.045 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Descrizione

Da Isa Belli Barsali (1979) riportiamo: "la villa, detta 'ai tre cancelli' dal romantico cancello del giardino con quattro colonne troncate, compare in due disegni della proprietà Benassai eseguiti da Lorenzo Narducci nel 1681 e 1688 e in un disegno eseguito da Giov. Lorenzo Martinelli nel 1730. Nei disegni del 1638 e 1730 il palazzo appare in prospettiva, squadrato casone con una scala esterna appoggiata alla facciata per accedere al primo piano e assai alta perché la villa non ha un seminterrato, ma un vero e proprio piano terreno. La pianta riportata nel disegno del 1688 dice invece chiaramente che l'edificio conserva ancora la tipologia e la distribuzione tardocinquescentesca. La pianta è identica a quella che compare in un disegno di Filippo Juvarra del 1704 eseguito per la 'villa del Sig. Cesare Benassai cavaliere lucchese' [...]. La scarsa fortuna delle due idee proposte dallo Juvarra per la villa Benassai va vista nell'eccessivo fasto, soprattutto nel fatto che la villa si sarebbe distinta in modo notevolissimo sul giardino e sulla campagna; fatto, questo, estraneo alla cultura lucchese. Intorno alla metà del Settecento l'abate Pier Francesco Benassai, che qui ospitava nel 1751 S. Leonardo da Porto Maurizio, faceva alzare con una loggia la parte centrale superiore della facciata e, tolta la scala esterna, faceva fare il portale d'ingresso, il rivestimento in bugnato del pianterreno e la regolare trama delle cornici marcapiano e delle fasce divisorie tra le tre parti; nello stesso tempo chiudeva il portico tergale e ornava soffitto e pareti della grande sala del primo piano con riquadrature di quieti paesaggi. Infine sistemava il prato antistante la villa delimitandolo con siepi curvate secondo un disegno mistilineo di chiaro gusto rococò; dal prato si origina, in asse con la porta d'ingresso, un lungo viale bordato da una bassa siepe, che fu chiuso nel 1873, col cancello ricordato, da Cesare Sardi al quale la villa era passata ai primi dell'Ottocento. In questo tempo fu anche eseguito il cancello a colonne mozzate dell'ingresso maggiore". L'oratorio, dedicato alla Vergine della Concezione, è distante dalla villa e fu restaurato da Cesare Benassai nel 1736.

Principali riferimenti paesaggistici

Il lungo rettilineo "stradone" che dall'ingresso a valle punta dritto all'asse centrale del palazzo è l'elemento che più di ogni altro evidenzia l'assetto paesaggistico del complesso immobiliare. L'architettura "romantica" del cancello costituisce un ulteriore segno di valore paesaggistico lungo il percorso della via provinciale della Val Freddana

Bibliografia essenziale

I. BELLI BARSALI, Ville e committenti dello Stato di Lucca, MPF editore, Lucca 1979.
M.A. GIUSTI, Ville lucchesi. Le delizie della campagna, Publied editore, Lucca 2015.
Relazione storico artistica della schede di vincolo (Soprintendenza LU 205).

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA SARDI già BENASSAI

Ubicazione:

VIA DELLA MAULINA - Monte S.Quirico

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore







V.045 9. INQUADRAMENTO

VILLA BELLOSGUARDO
(V. 046)

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Città di Lucca

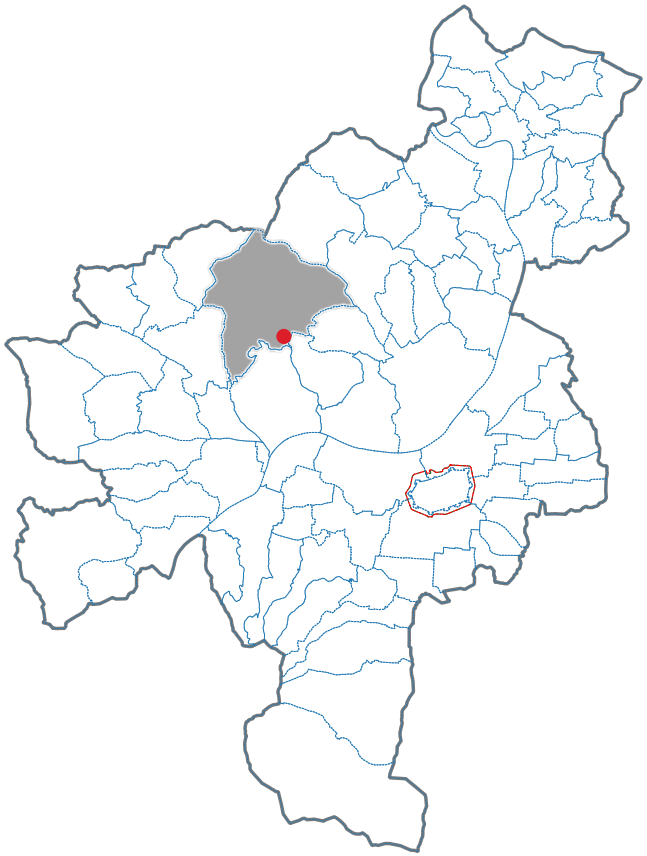
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano





V.046 2. LOCALIZZAZIONE

Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

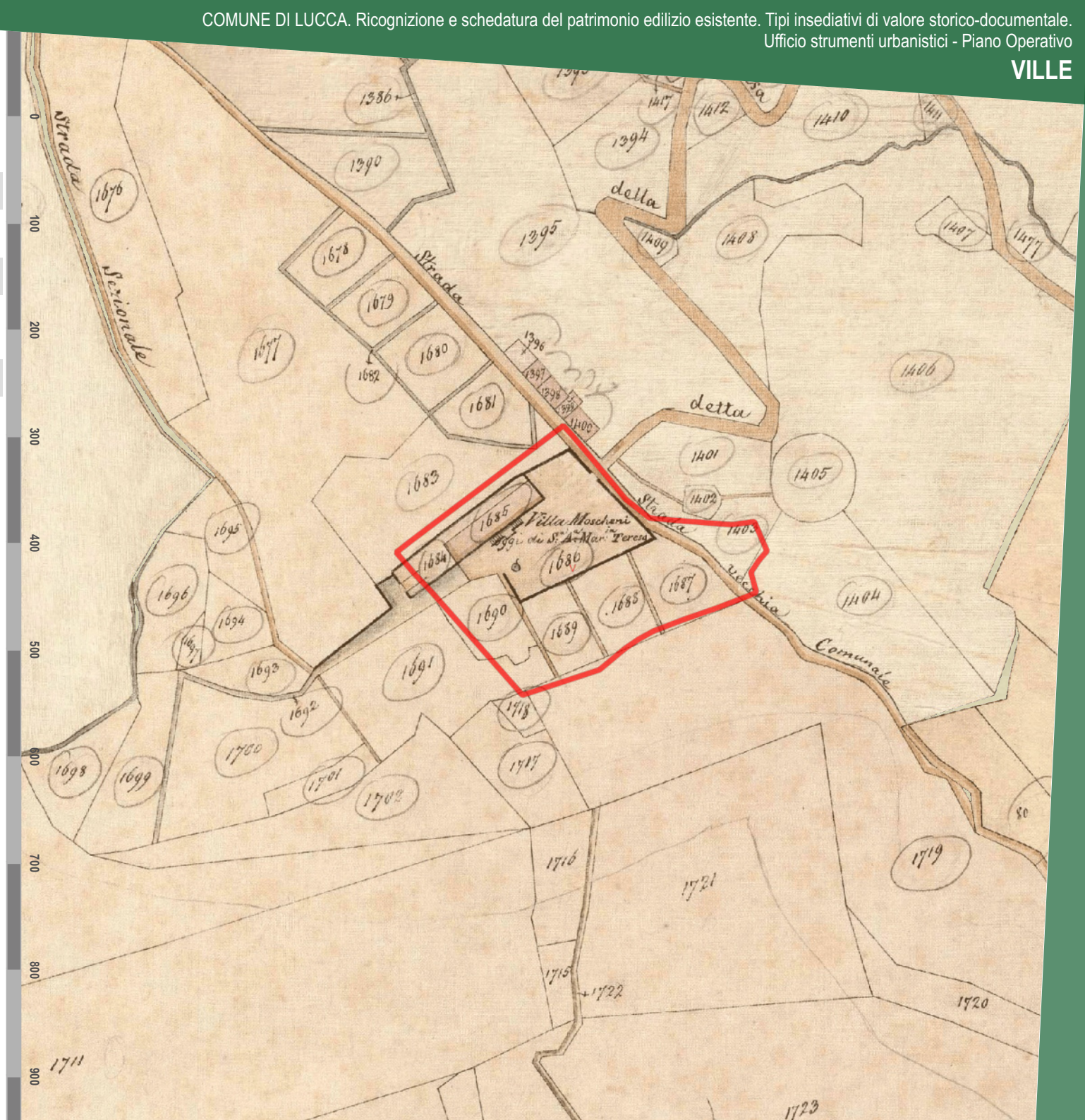
VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**6**	**0**	**G2**
Foglio	**8**	**0**	**G2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

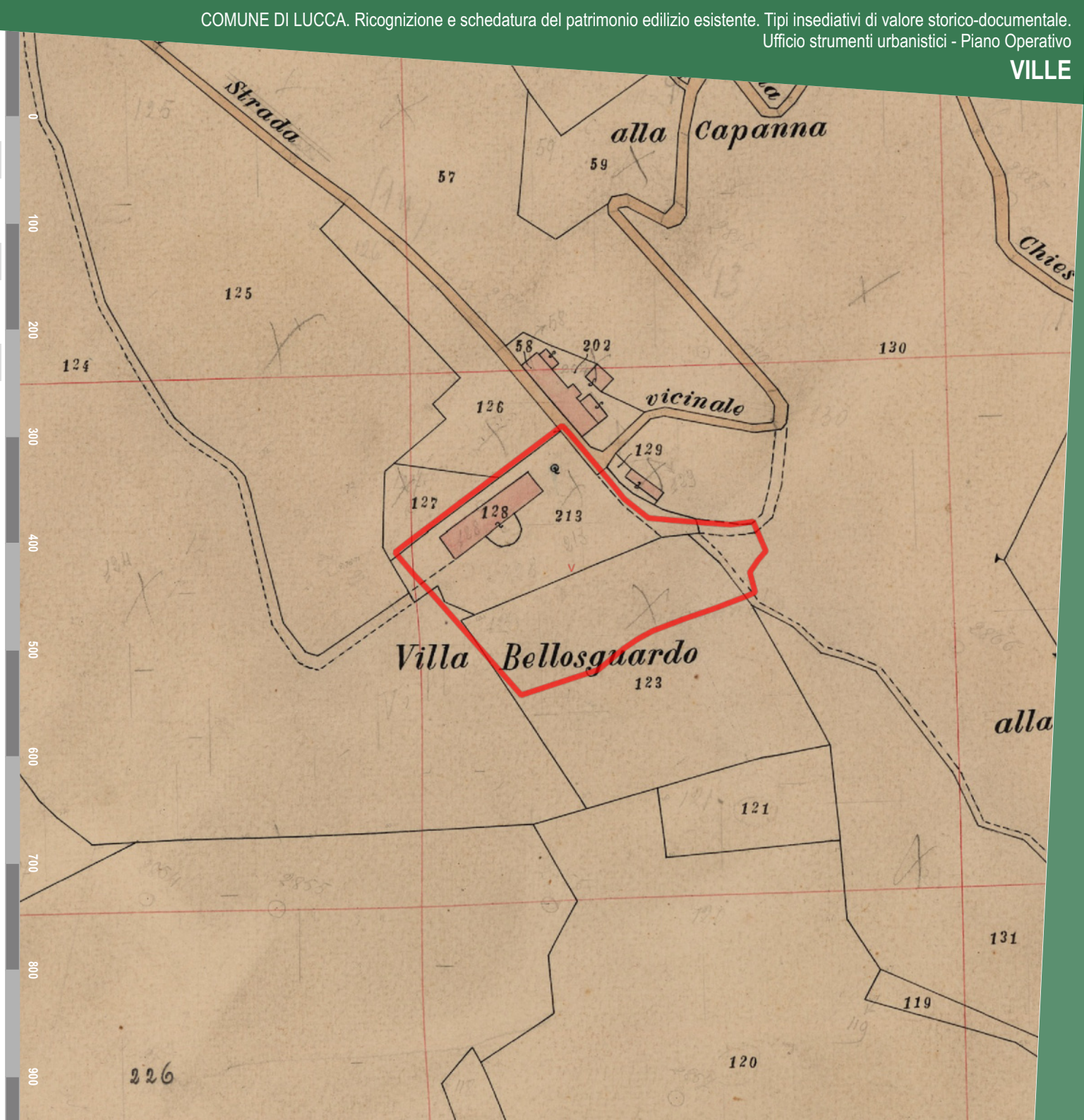
VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
63	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

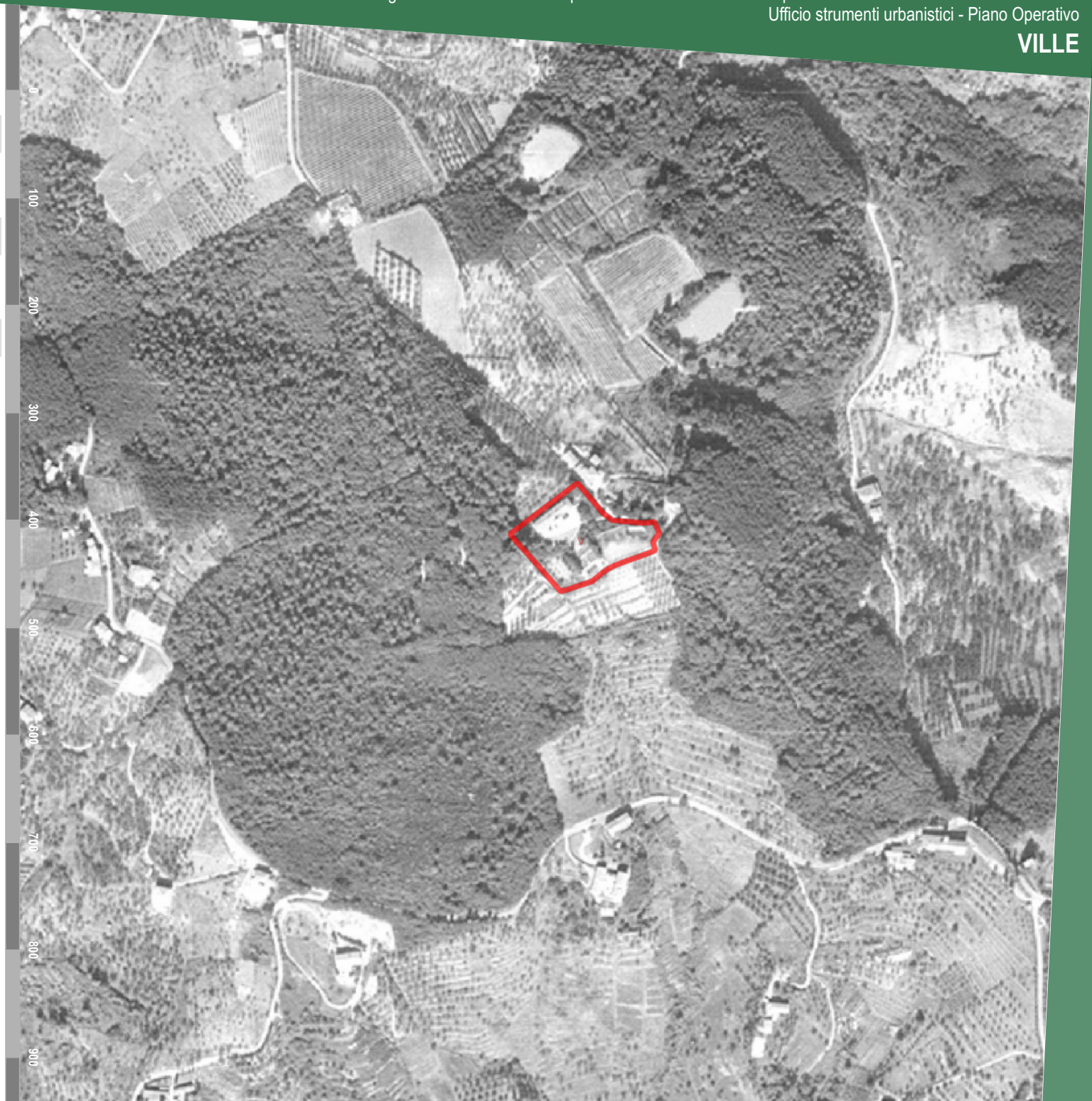
Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

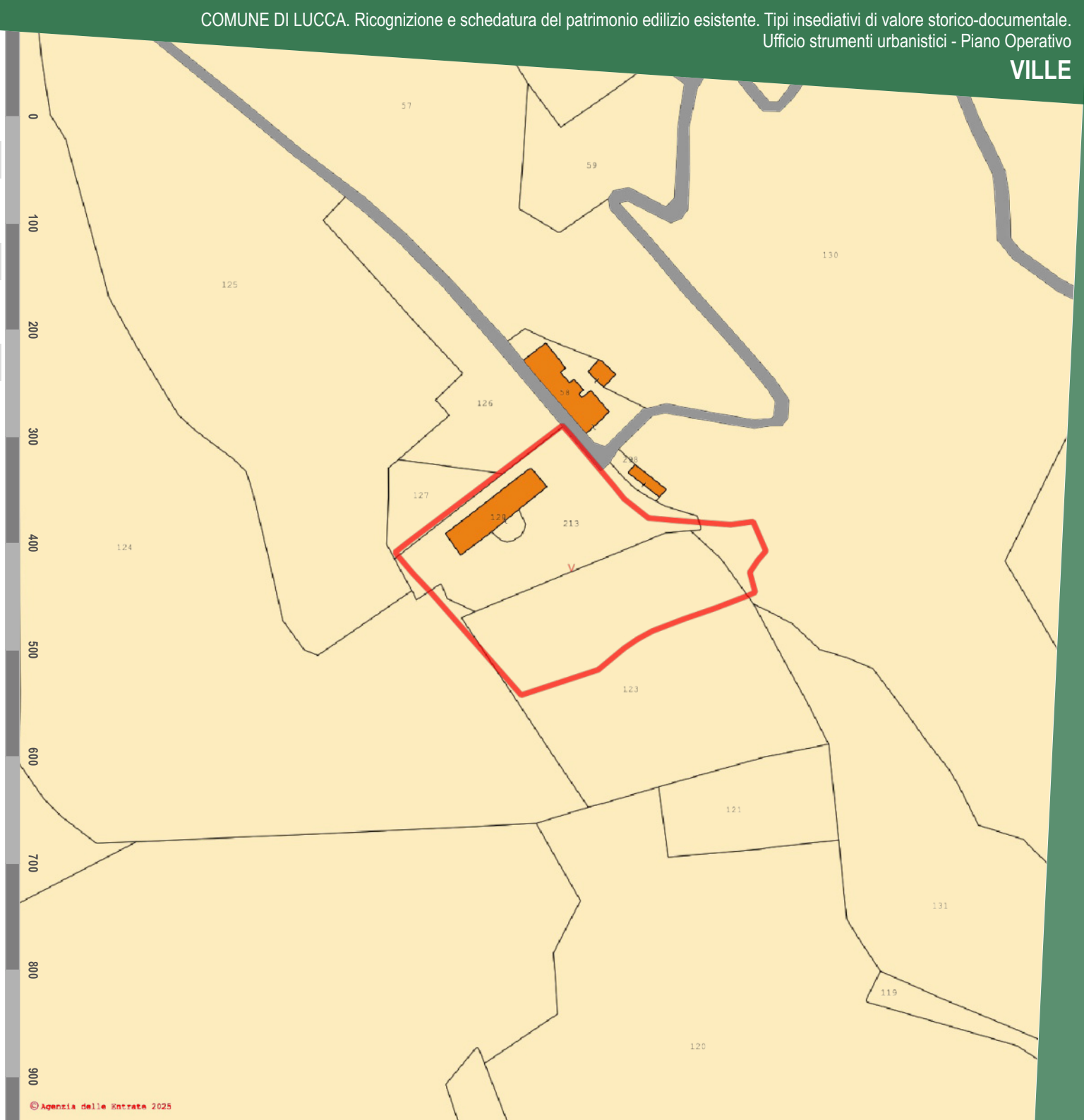
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
63	128
63	123
63	213



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

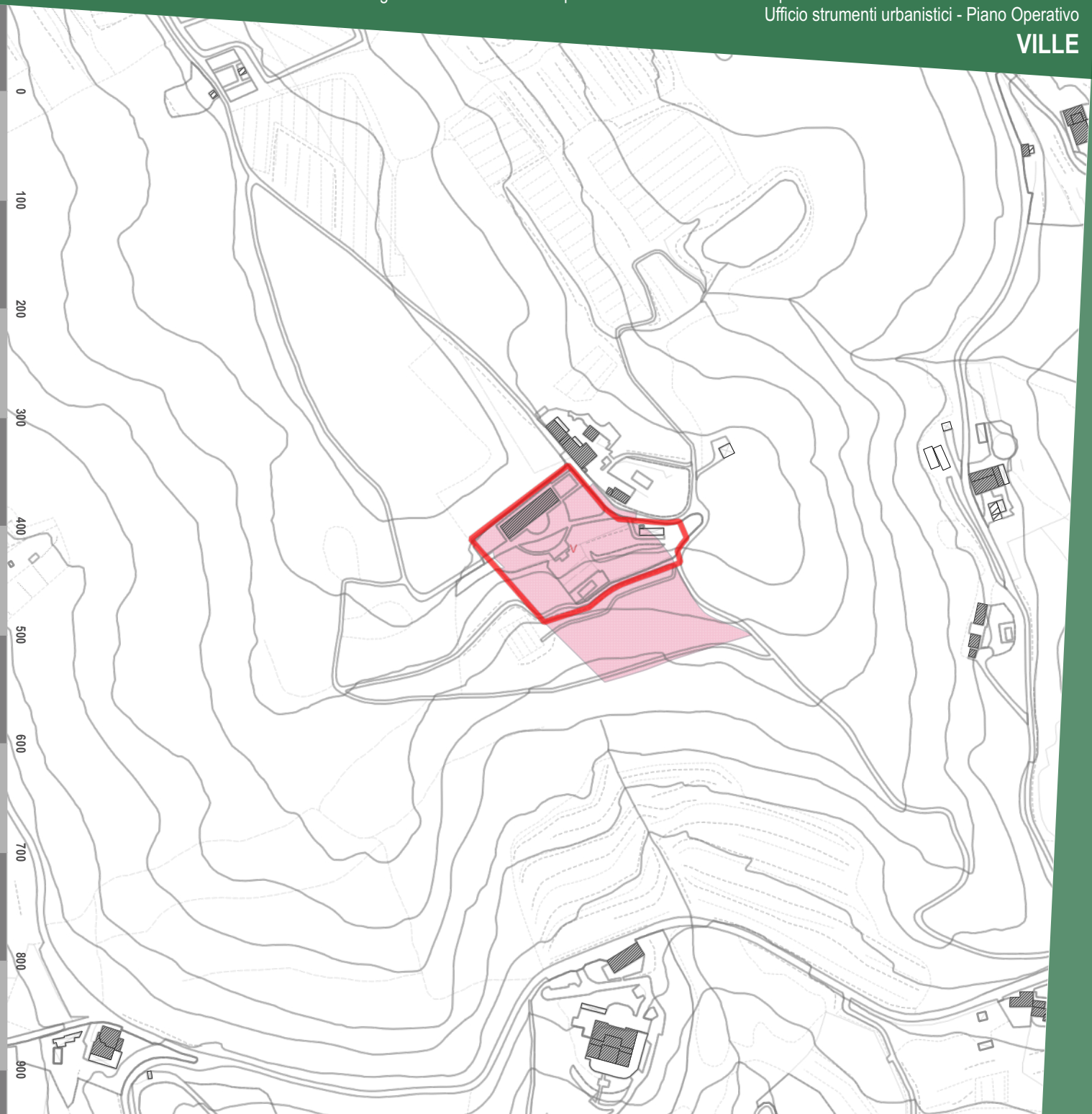
VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Rif. Legislativo:	**L. 1089/1939 art. 12 31**
Identificativo del bene:	**90460170093**
ID Archivio SABAP:	**LU0206**
Data di istituzione:	**28/03/1984**

Provvedimenti di vincolo

Decreto	Data	N.GU	Data GU
L. 1089/1939 art. 12 31	28/03/1984	6.679	12/07/1984



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

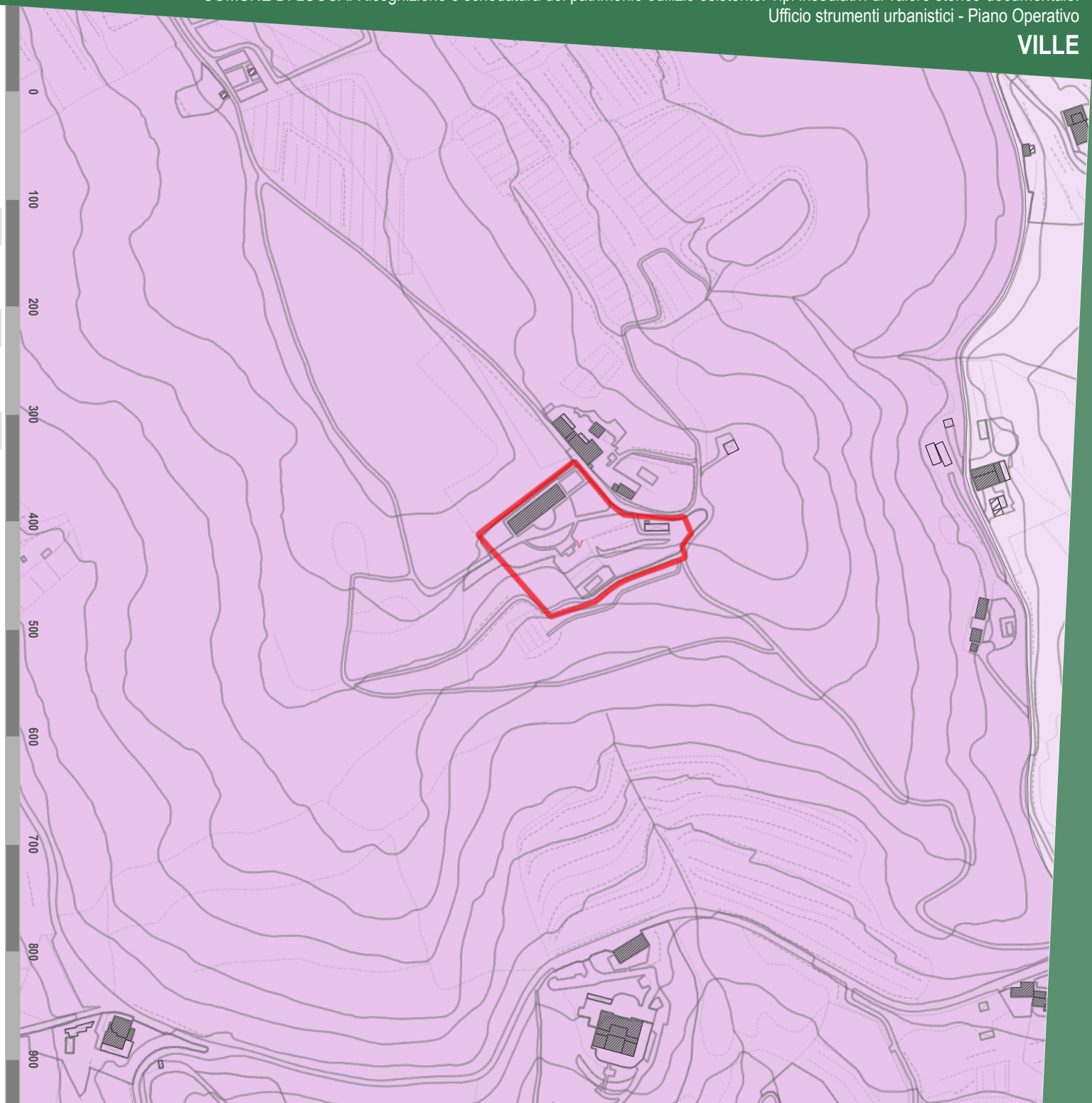
VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

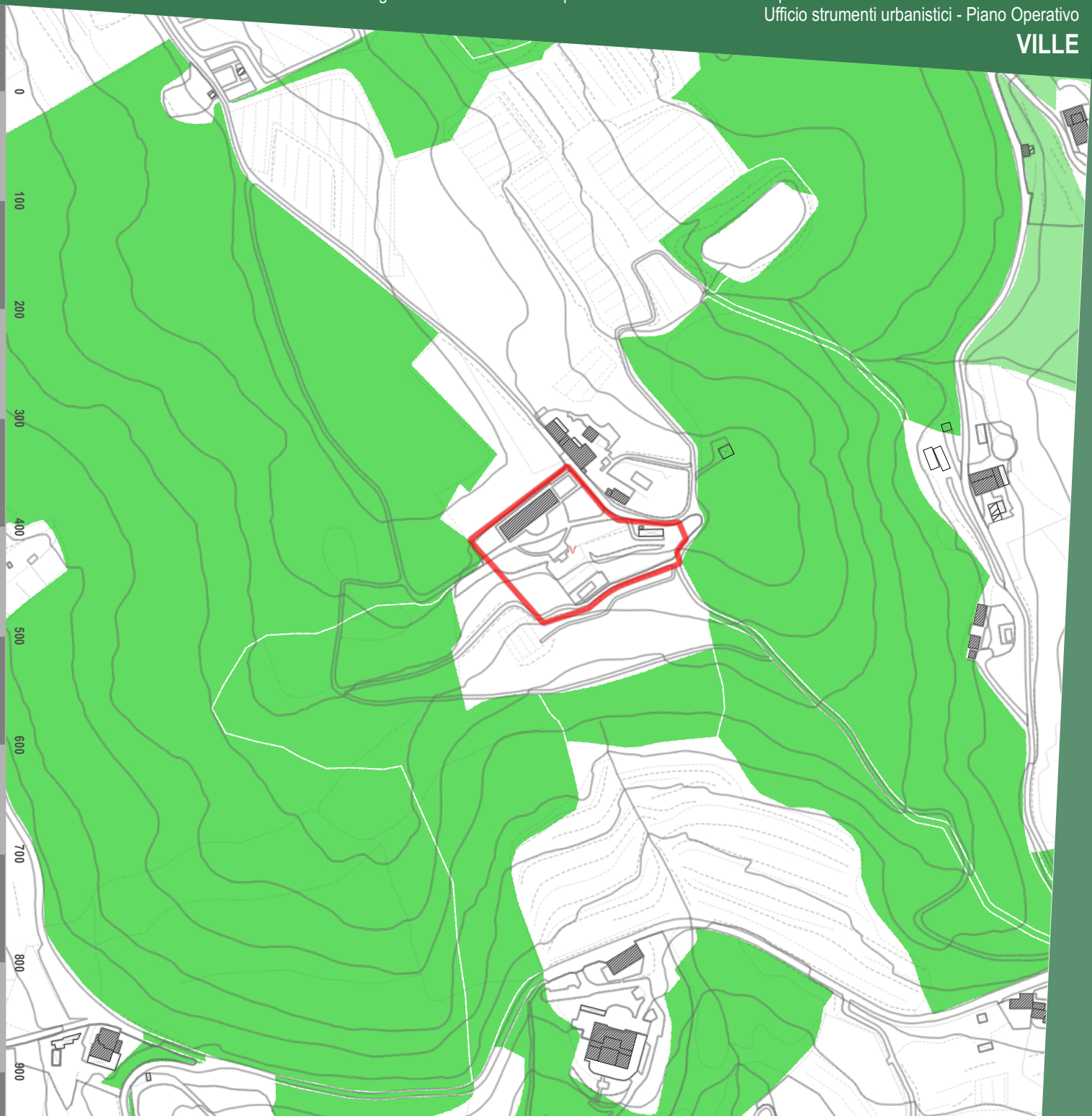
Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**classe 1** **Boschi misti di conifere e latifoglie** **con Delibera Consiliare della Regione Toscana n. 93 del 09/10/2018**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

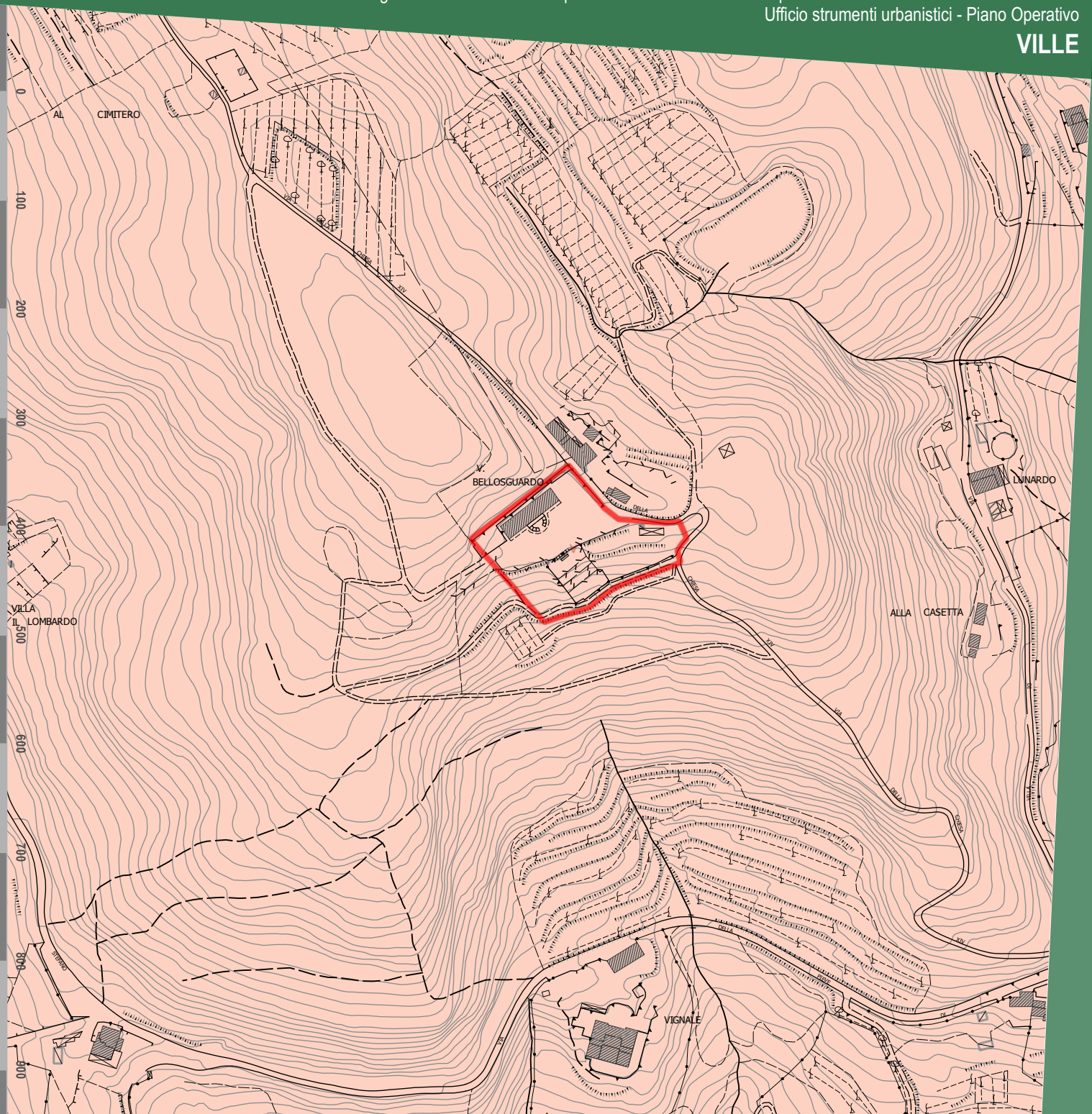
VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

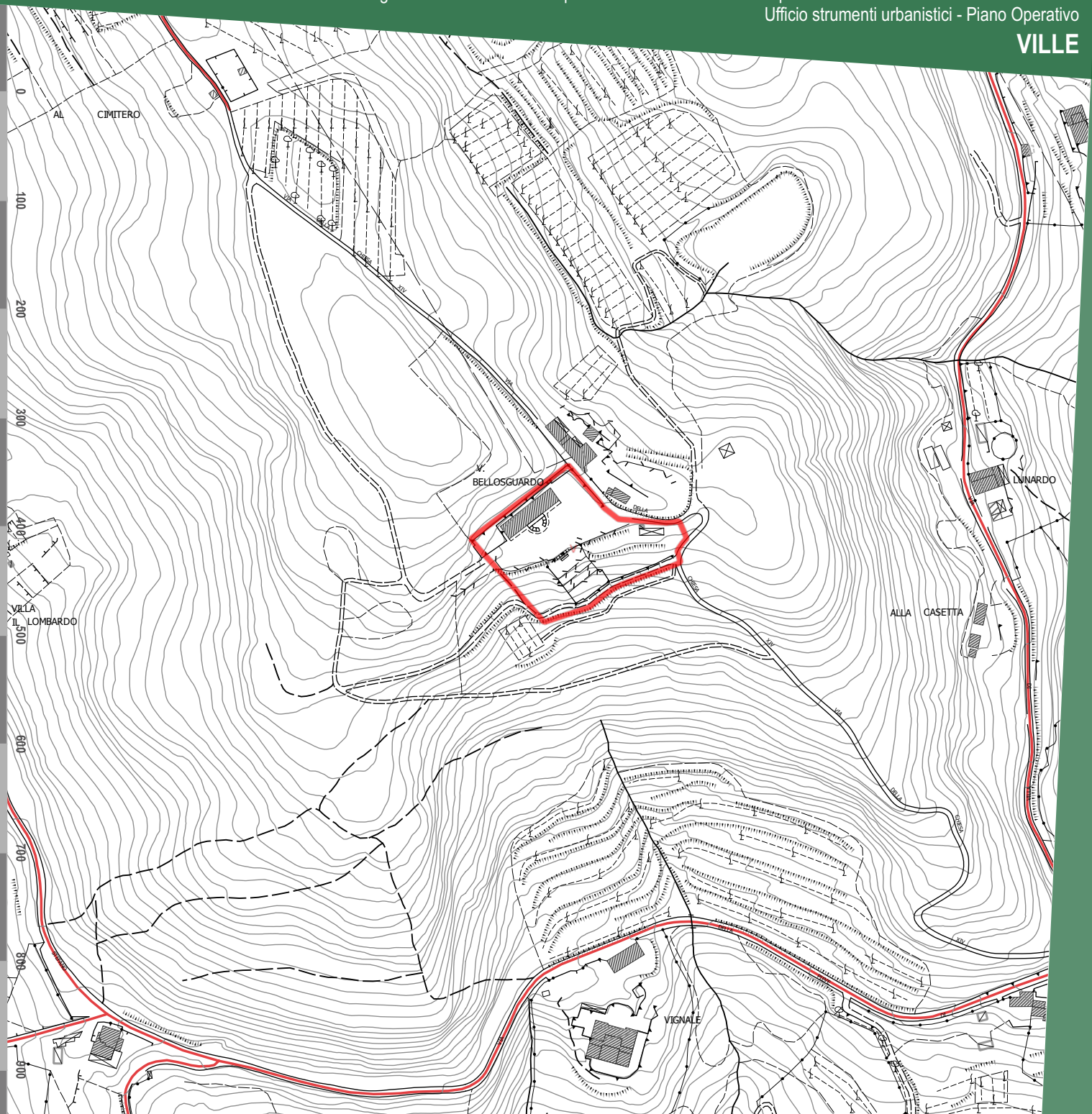
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

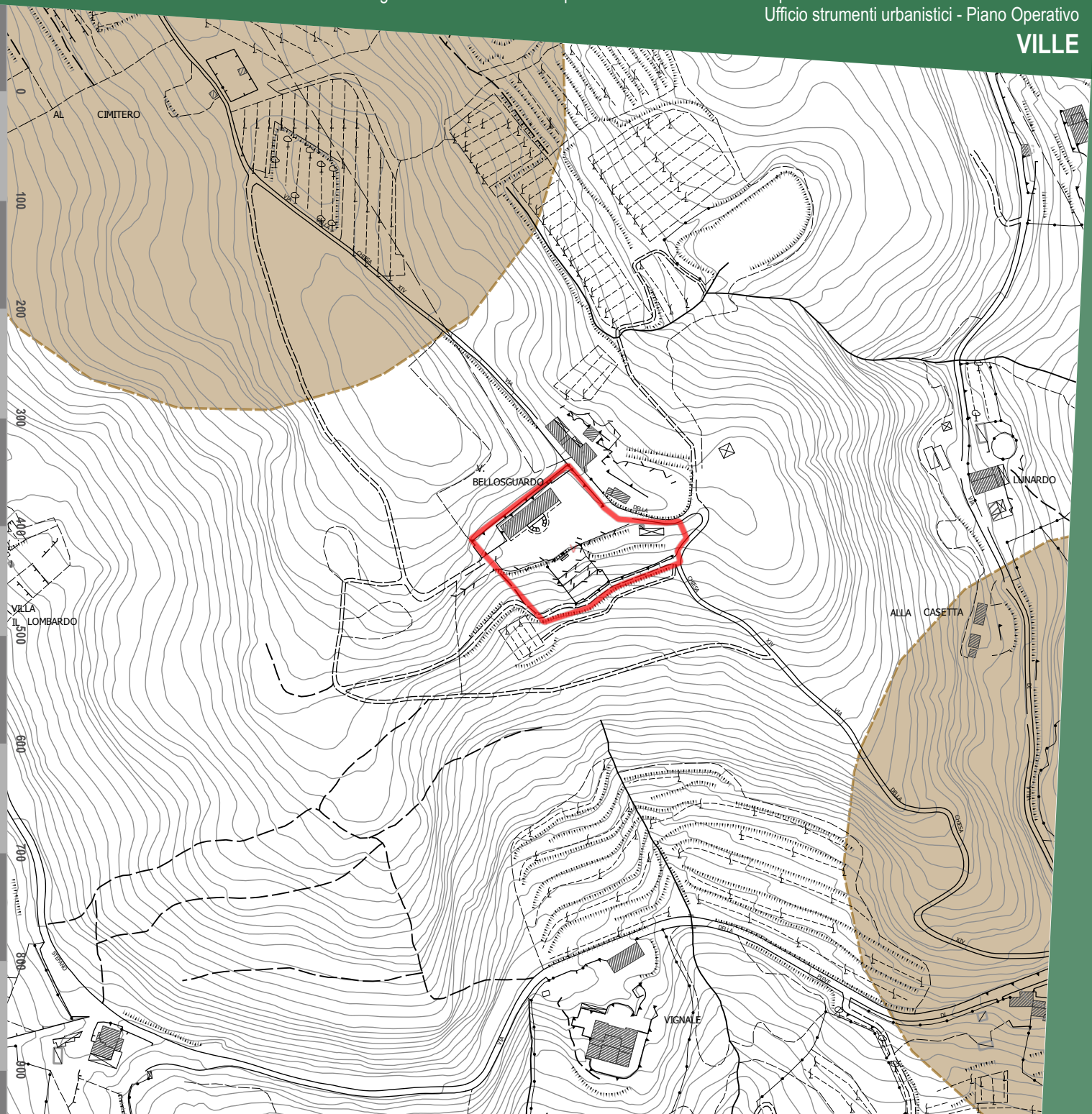
VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

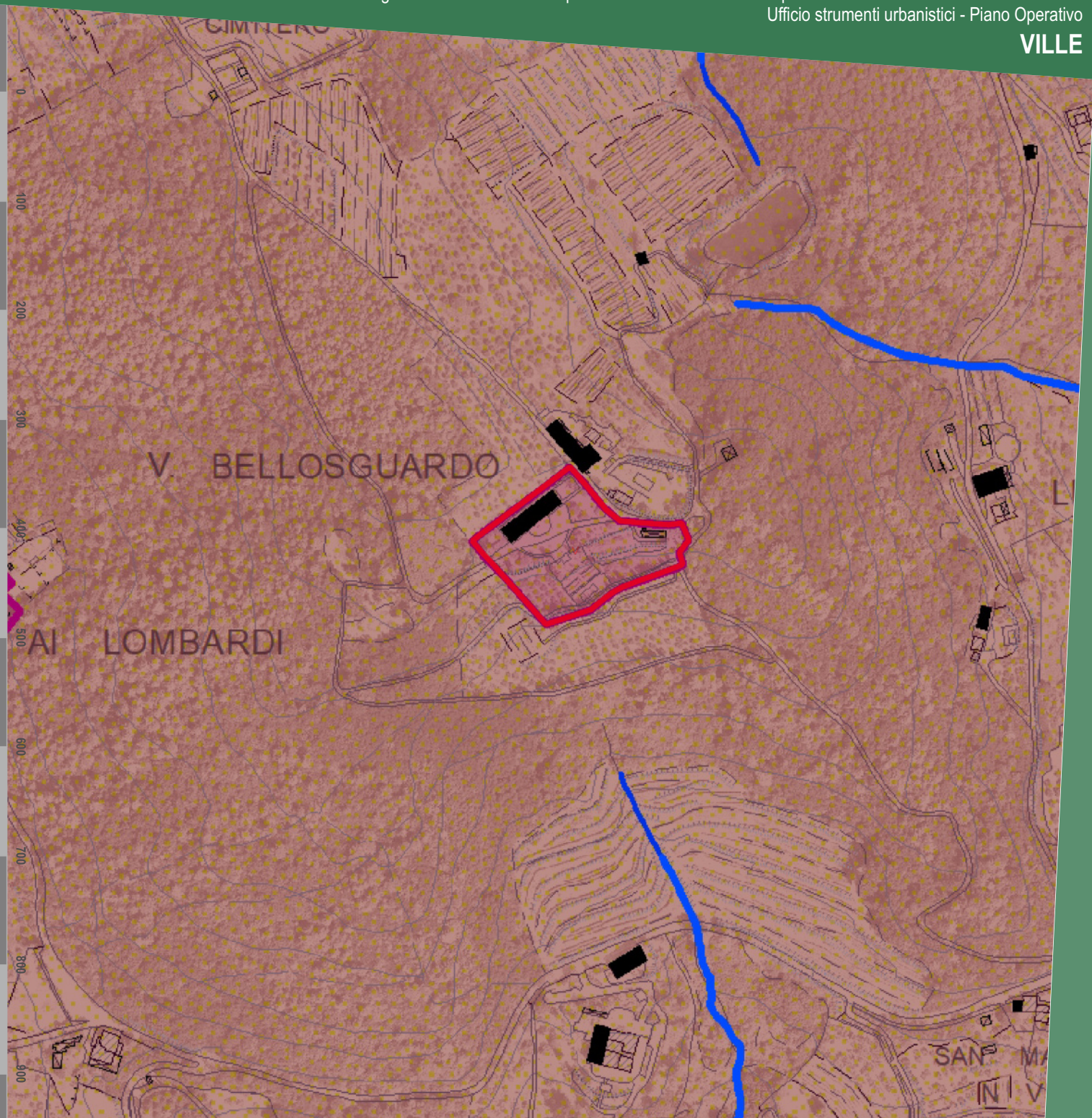
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

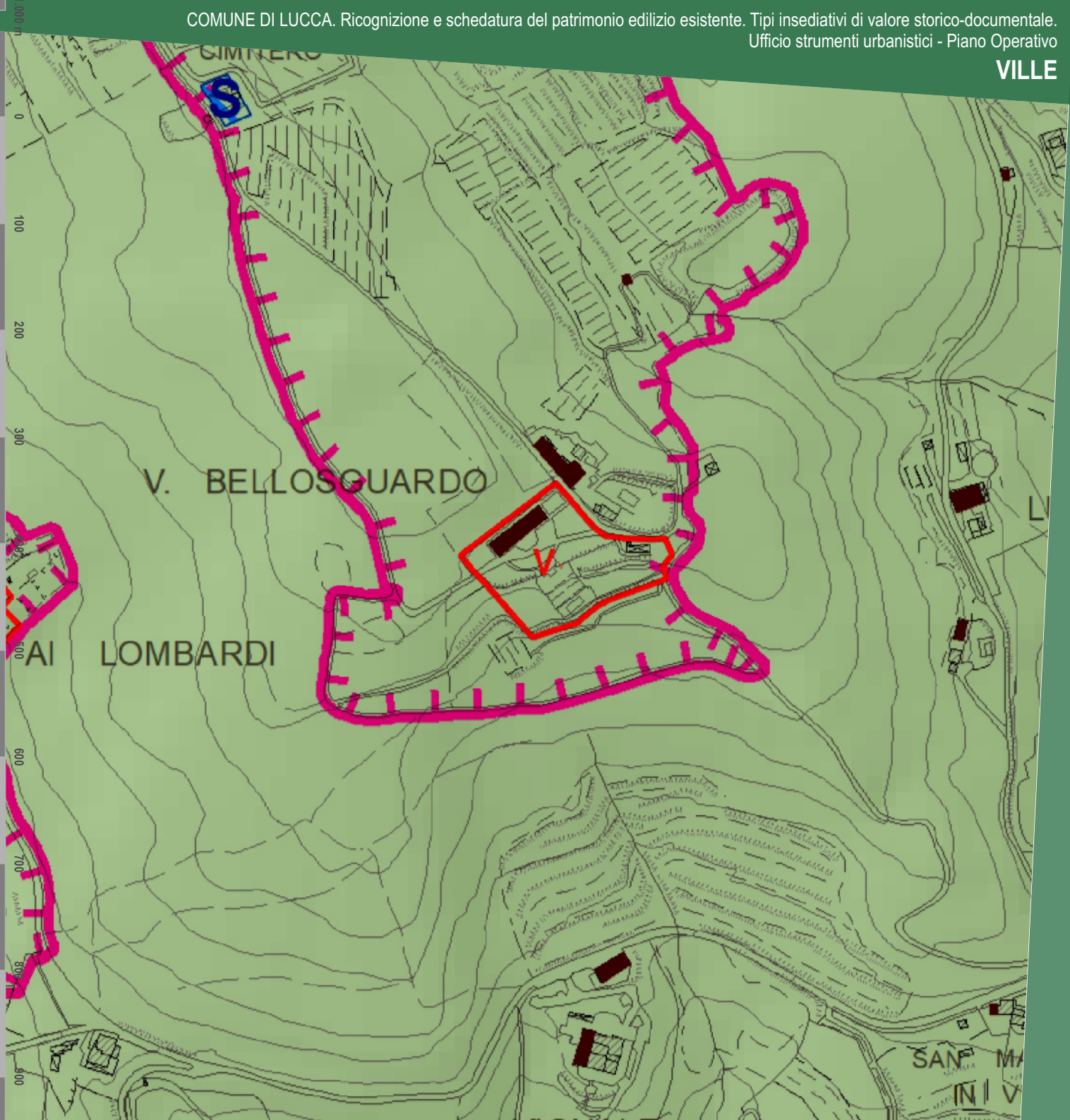
- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Descrizione

La villa, che originariamente era destinata a casino di caccia di Carlo Ludovico di Borbone, è il risultato di interventi curati dall'architetto Lorenzo Nottolini tra il 1837 e il 1843. Secondo Pier Carlo Santini (1967) e Isa Belli Barsali (1979) tra le molte soluzioni disegnate dall'architetto (conservate nell'Archivio di Stato di Lucca) quella realizzata ebbe probabilmente la preferenza del duca per la "semplicità così tradizionale".
Il prospetto principale, che si affaccia a valle in vista della piana di Lucca, è caratterizzata dalla scala esterna a due rampe curvilinee che sbarcano sul ballatoio del primo piano. Una soluzione che permette di ricavare al piano terra un portico a tre fornici con archi a tutto sesto. Al primo piano il prospetto è regolarizzato da una serie di aperture geometricamente ordinate e intervallate.

Principali riferimenti paesaggistici

La villa è posta su un poggio dominante la piana di Lucca in posizione di rilevante panoramicità che Nottolini definì "veramente romantica". Si tratta di una vera e propria terrazza panoramica che permette di godere la prospettiva intera della villa e del paesaggio aperto su orizzonti dilatati fino a scorgere la città murata. Pier Carlo Santini (1967) si espresse con queste parole: "La villa ha così di fronte a sé un vastissimo orizzonte e resta al tempo stesso praticamente invisibile, in un suo straordinario, prezioso isolamento".

Bibliografia essenziale

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA BELLOSGUARDO

Ubicazione:

VIA DEL CIMITERO DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

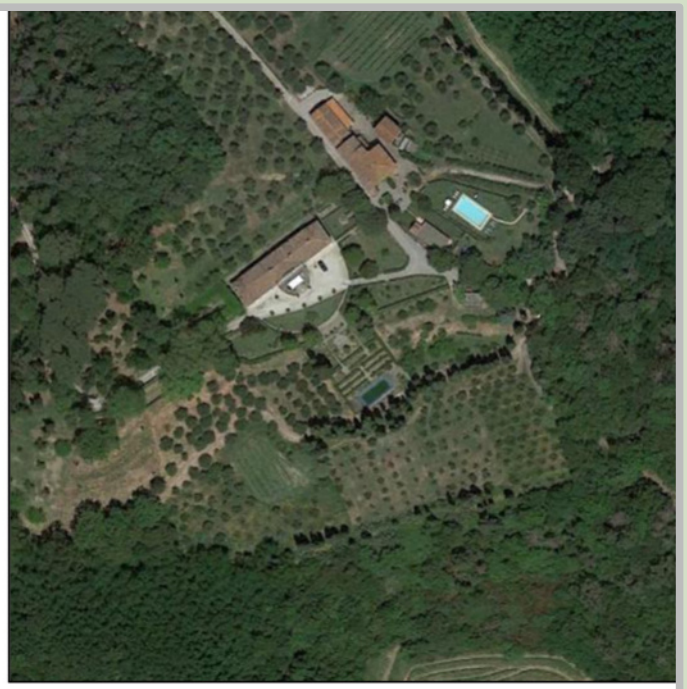
Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









PALAZZINA AL BERTOLINI (V. 047)

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Città di Lucca

Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

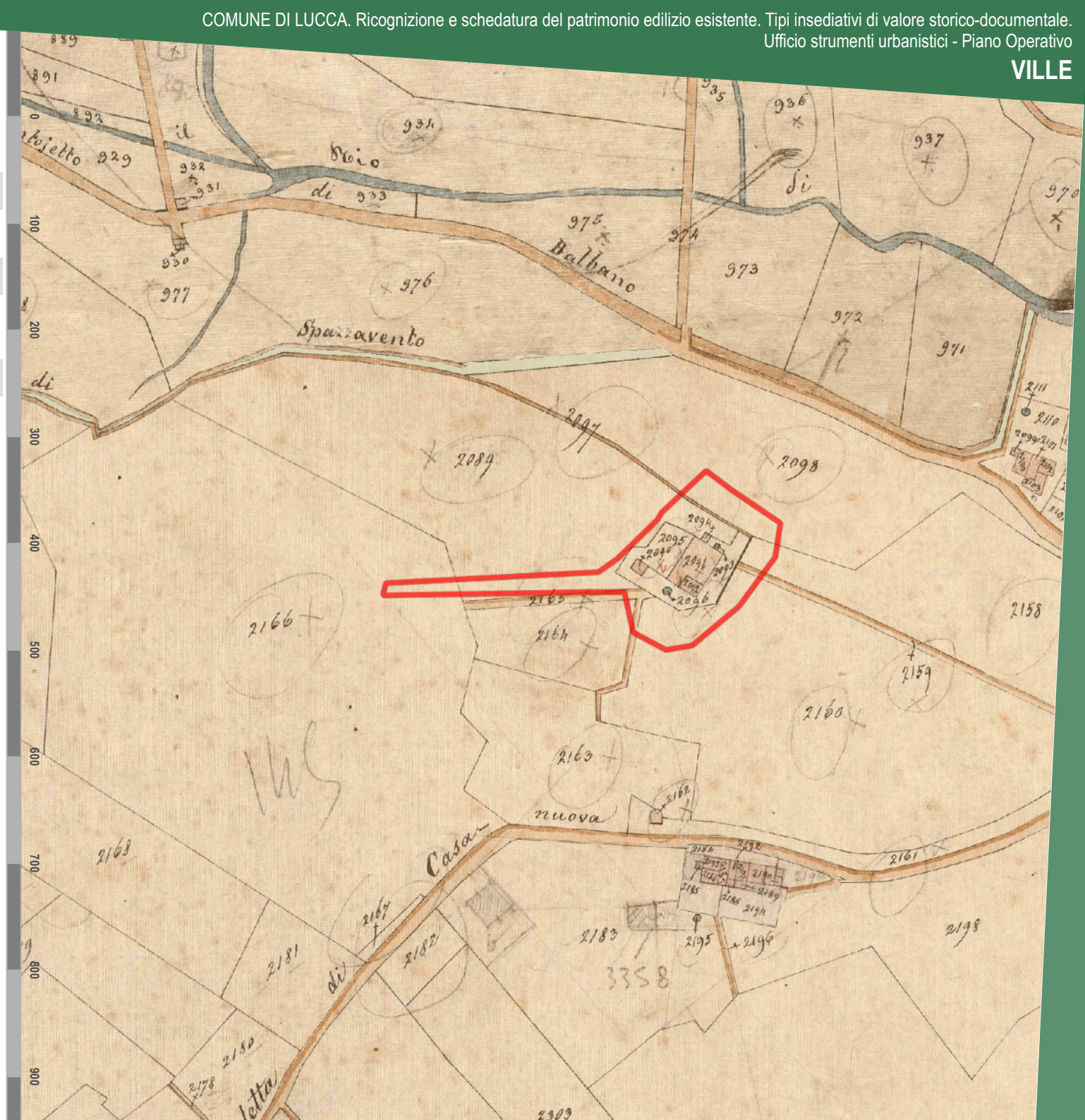
VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**5**	**0**	**O3**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

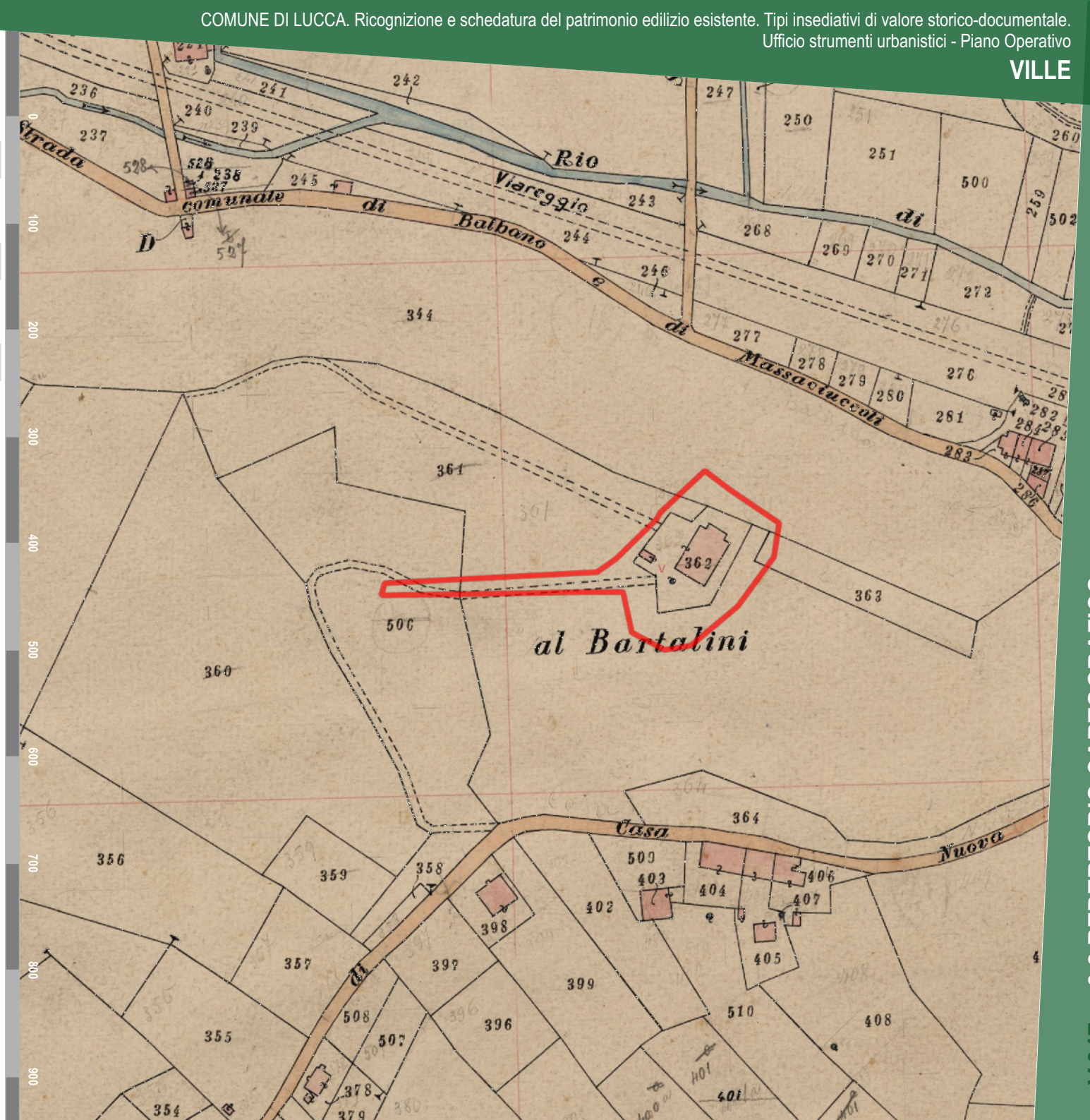
PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
145	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

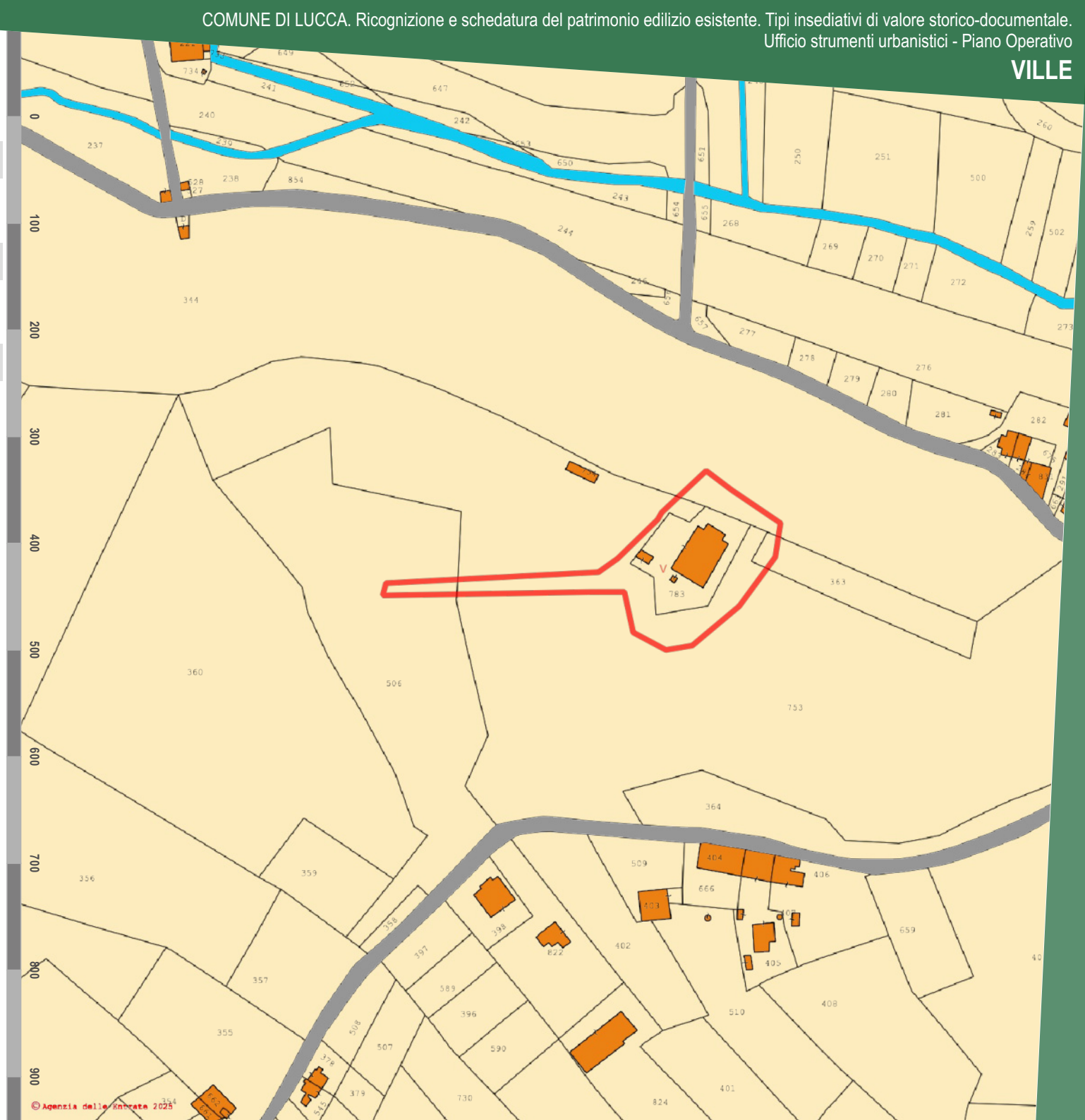
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
145	783



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

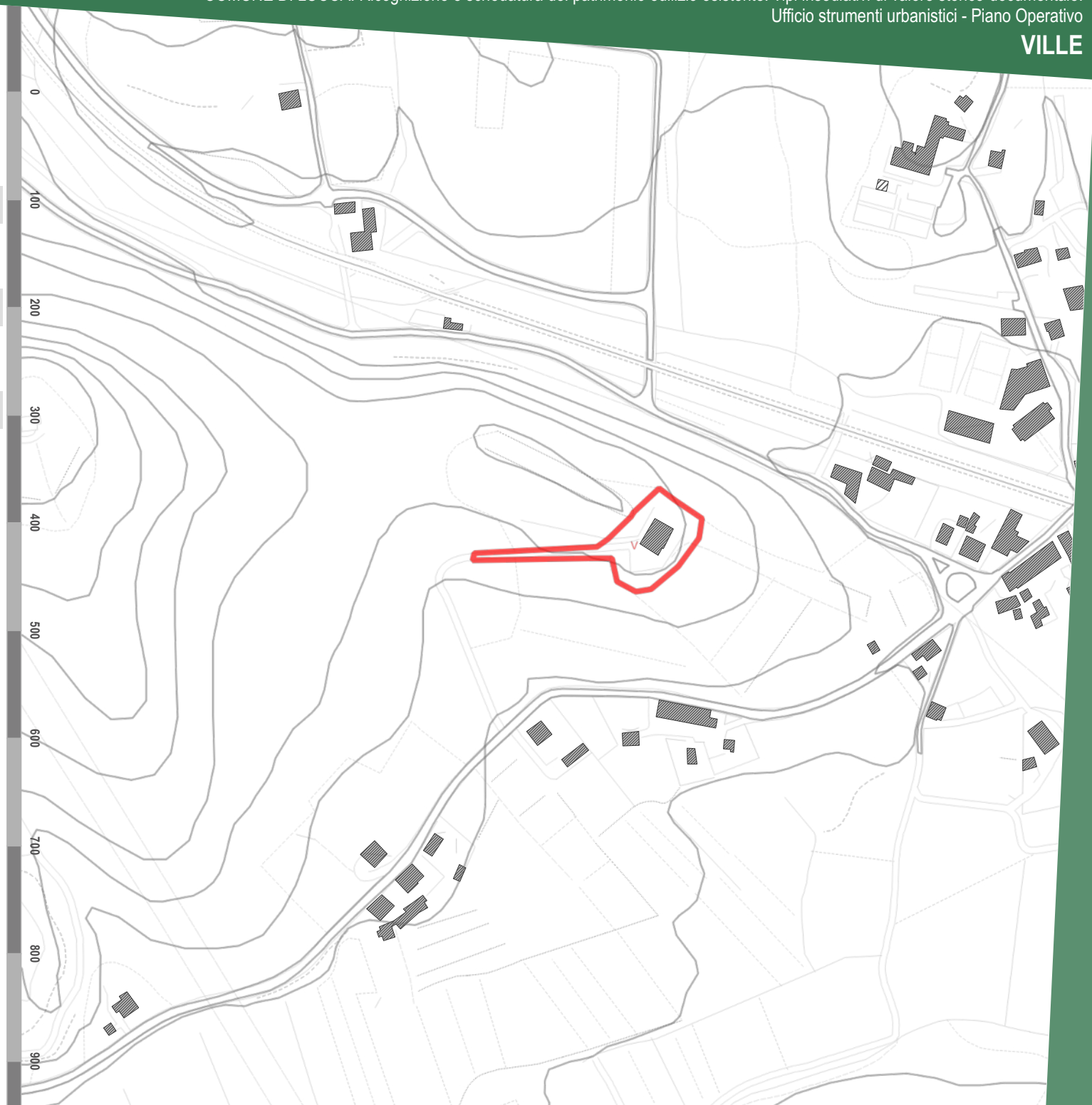
PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

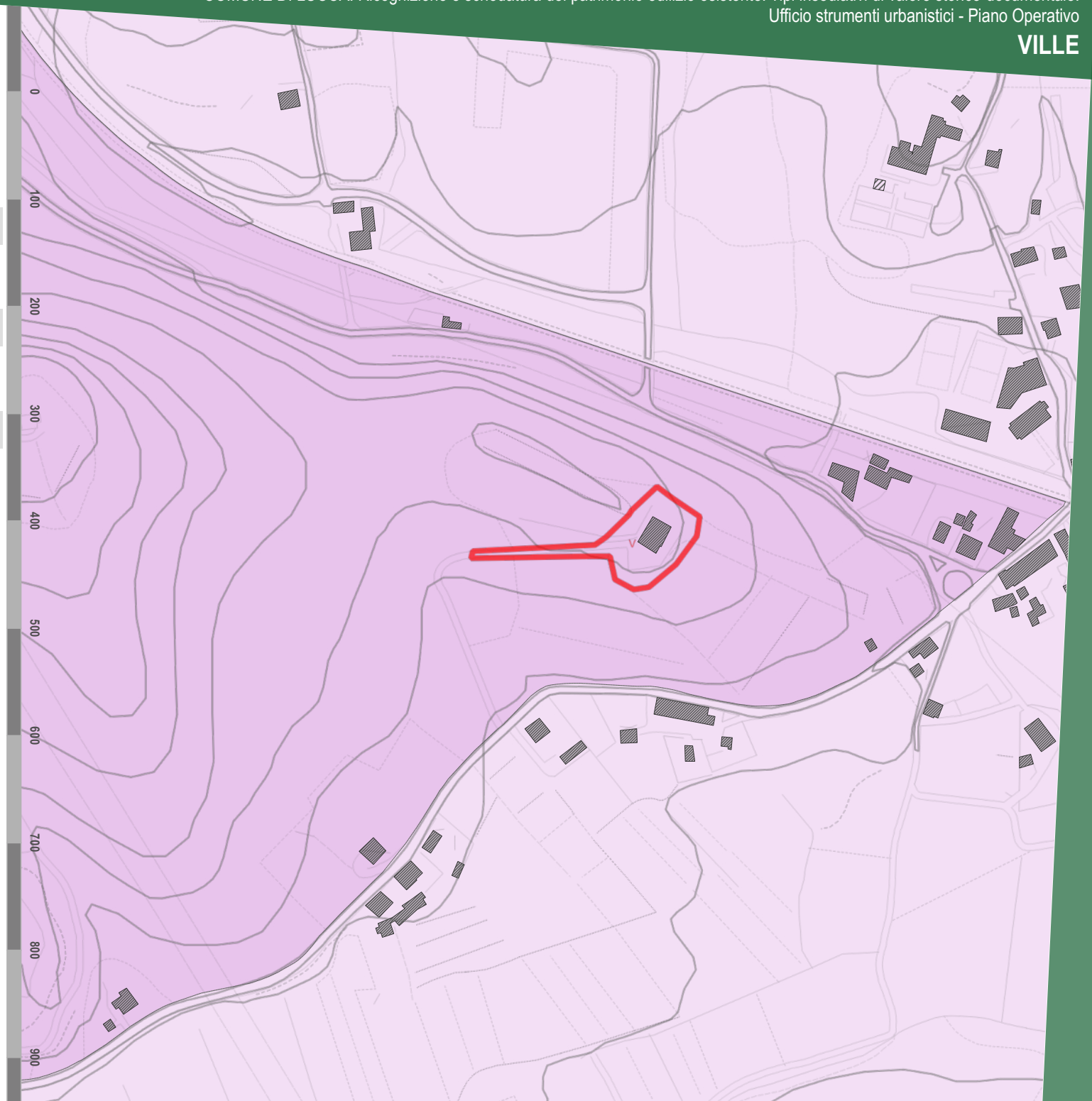
PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

Codice Regionale:	**9046123** **9000336**
Codice Ministeriale:	**90285** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**03/07/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona del versante occidentale dei monti che guardano il bacino del lago di Massaciuccoli interessante il territorio dei comuni di Lucca e Massarosa**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

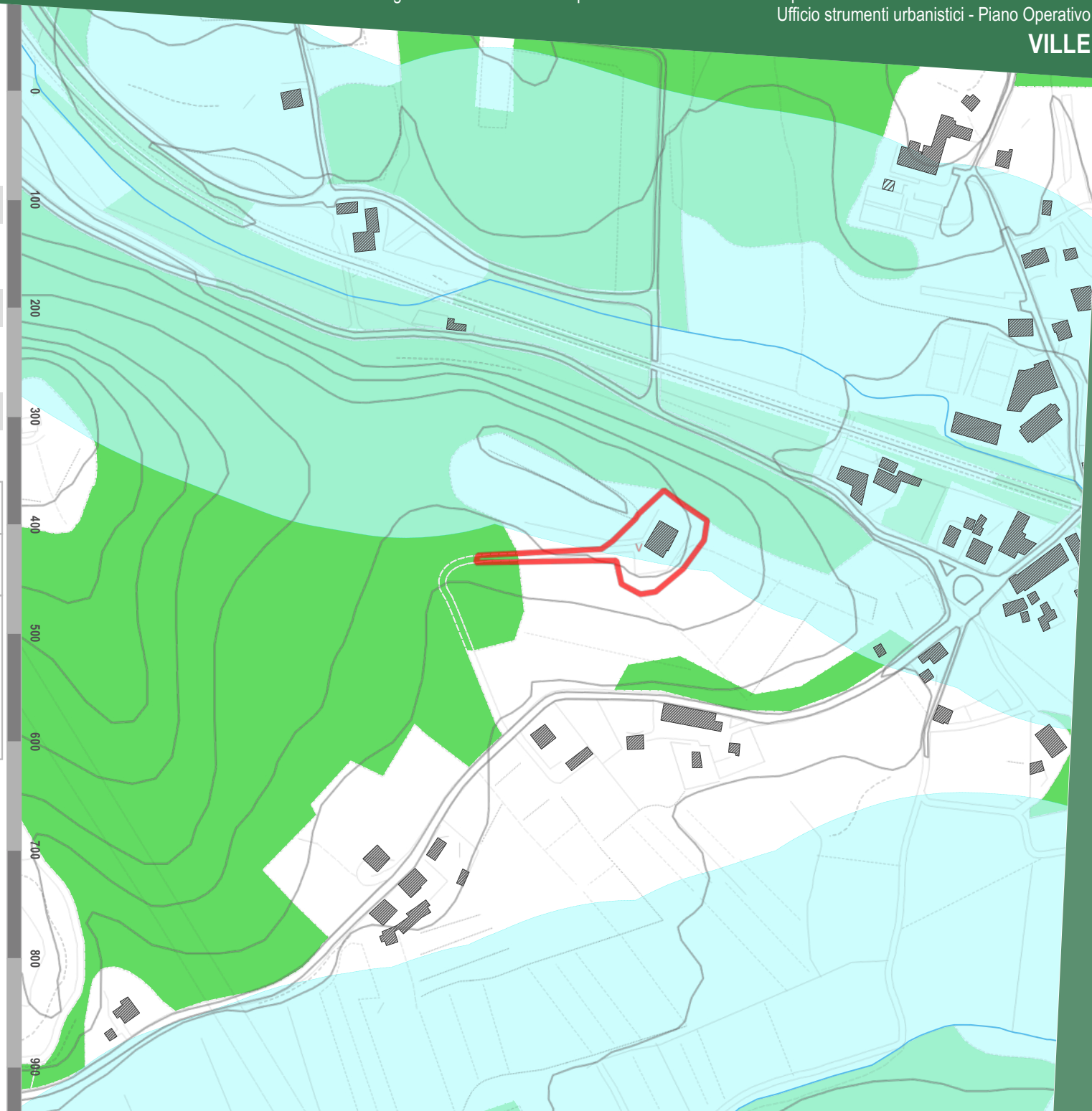
Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Area tutelata per legge**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**classe 1** **Boschi di latifoglie** **classe 3** **Strade in aree boscate** **Regione Toscana n. 93 del 09/10/2018**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

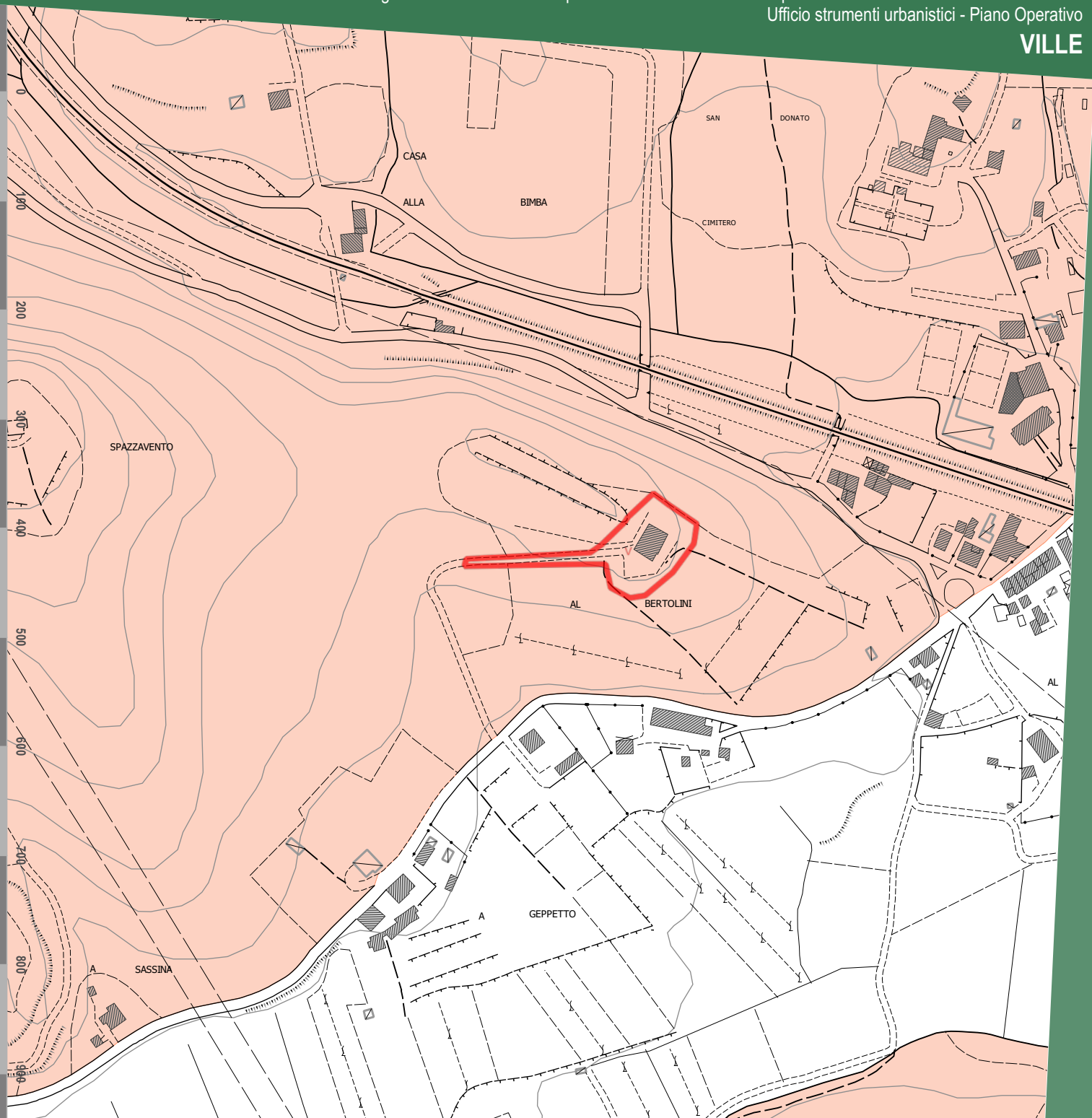
PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

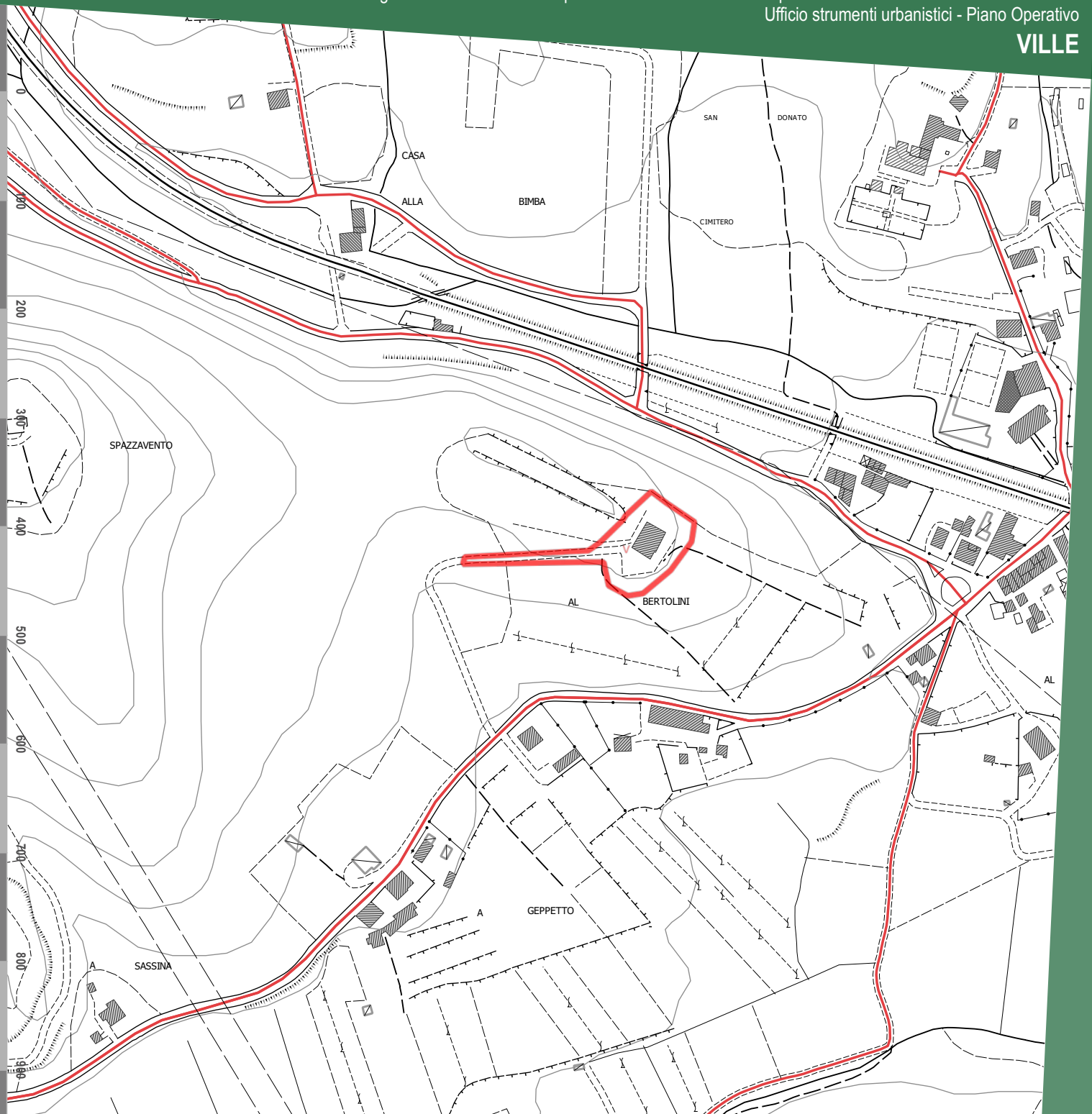
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

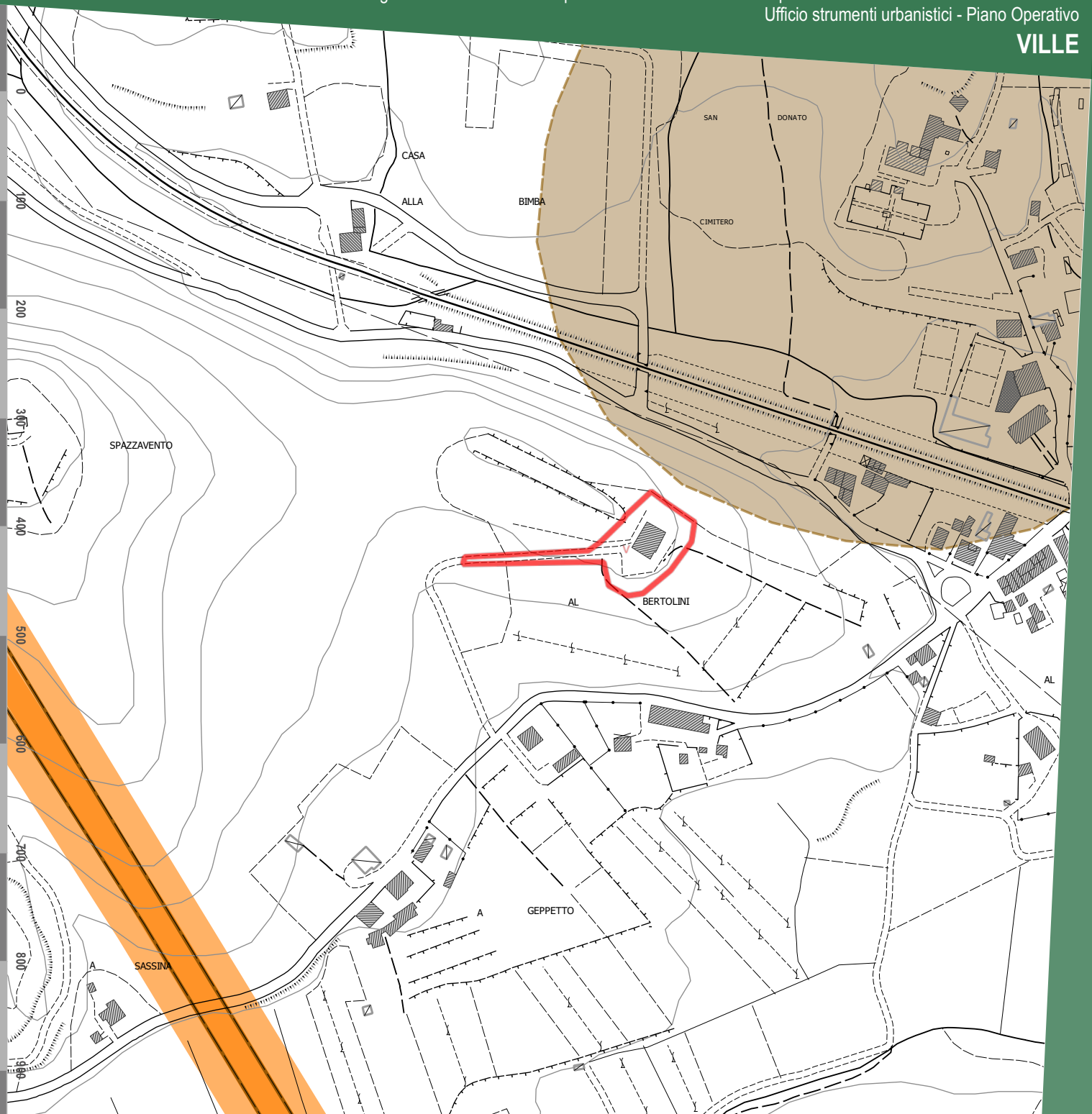
PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Morfotipo II.1 Aree naturali dei crinali della Brancoleria e dell'arco collinare verso la Versilia e le Apuane (nodi forestali primari)

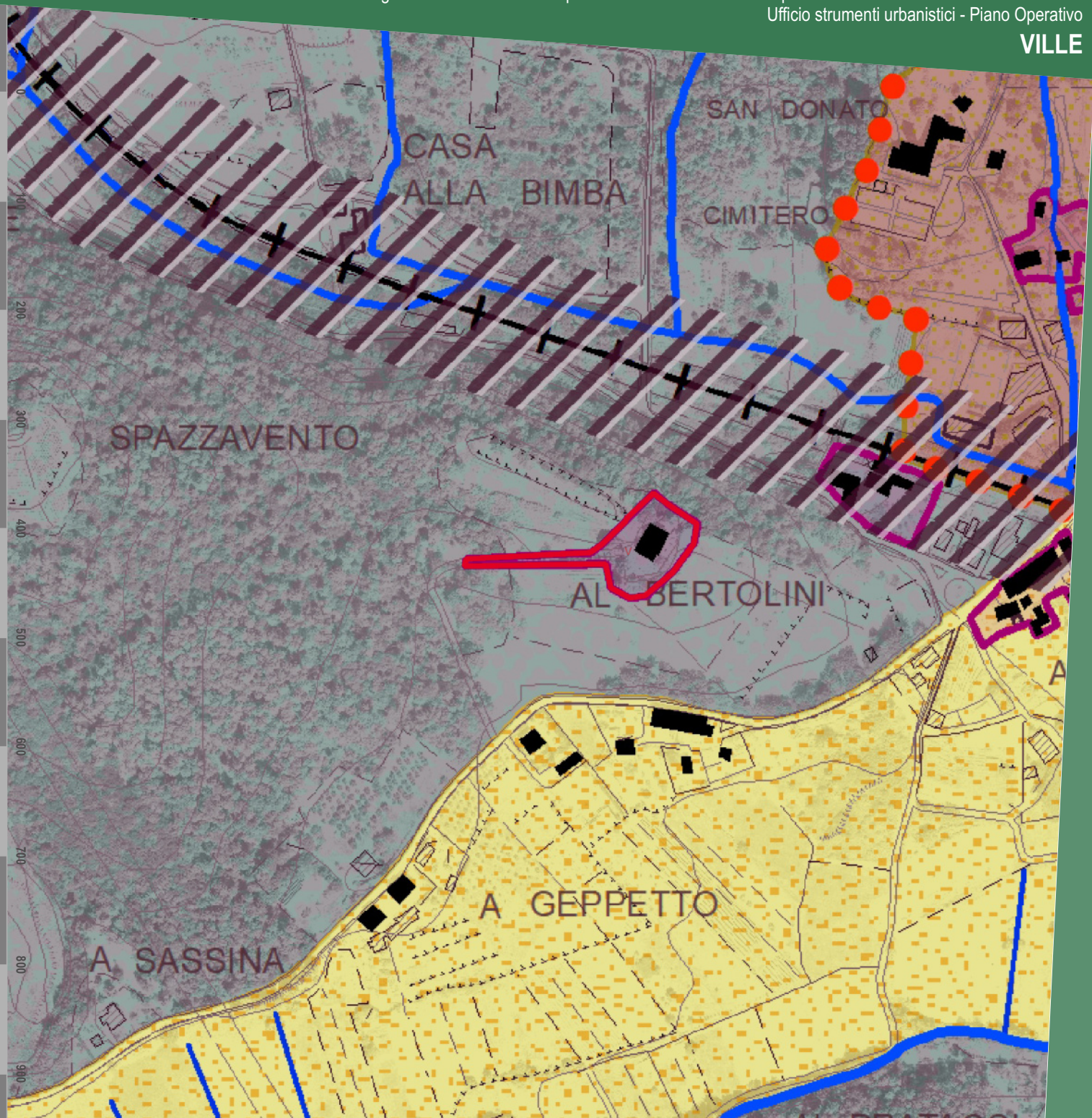
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.3 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche:

Aree prevalentemente forestali

Aree umide, fluviali e perifluviali

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico

Tipi insediativi di valore storico-documentale

v ville



7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

V.047

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Descrizione

In cima al colle di Spazzavento, celata tra gli alberi, si scorge la palazzina quattrocentesca che con la loggia a tre archi aperta al primo piano, come fa notare Isa Belli Barsali (1979), “arricchisce” il tipo della palazzina medievale grazie a quest’unico esempio di trifora con archi poggianti su pilastri ottagonali, al posto delle più diffuse bifore.
Sull’aia di fianco alla palazzina si trova un bel pozzale in pietra.

Principali riferimenti paesaggistici

La palazzina è posta sull’ultimo sprone collinare del Colle di Spazzavento, in vista del paesaggio dell’area pianeggiante e del paese di Balbano; tra le chiome degli alberi, si intravede la sua volumetria; dalla strada comunale di Balbano si nota il viale di cipressi che conduce all’edificio.

Bibliografia essenziale

I. BELLI BARSALI, Ville e committenti dello Stato di Lucca, MPF editore, Lucca 1979

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

PALAZZINA AL BERTOLINI

Ubicazione:

VIA DI CASANOVA DI BALBANO - Balbano

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore







VILLA TOTTI poi MORELLI (V. 048)

VIA ONACROG - Mutigliano

Città di Lucca

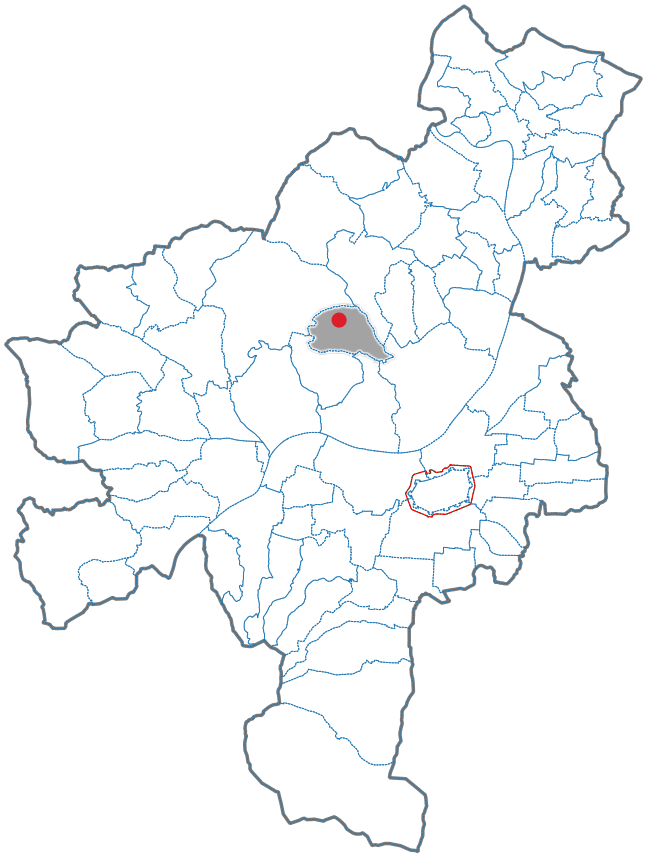
Ortofotocarta anno 2019

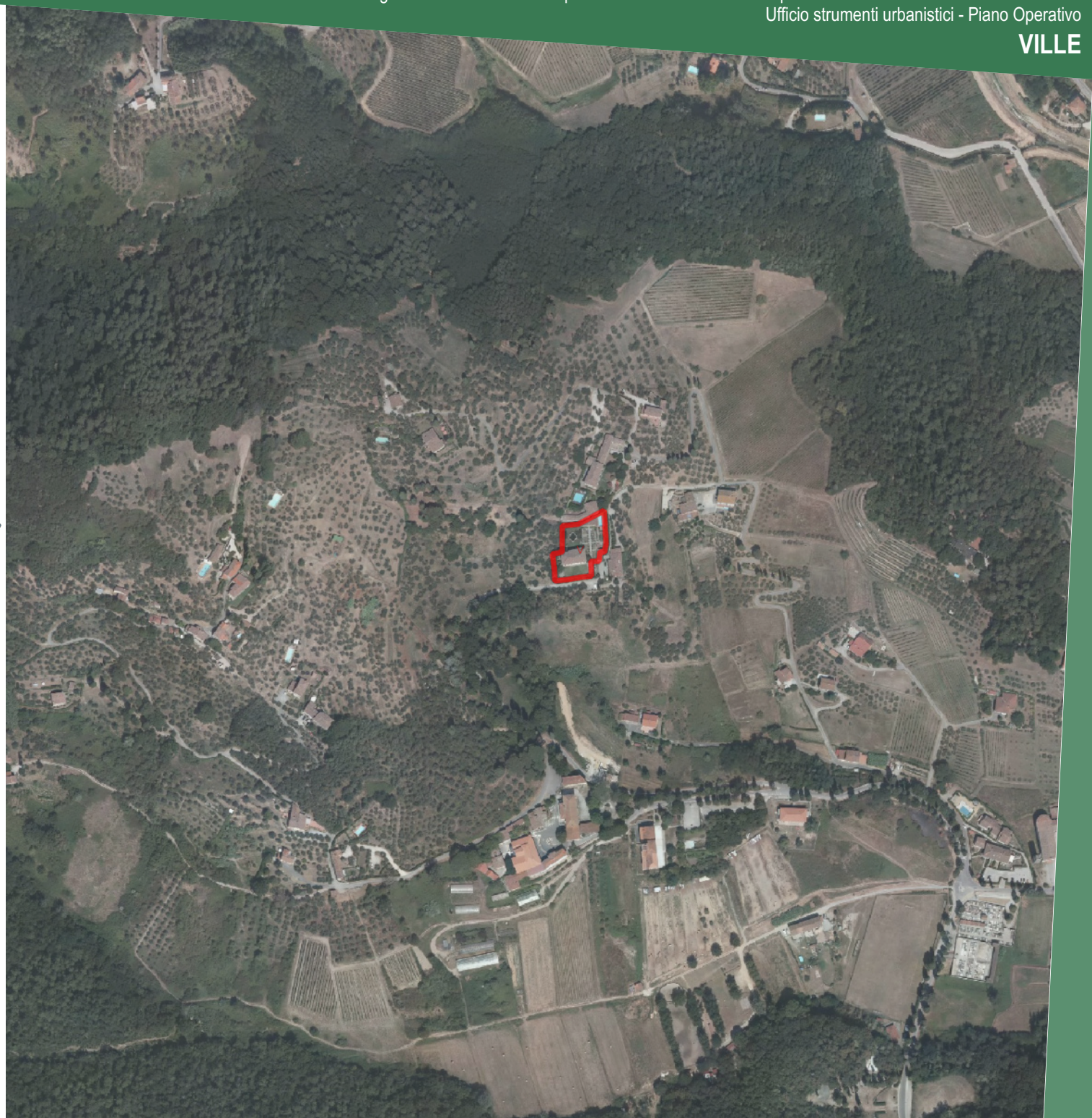
Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

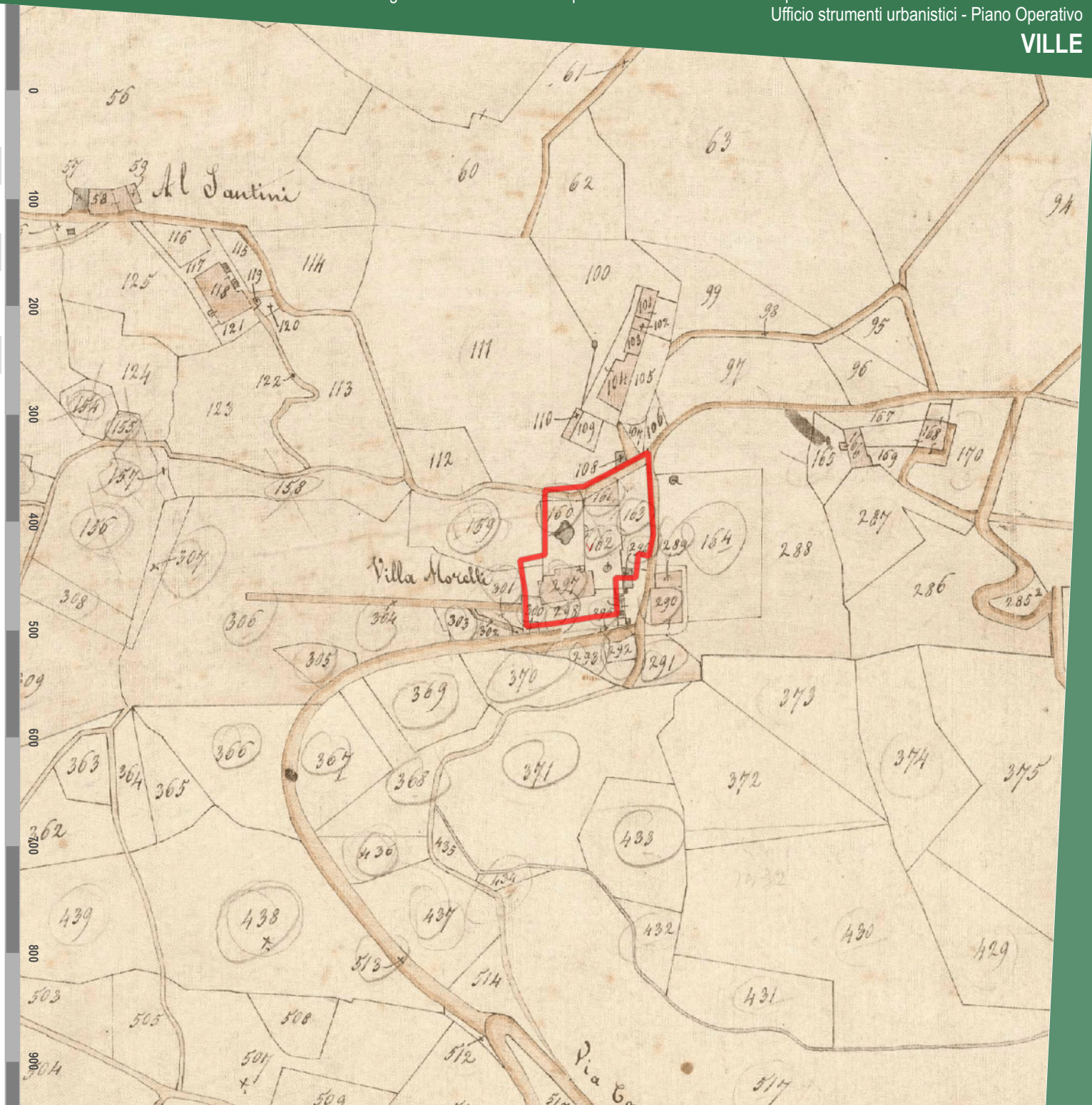
VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**F2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

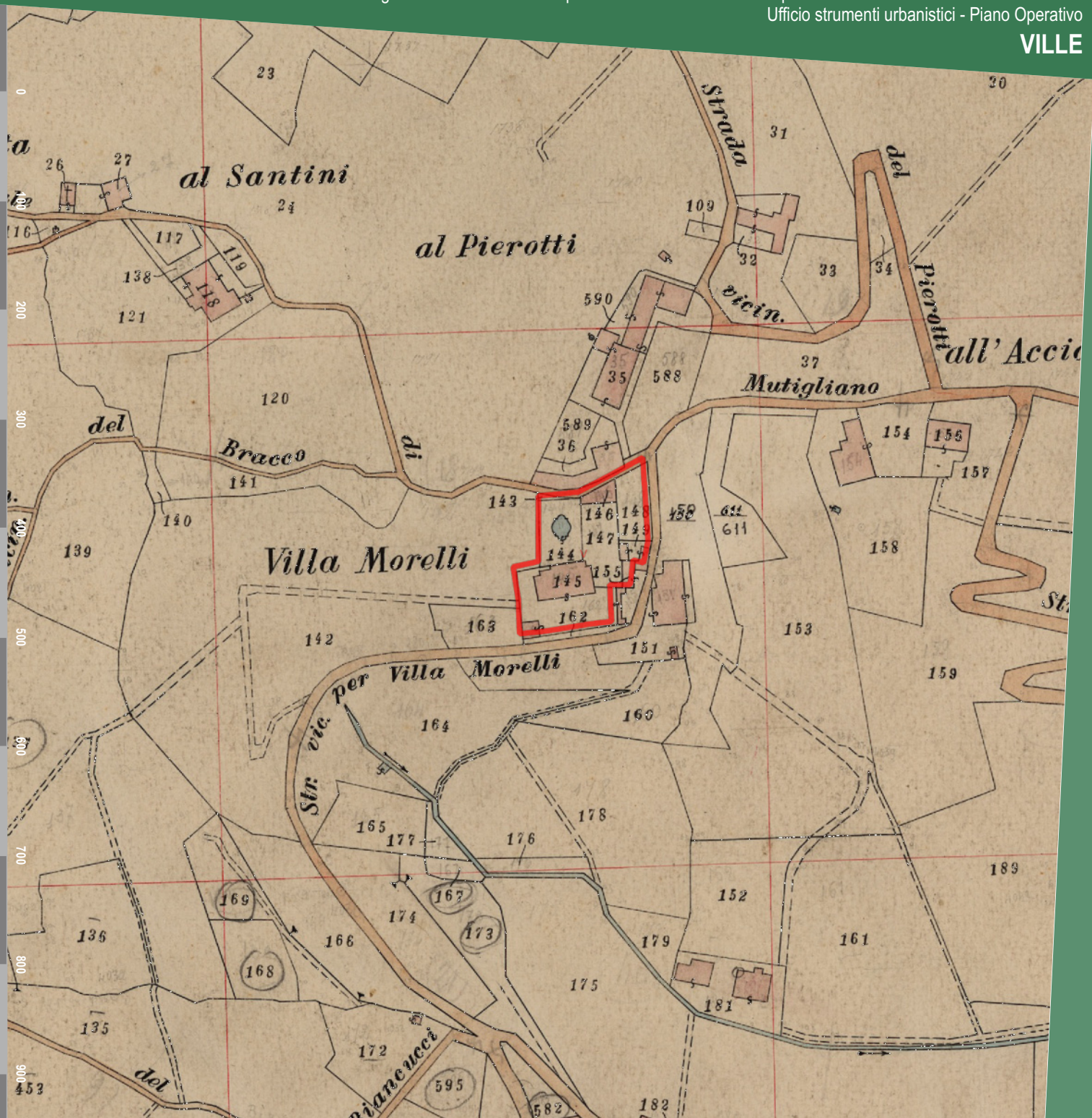
VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
64	



Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
64	145
64	155
64	143
64	147
64	149
64	144
64	790



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

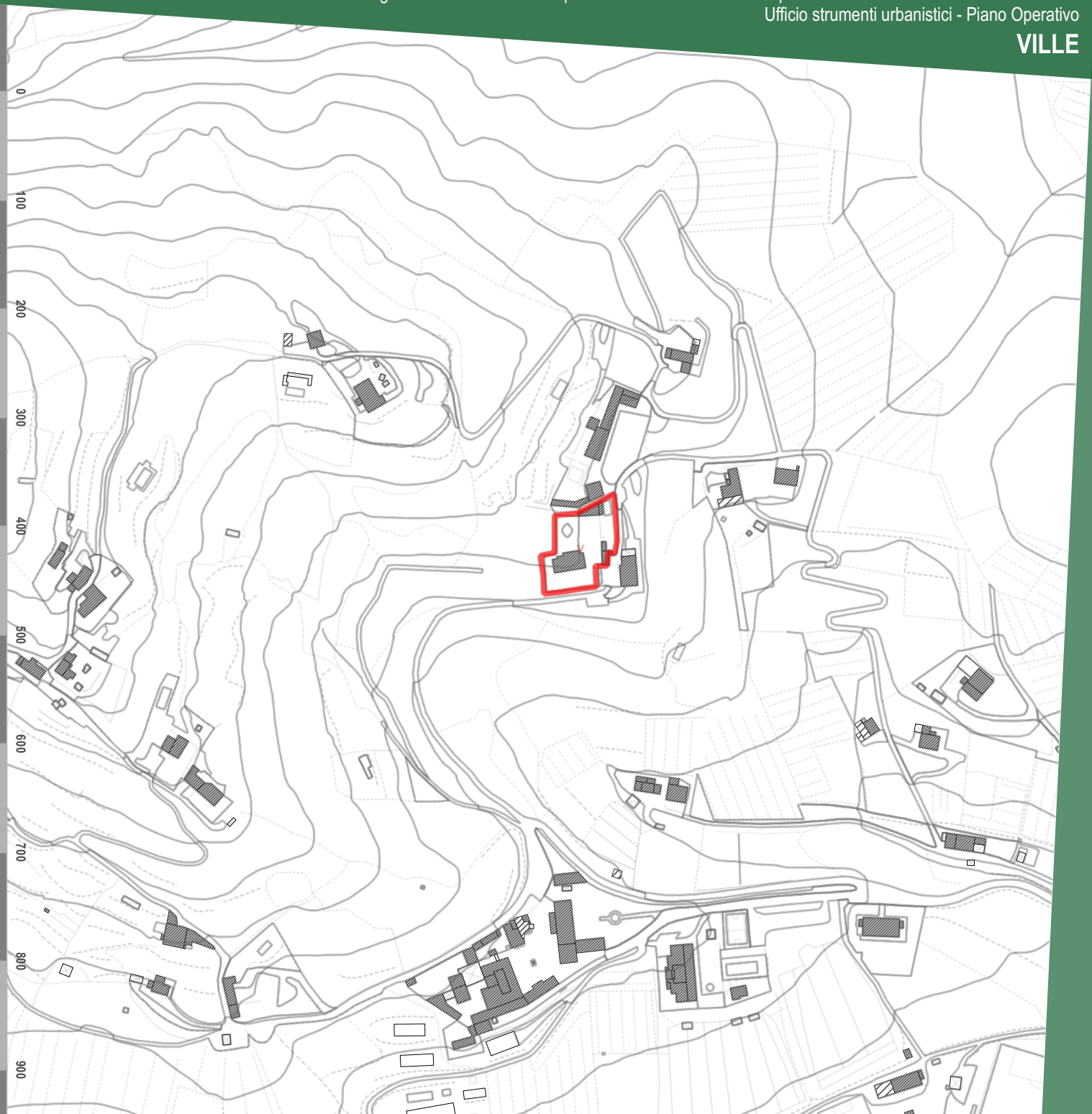
VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

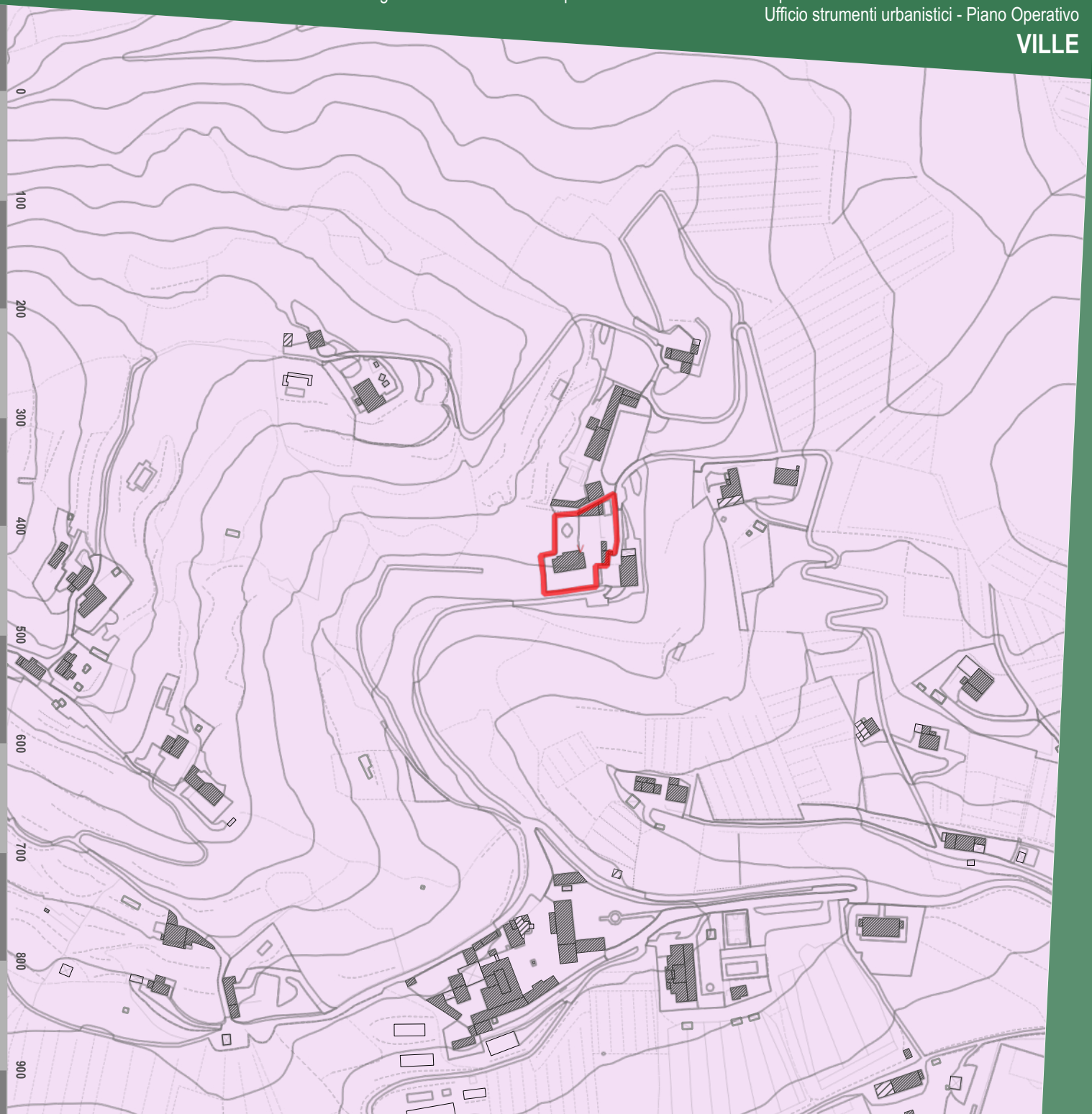
VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

Codice Regionale:	**9000336**
Codice Ministeriale:	**90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**17/07/1985**
Denominazione:	**Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

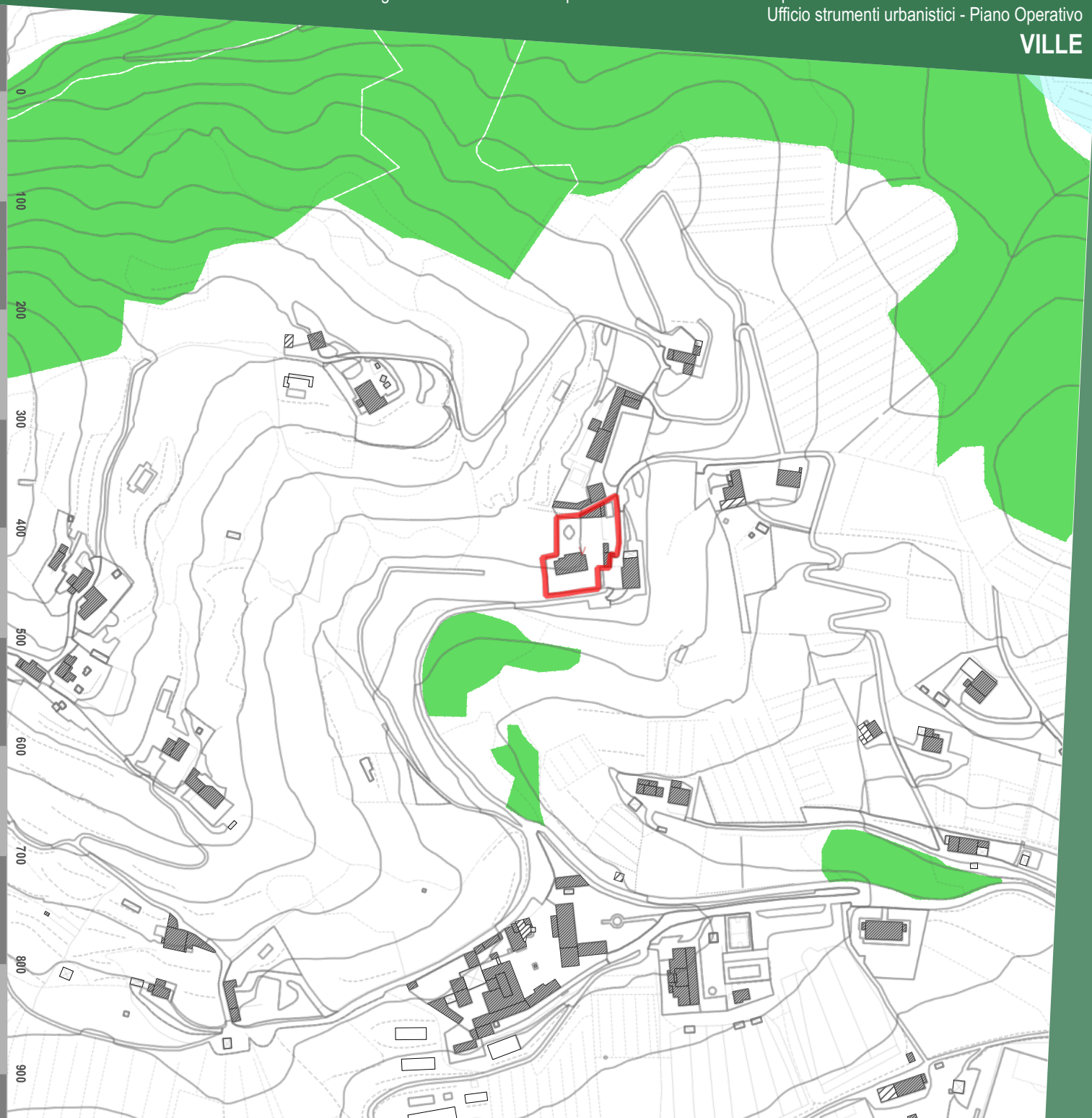
Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

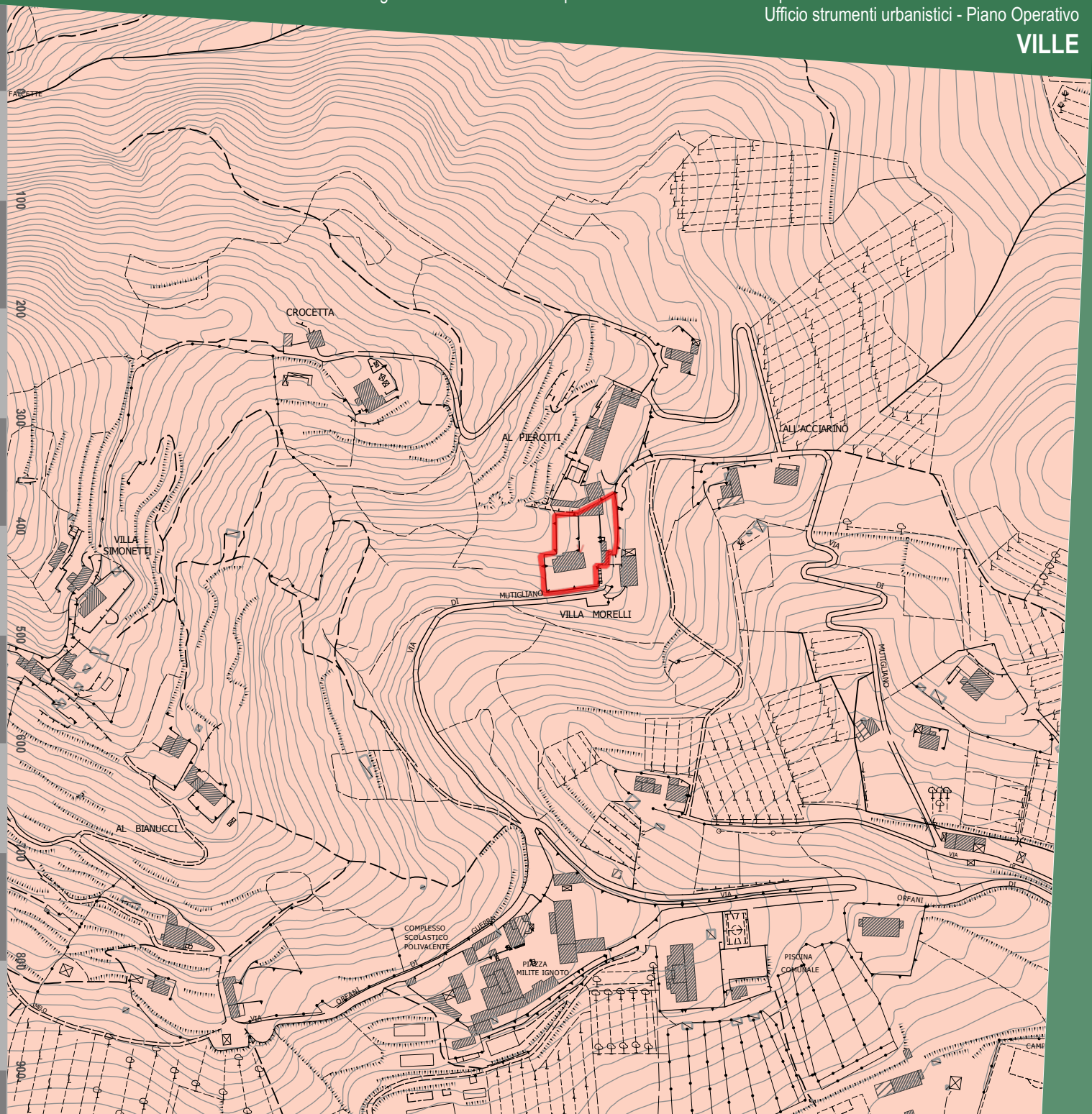
VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

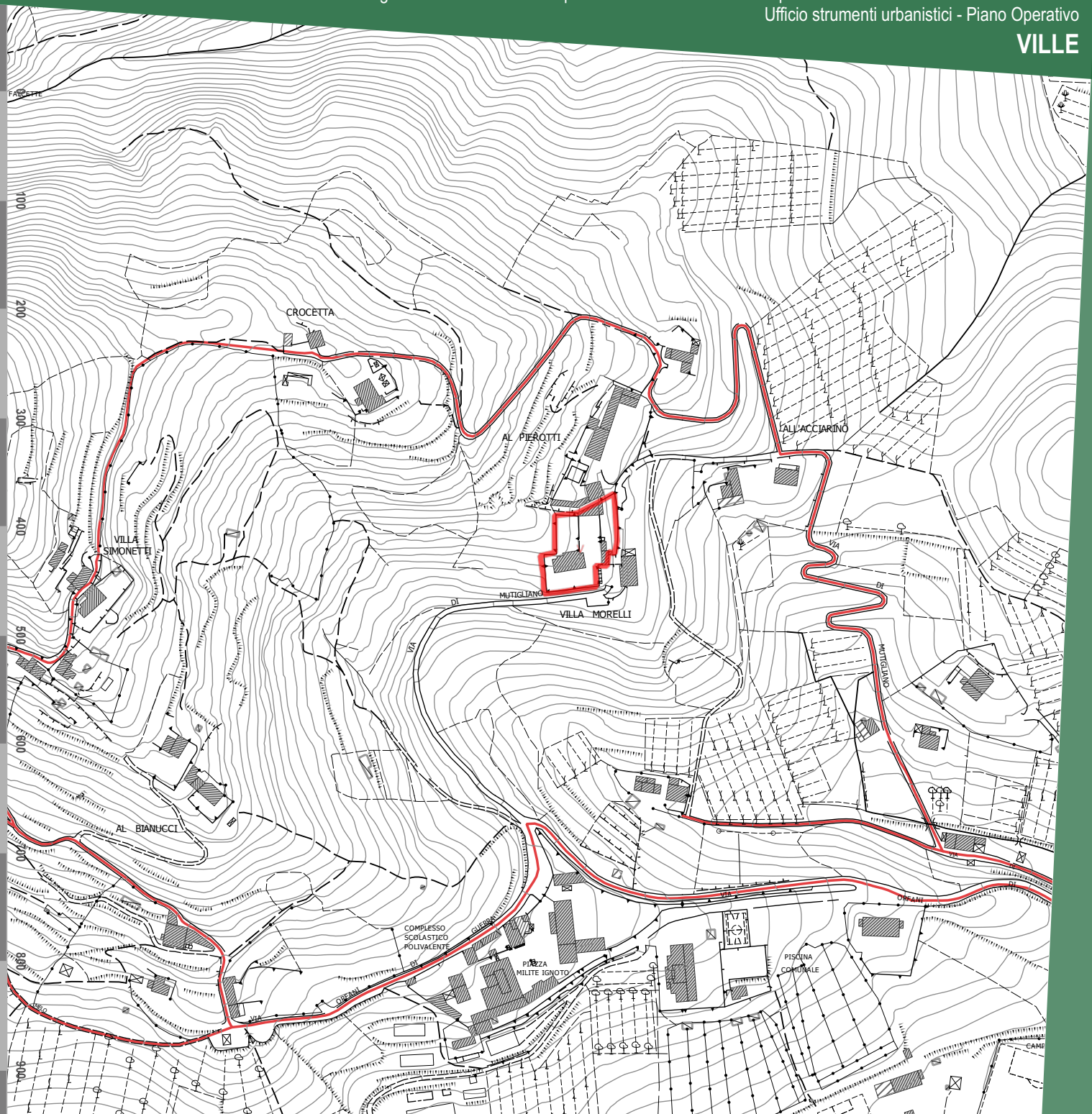
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

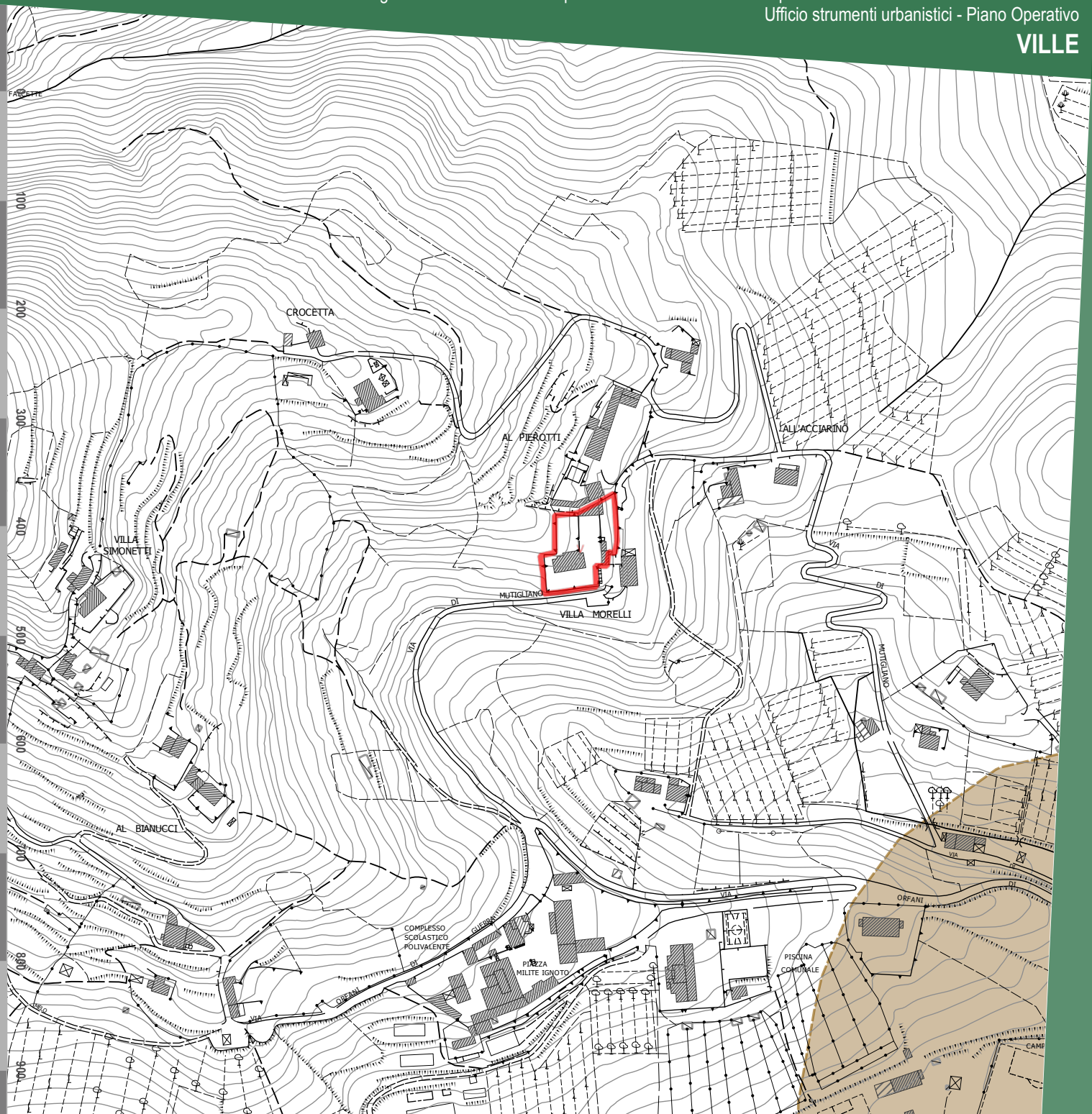
Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon



Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

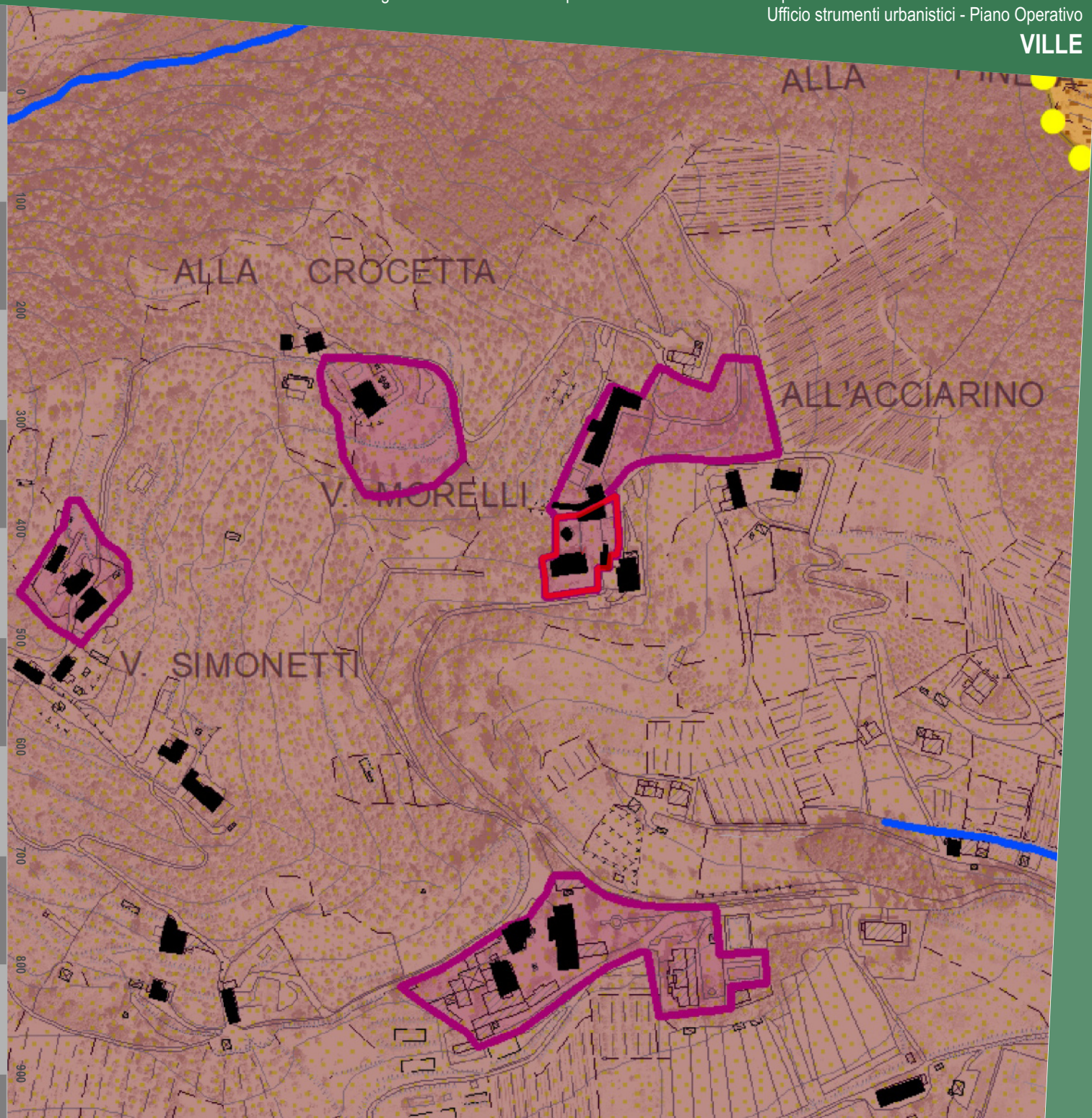
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.048 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



V.048 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Descrizione

Secondo la Belli Barsali la villa è databile alla fine del XVI secolo: “a tre piani, dalla planimetria abbastanza regolare, prima che venisse modificata dall’ampliamento a tergo, l’edificio presenta una particolarità nella distribuzione degli ambienti. Pur avendo difatti il portico, tuscanico a tre archi, al centro della facciata a valle, per la presenza delle scale nella parte retrostante mancava la corrispondente sala in asse al portico. Per questa ragione venne realizzato l’ampliamento tergale, che permetteva di ottenere almeno al pianterreno una sala, se pur di modeste dimensioni, mentre nei piani superiori le scale erano mantenute nella posizione originaria e l’ampliamento era sfruttato per due soggette sovrapposte. Se l’edificio è modesto, è però assai interessante la sistemazione della chiusa. Alla terrazzatura, antistante la facciata a valle, si accede dal fianco per mezzo di scale a doppia rampa, piegata a squadra e fiancheggiate dalla chiesina e per mezzo di un cancello, cui ne corrisponde un altro dalla parte opposta del cortile. Oltre il pendio che la terrazzatura a valle corregge, la chiusa ne presenta un altro perpendicolare al primo, anch’esso corretto da tre terrazzamenti. Dal ripiano più basso, dove sono la chiesina (dedicata alla SS. Vergine del Carmine) e l’orto, si sale verso il giardino dei limoni, che ha una limonaia a finestre ovali costruita in epoca successiva al palazzo; il ripiano più alto, a tergo dell’edificio, si accentra su una vasca di pianta mistilinea a quattro lobi, con parapetto in laterizio decorato da mascheroni e festoni di frutta”.
I primi proprietari sono stati i Totti come mostra lo stemma che si trova in facciata, dopo i quali, alla metà del Settecento si sono succeduti i Morelli. Gli interventi di questa fase hanno un punto di riferimento privilegiato - come riferisce Maria Adriana Giusti (2015) - “il sistema dei giardini che si snodano sui terrazzamenti posteriori, collegati da una serie di scale e scalinate che ordiscono i collegamenti su più direttrici prospettiche, generando una sorta di circolarità di percorso, alternativa alla più tradizionale linearità dei tracciati”.

Principali riferimenti paesaggistici

Importante la soluzione dei giardini che costruiscono un vero e proprio paesaggio interno il cui elemento ordinatore doveva essere la vasca di forma mistilinea, ma il suo disegno è andato perduto.

Bibliografia essenziale

I. BELLI BARSALI, Ville e committenti dello Stato di Lucca, MPF editore, Lucca 1979.
M.A. GIUSTI, Ville lucchesi. Le delizie della campagna, Publied editore, Lucca 2015.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA TOTTI poi MORELLI

Ubicazione:

VIA ONACROG - Mutigliano

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

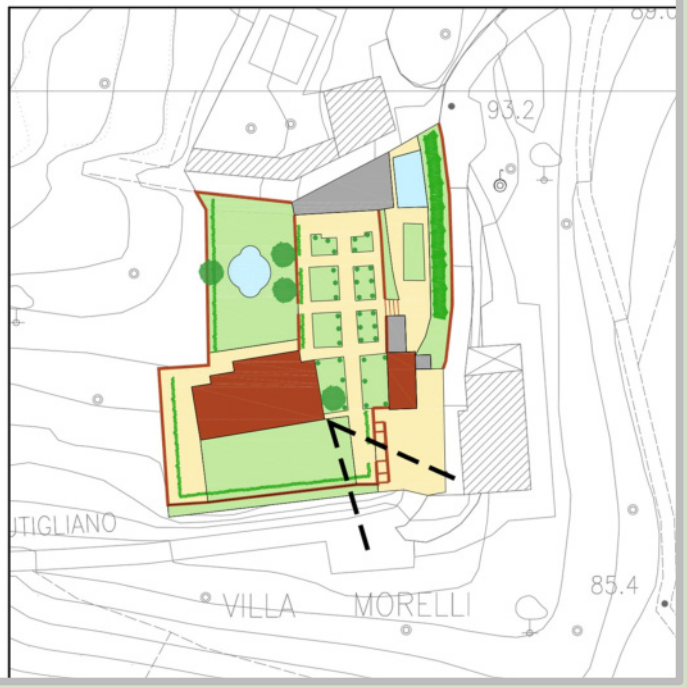
Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA VIVIANI
(V. 049)

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Città di Lucca

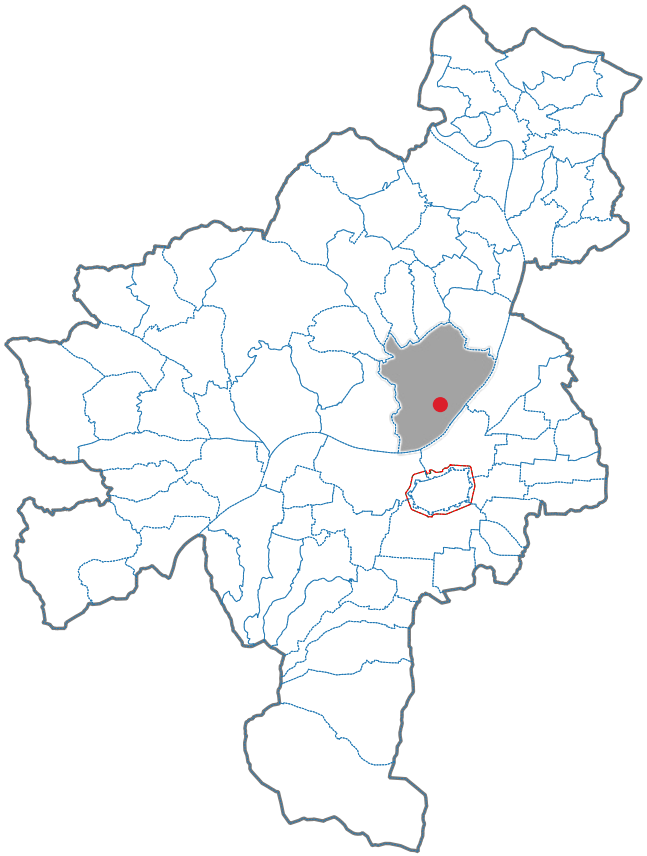
Ortofotocarta anno 2019

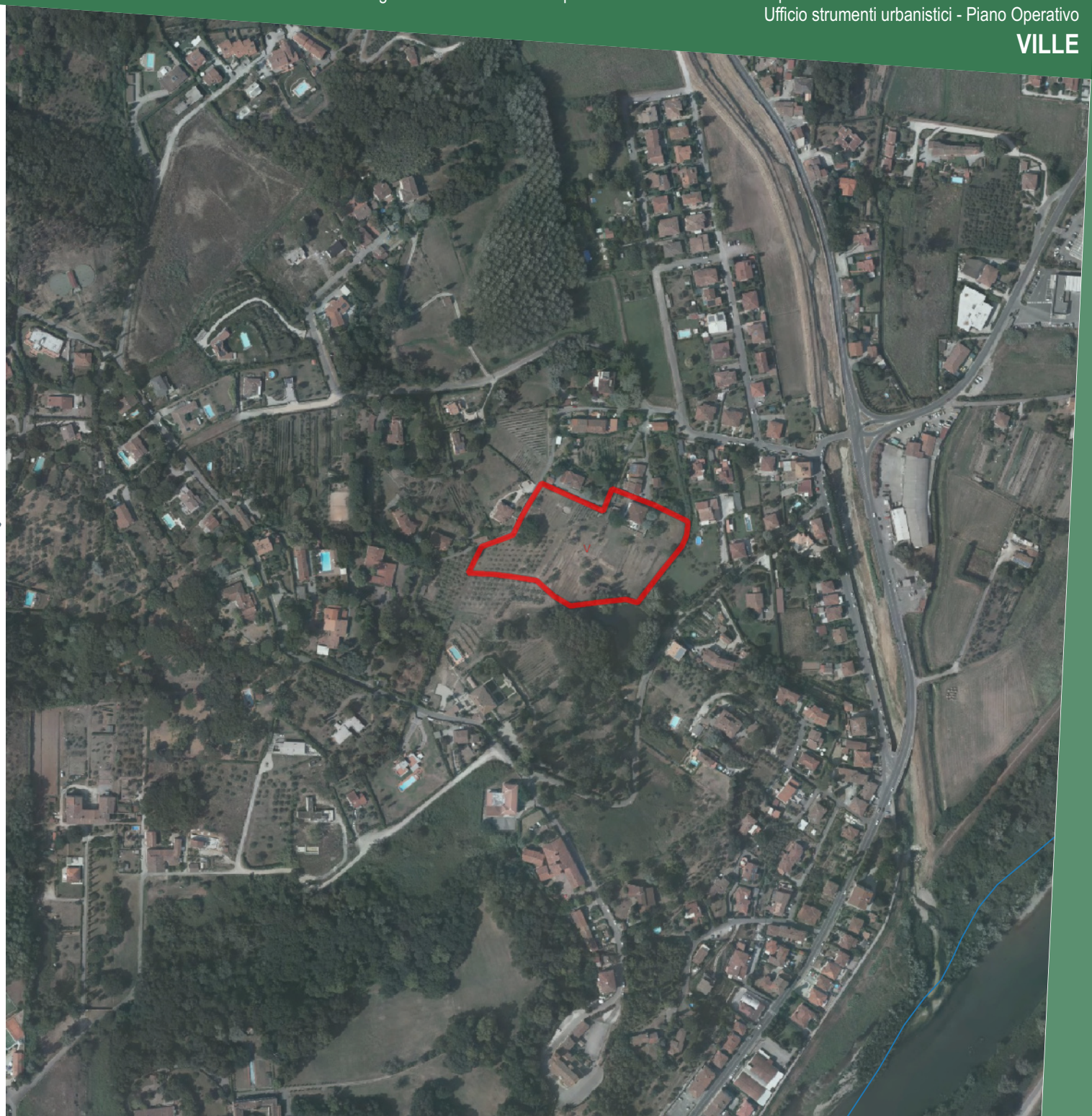
Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico





2. LOCALIZZAZIONE

V.049

Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

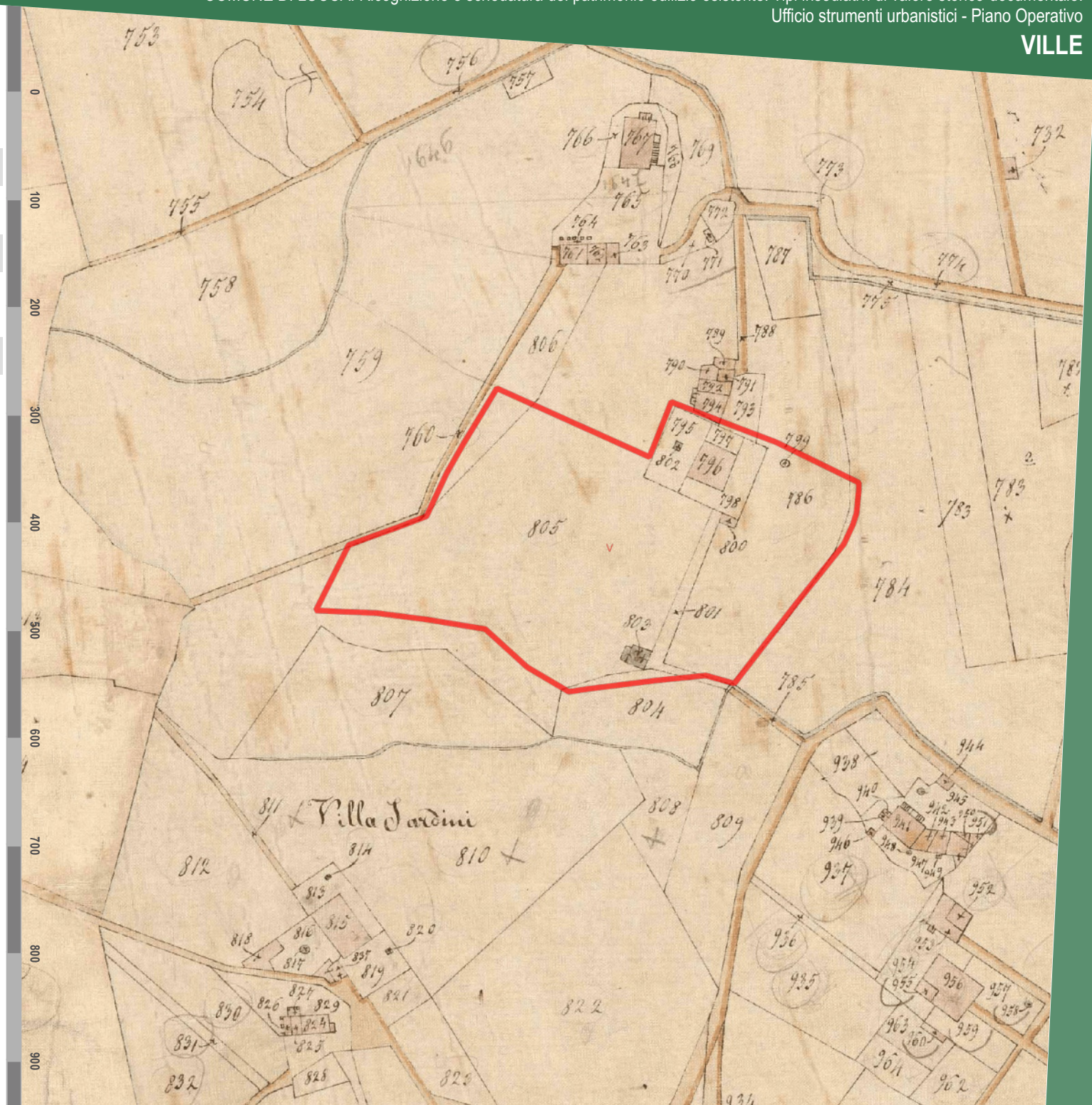
VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**3**	**0**	**Q2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

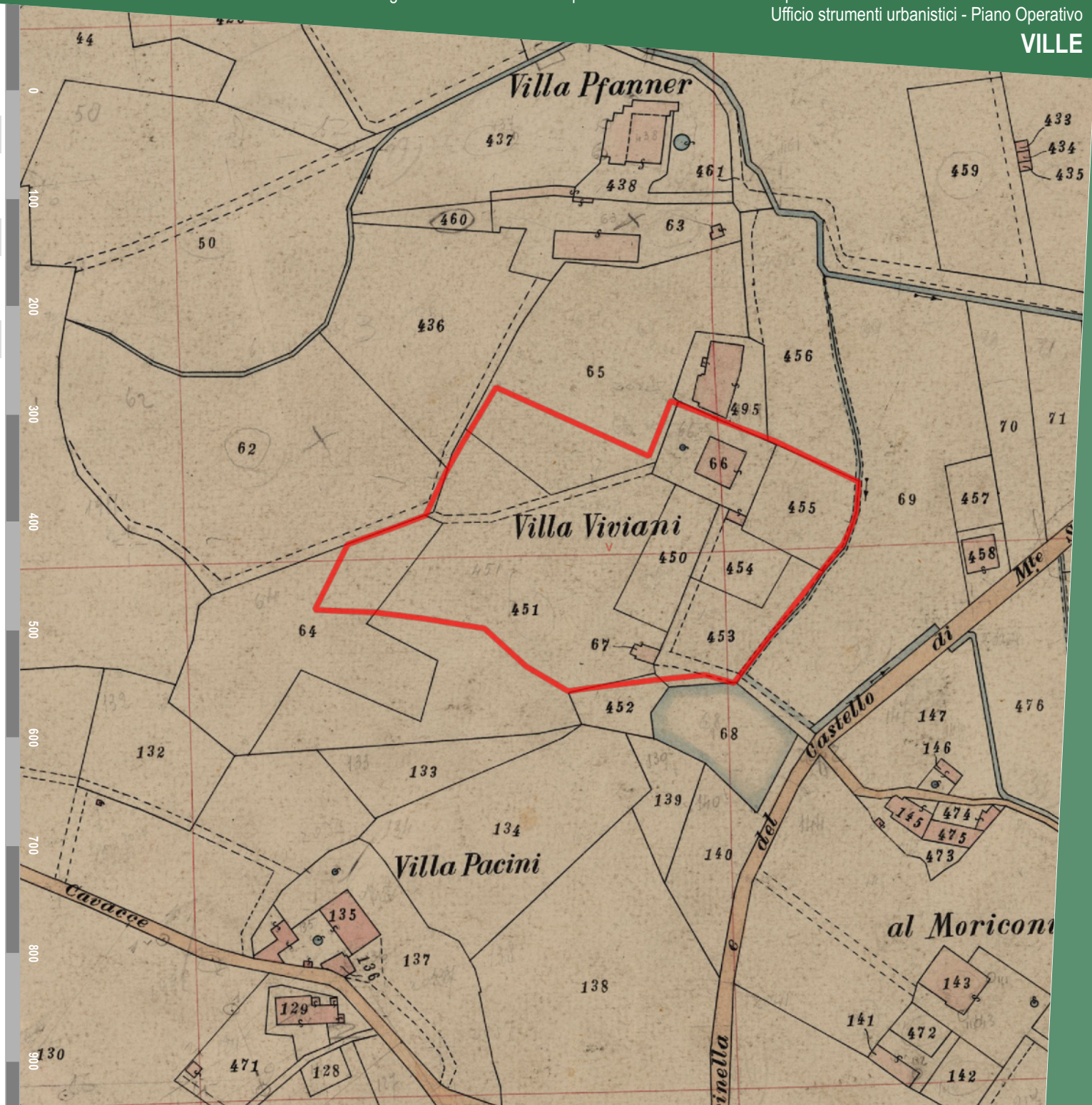
VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
91	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

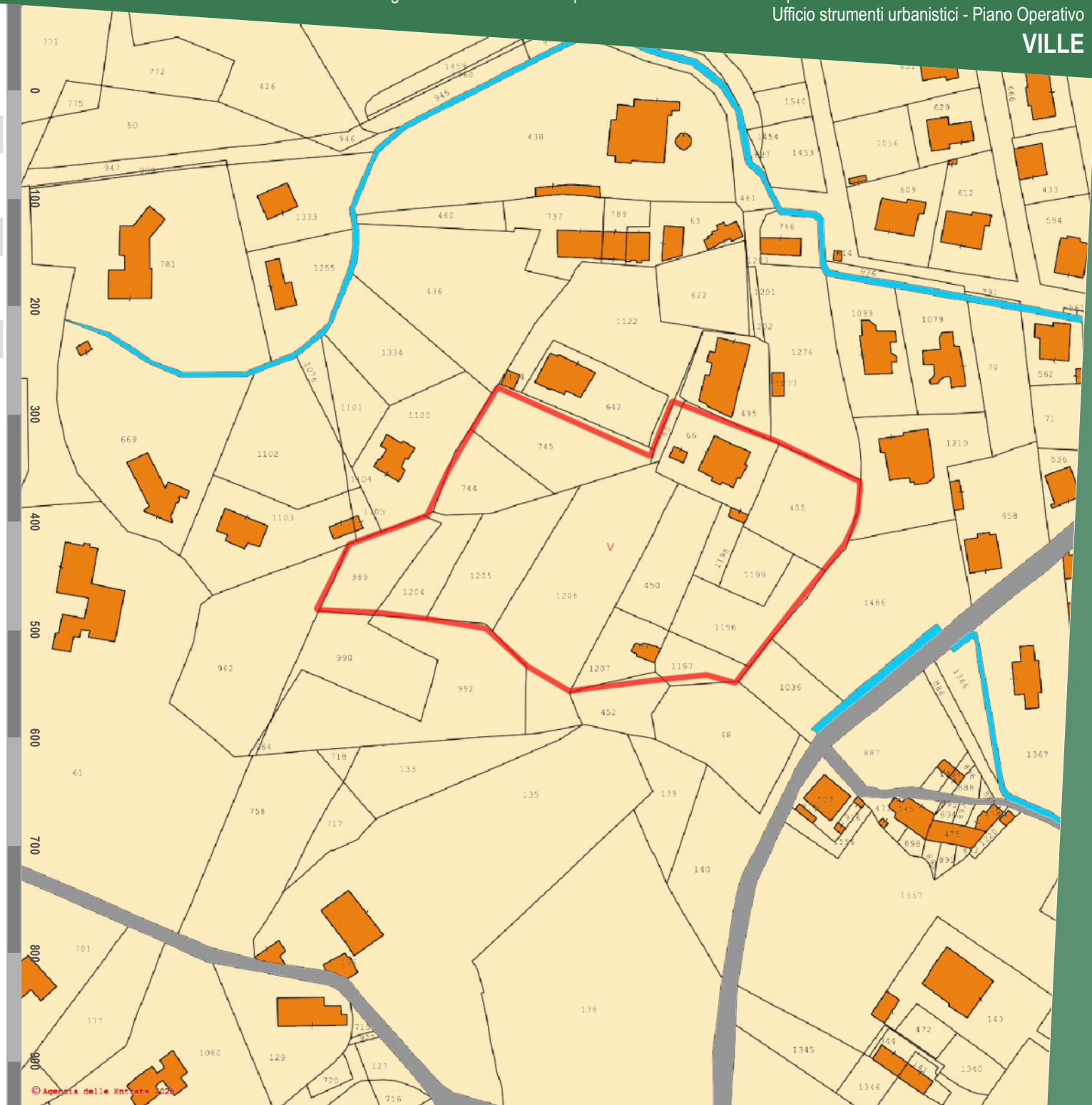
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
91	1197
91	68
91	66
91	452
91	992



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

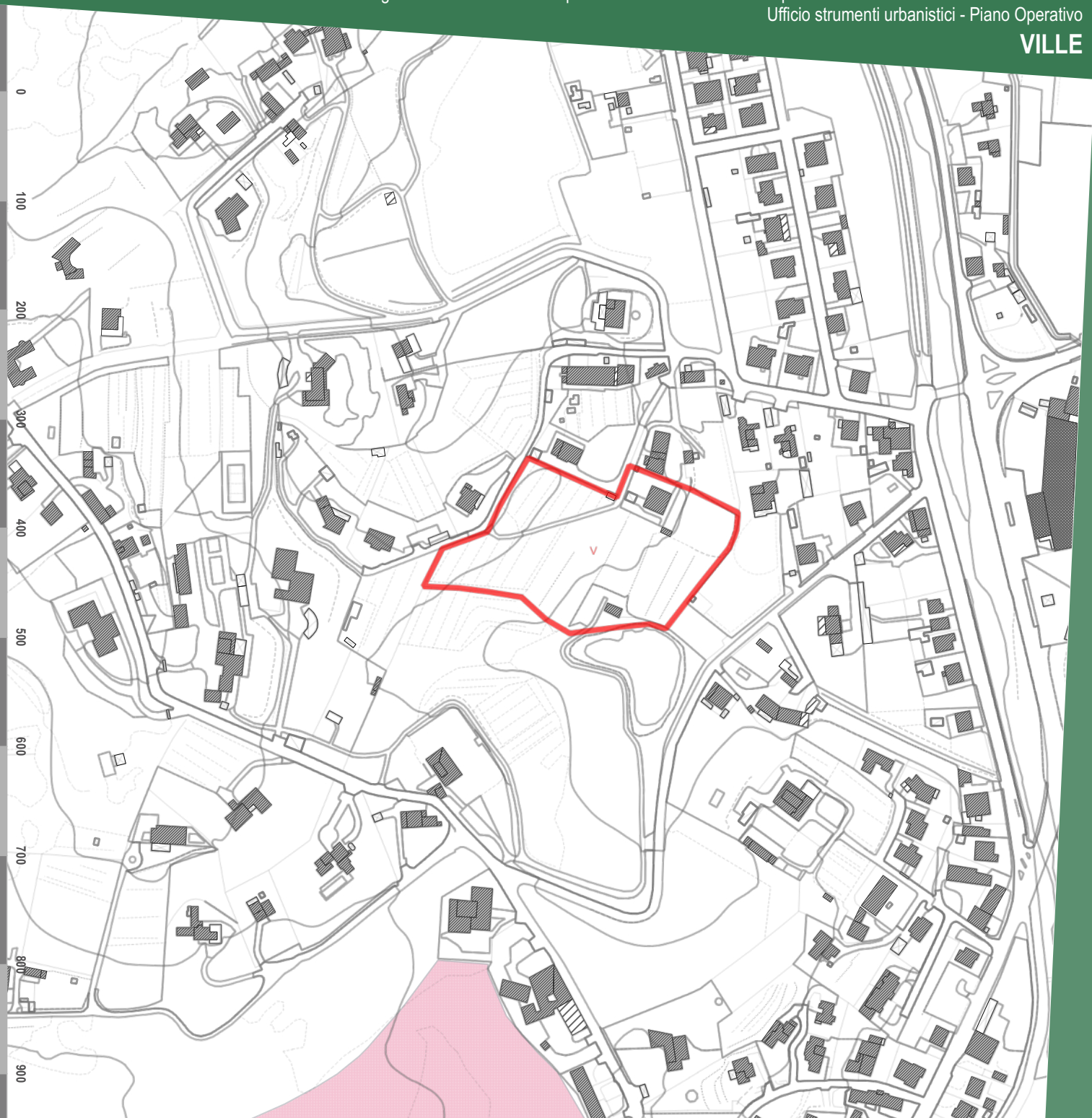
VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

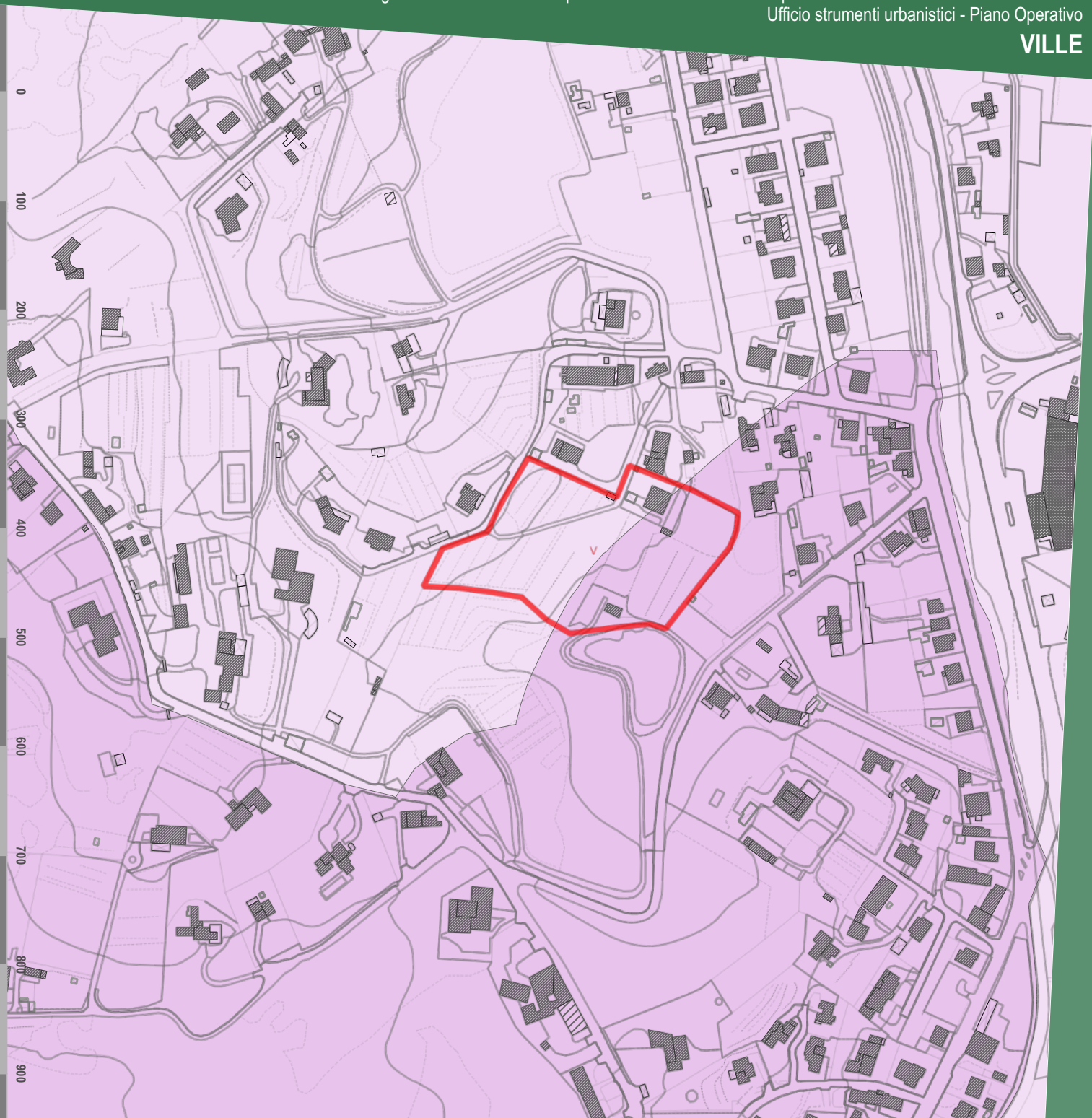
VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

Codice Regionale:	**9046059** **9000336**
Codice Ministeriale:	**90278** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 141 del 5 giugno 1957** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**20/05/1957** **17/07/1985**
Denominazione:	**Città di Lucca e zona ad essa circostante** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA VIVIANI

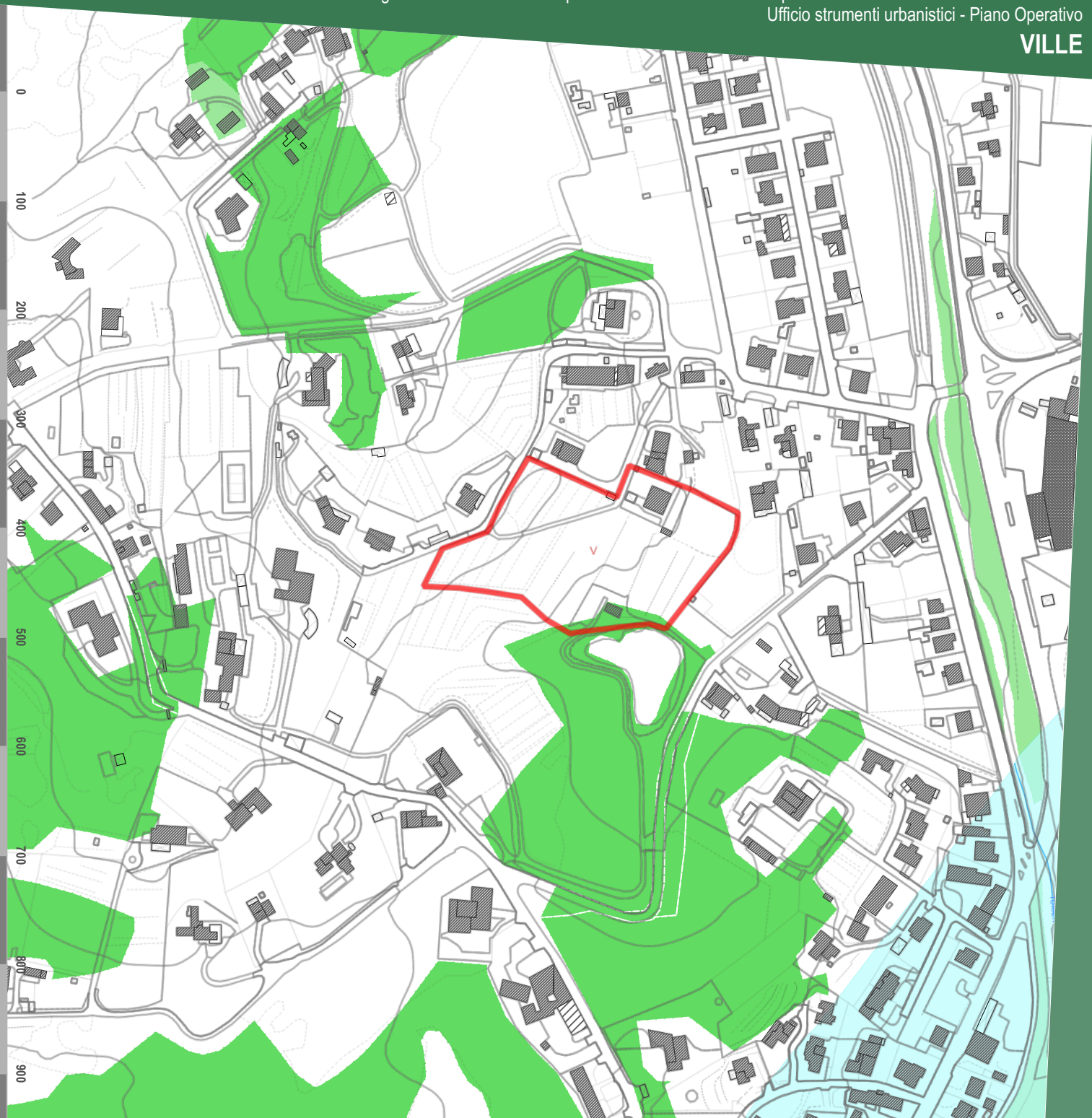
Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**classe 1** **Boschi di latifoglie**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

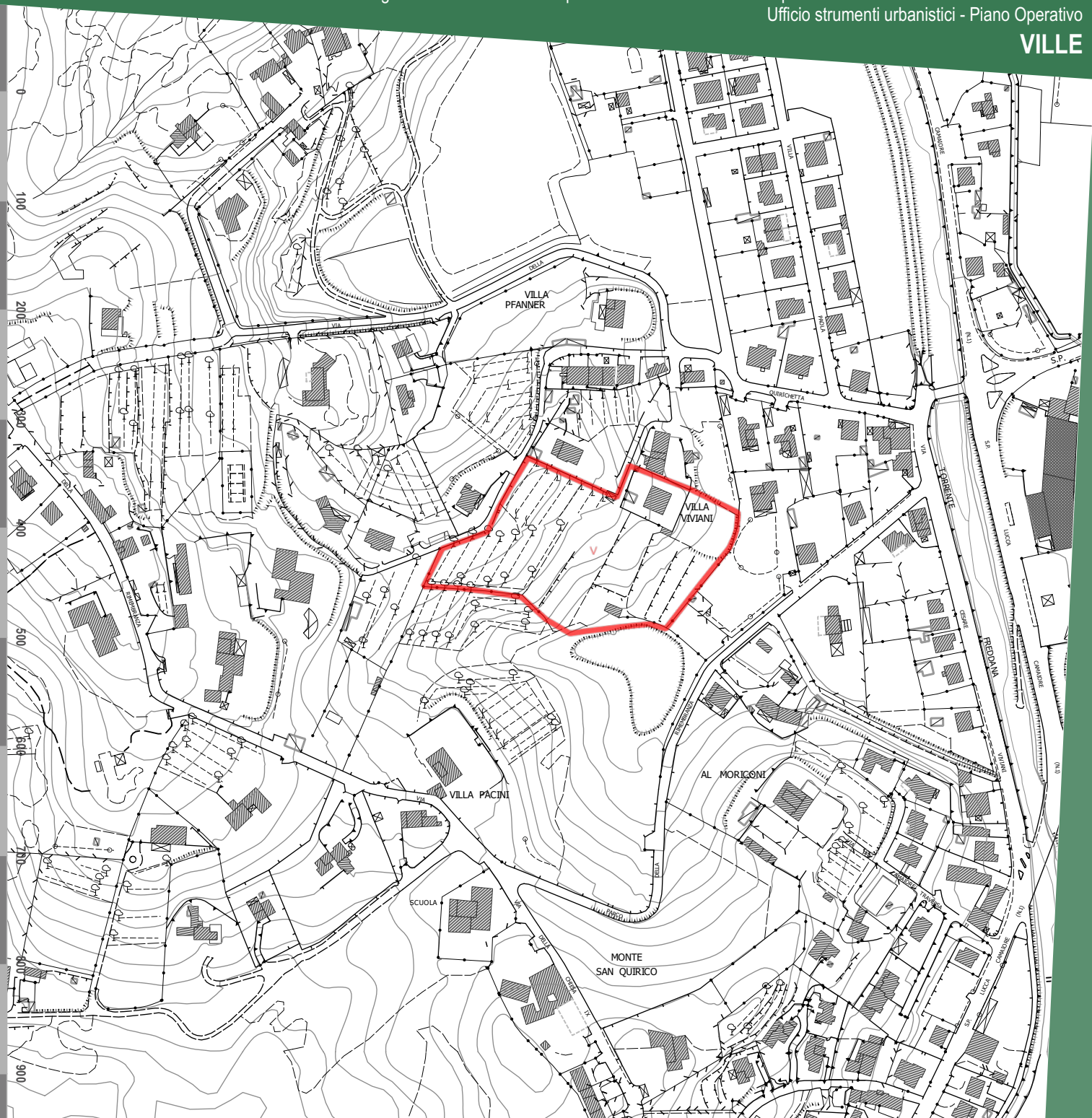
VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Non presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

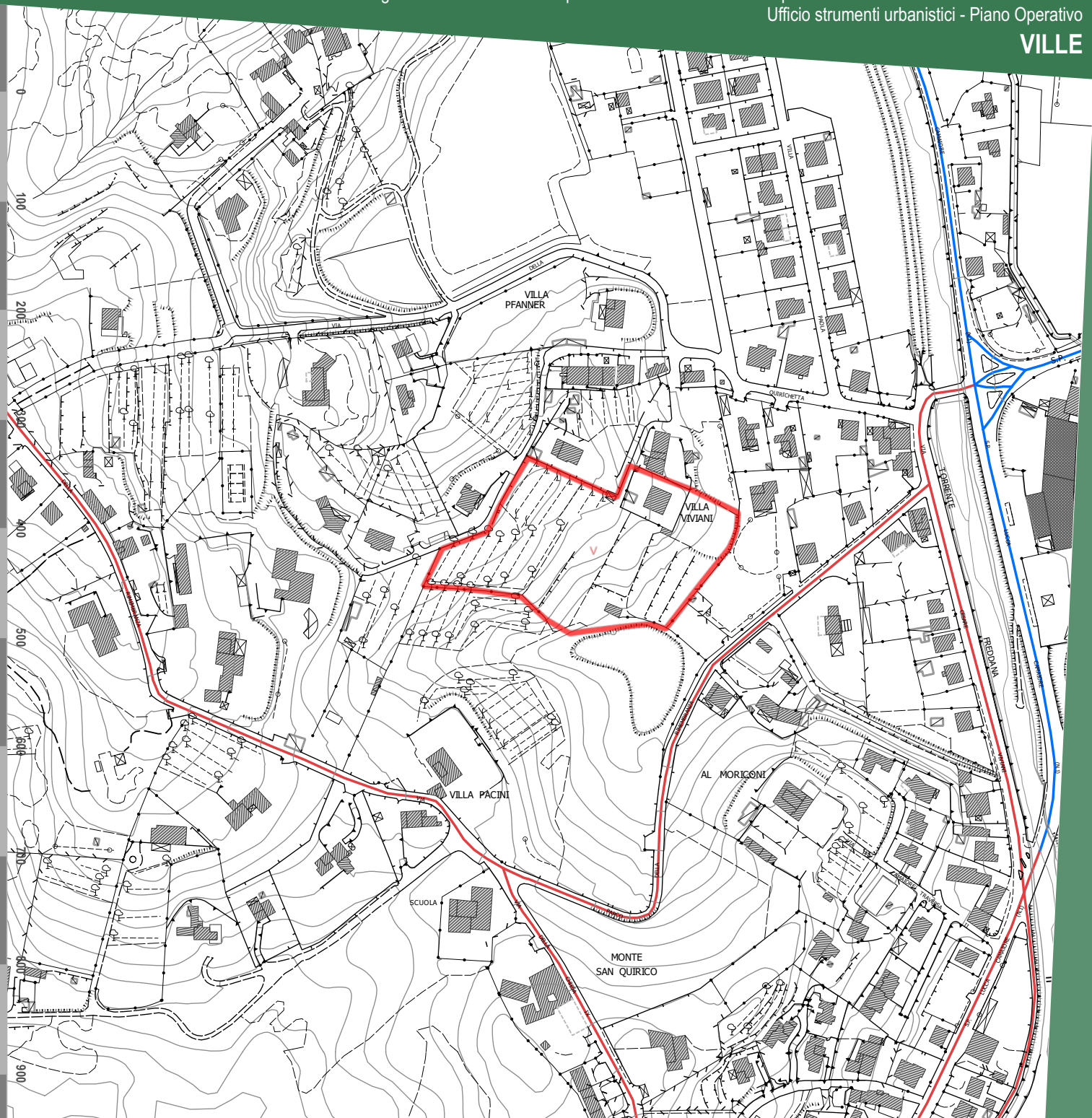
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

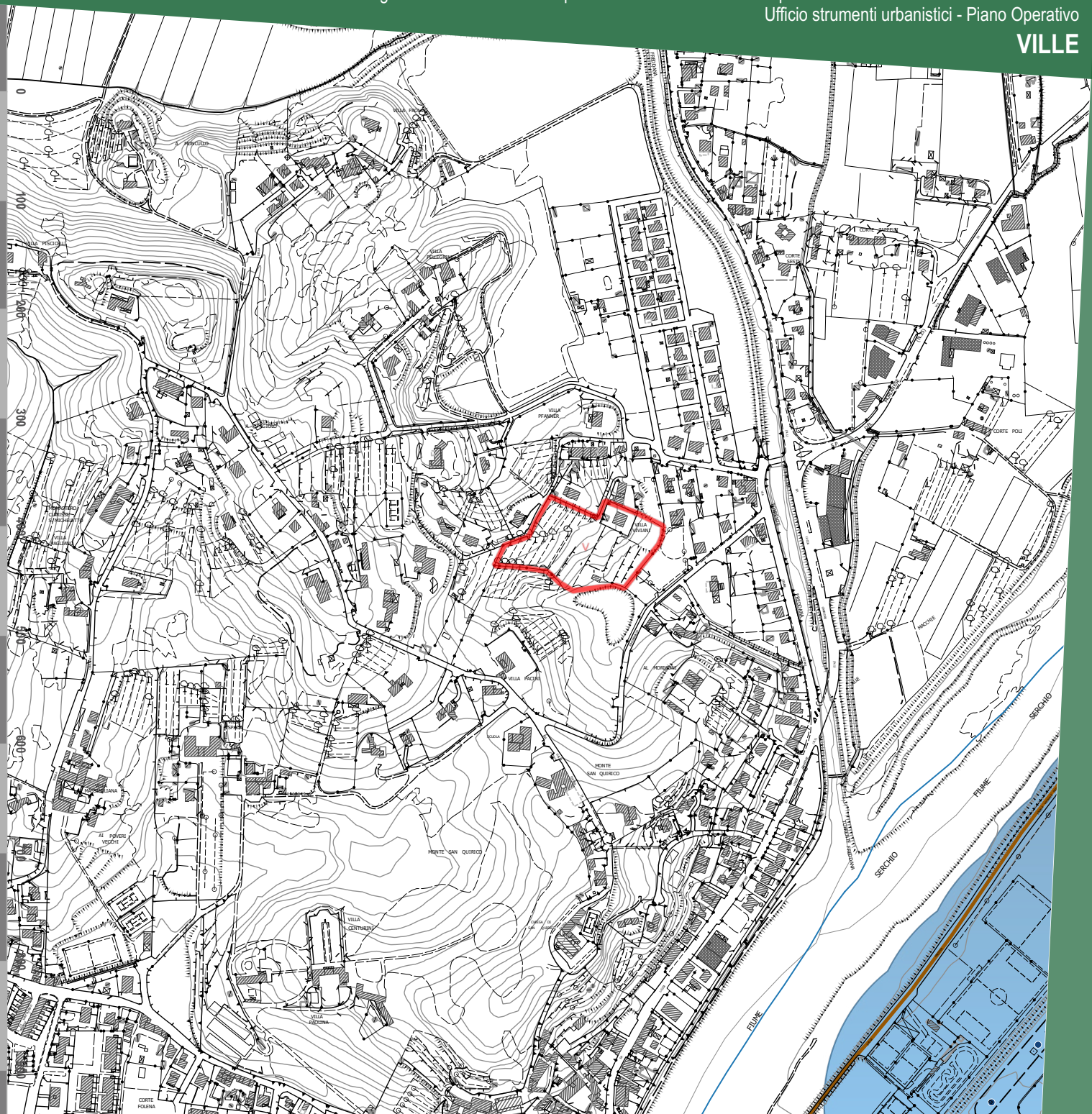
VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.1 Seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle

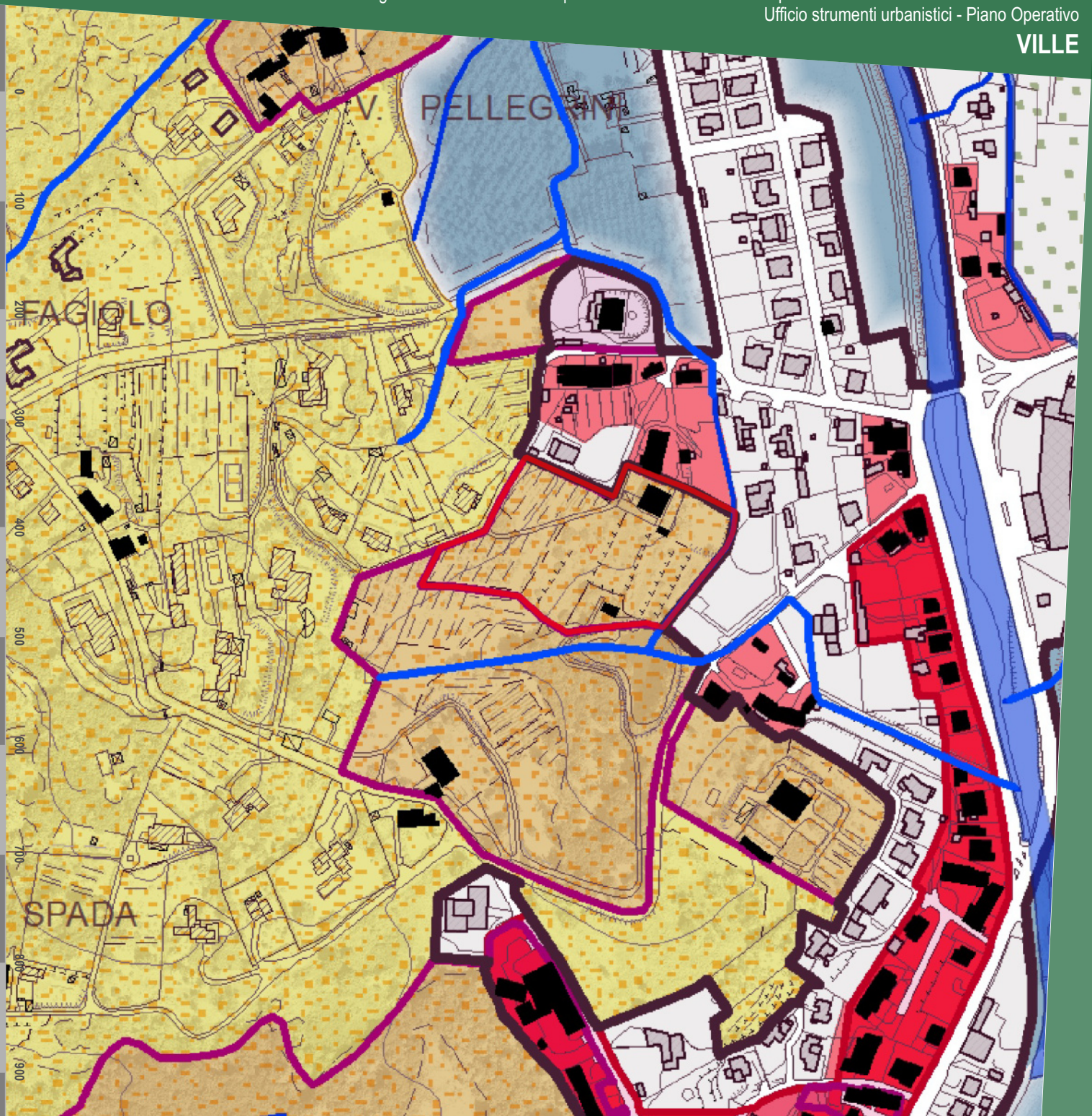
- Campi larghi dell'Oltreserchio. Contesti a minore integrità della maglia agraria

ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

- ville
- Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.049 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

V.049

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Descrizione

Dell'impianto originario della villa, leggibile negli elaborati del catasto ottocentesco, si leggono appena la chiesina e la piccola sagrestia con ingresso a levante che era intitolata a Sant'Anna e il viale (detto il "viottolone") che congiungeva questa con l'edificio padronale. Quest'ultimo è a pianta pressoché quadrata elevato su due piani, con tetto a padiglione, che una volta sorgeva isolato sulla collina di Monte San Quirico e, oggi, è circondato da una serie di edifici di tipo residenziale costruiti al suo intorno.

Principali riferimenti paesaggistici

Non si rilevano particolari riferimenti paesaggistici. Si può notare che il paesaggio dell'area, una volta con chiara connotazione rurale è oggi più simile ad una frangia periferica urbana.

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA VIVIANI

Ubicazione:

VIA DEL PARCO DELLA RIMEMBRANZA - Monte S.Quirico

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

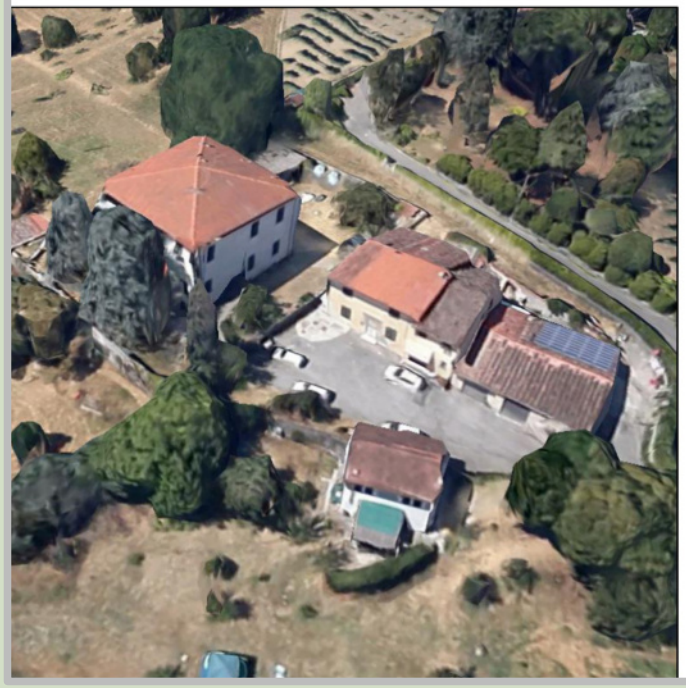
Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

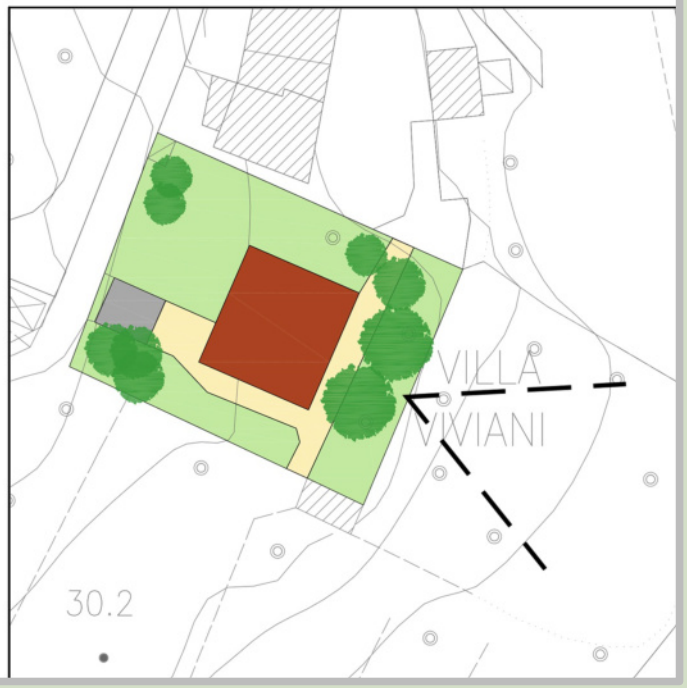
Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA AL TORI, ex COMPAGNI (V. 050)

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Città di Lucca

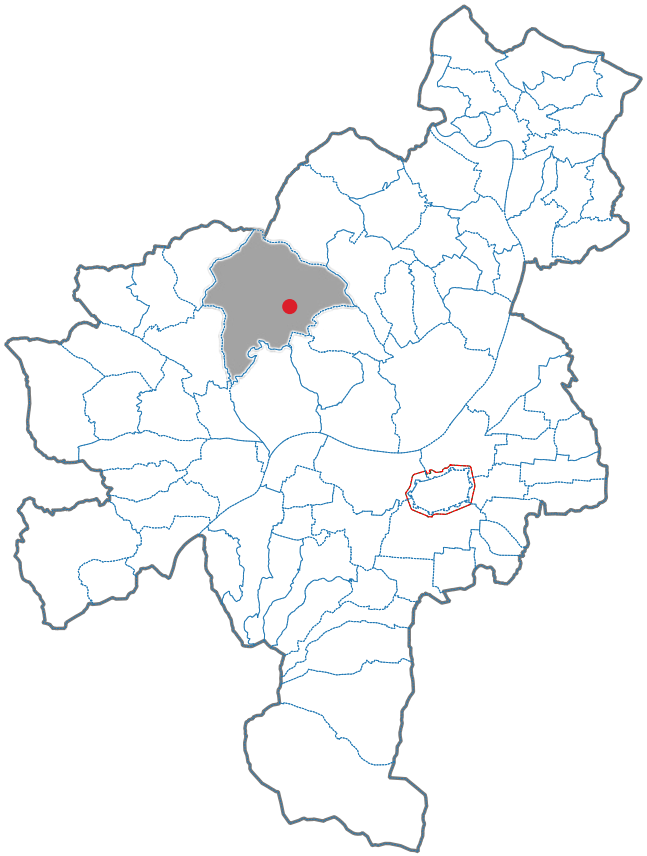
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

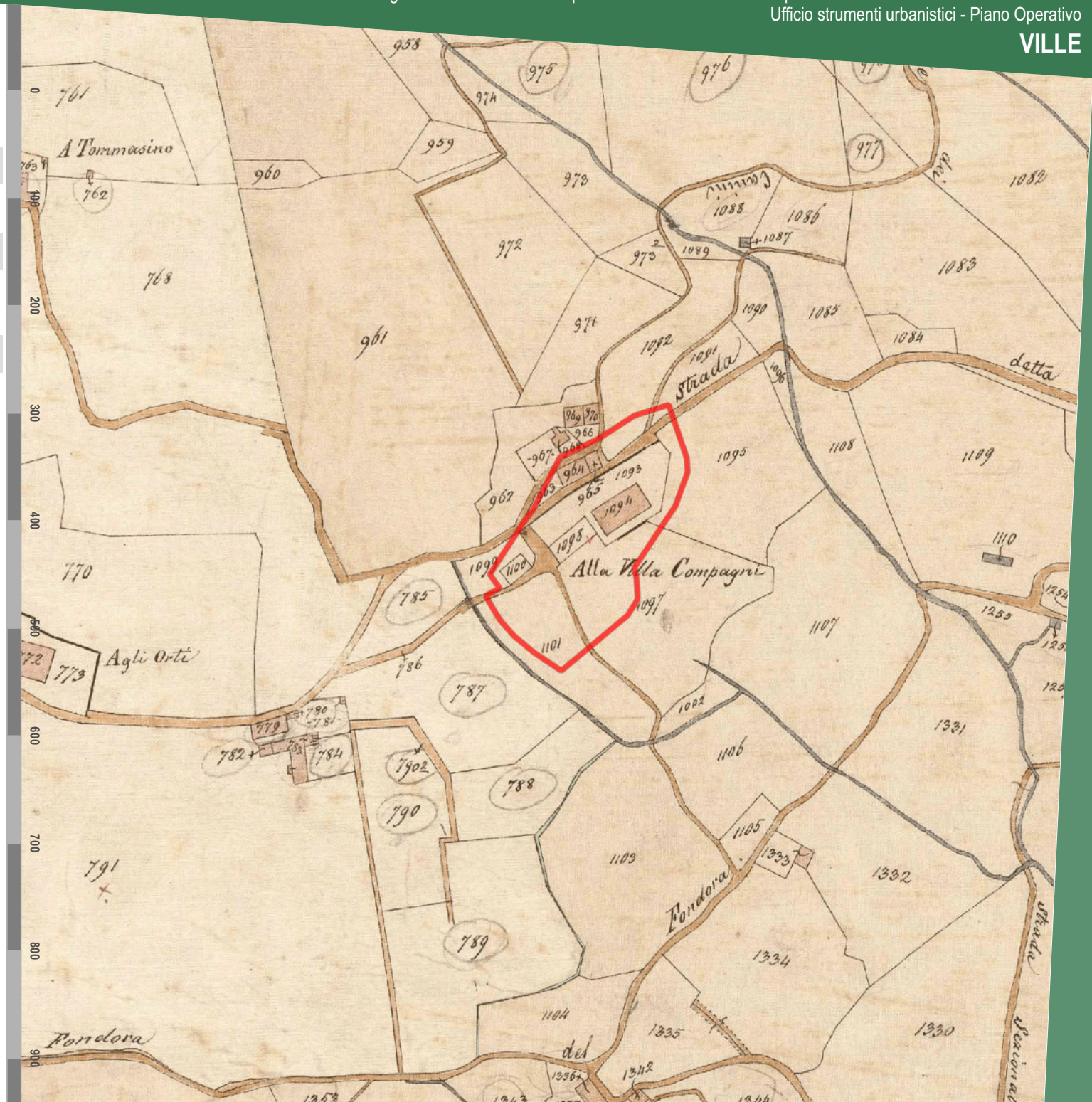
VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**6**	**0**	**G2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

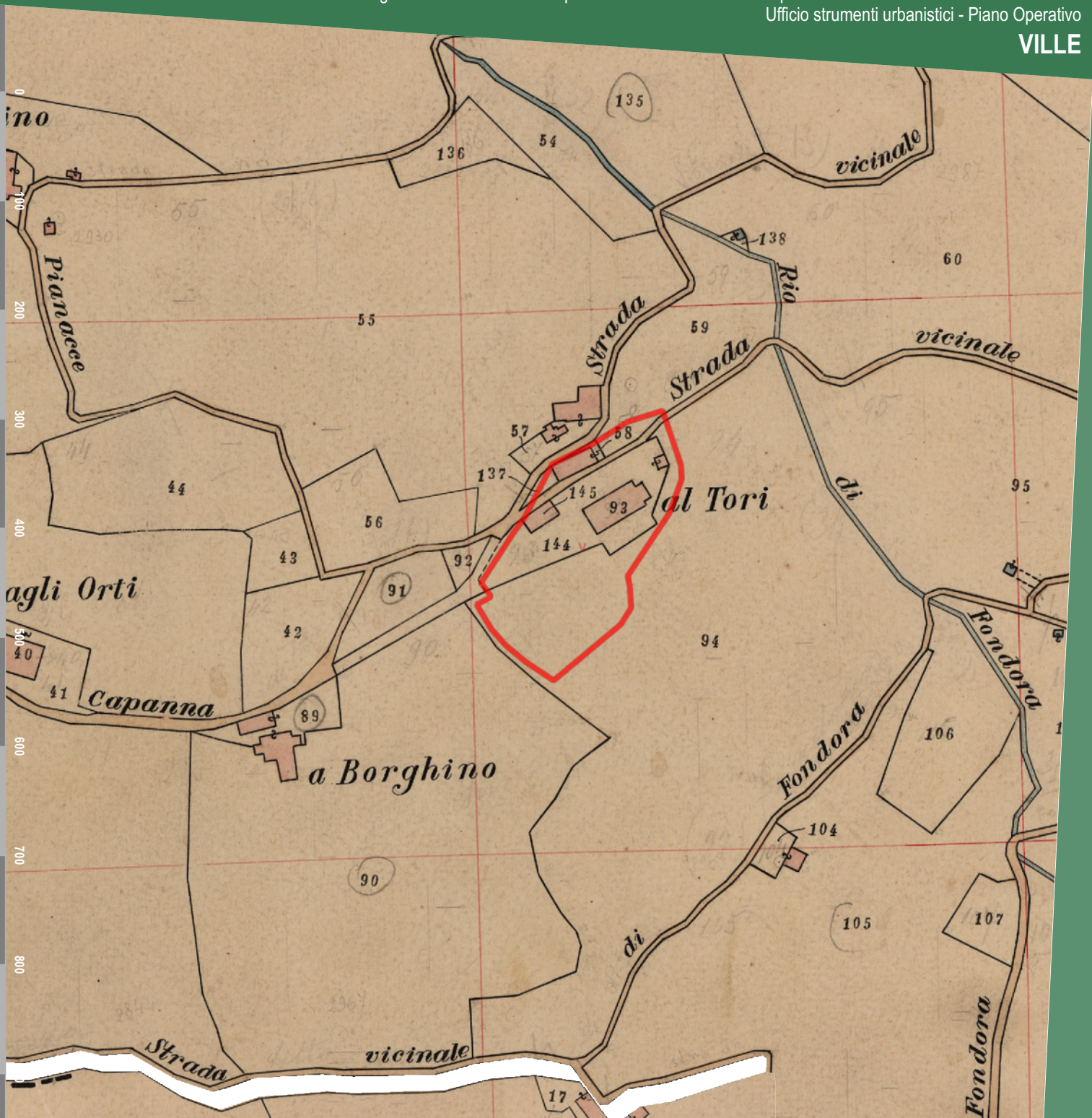
VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
51	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
51	93
51	145
51	322
51	144
51	304



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

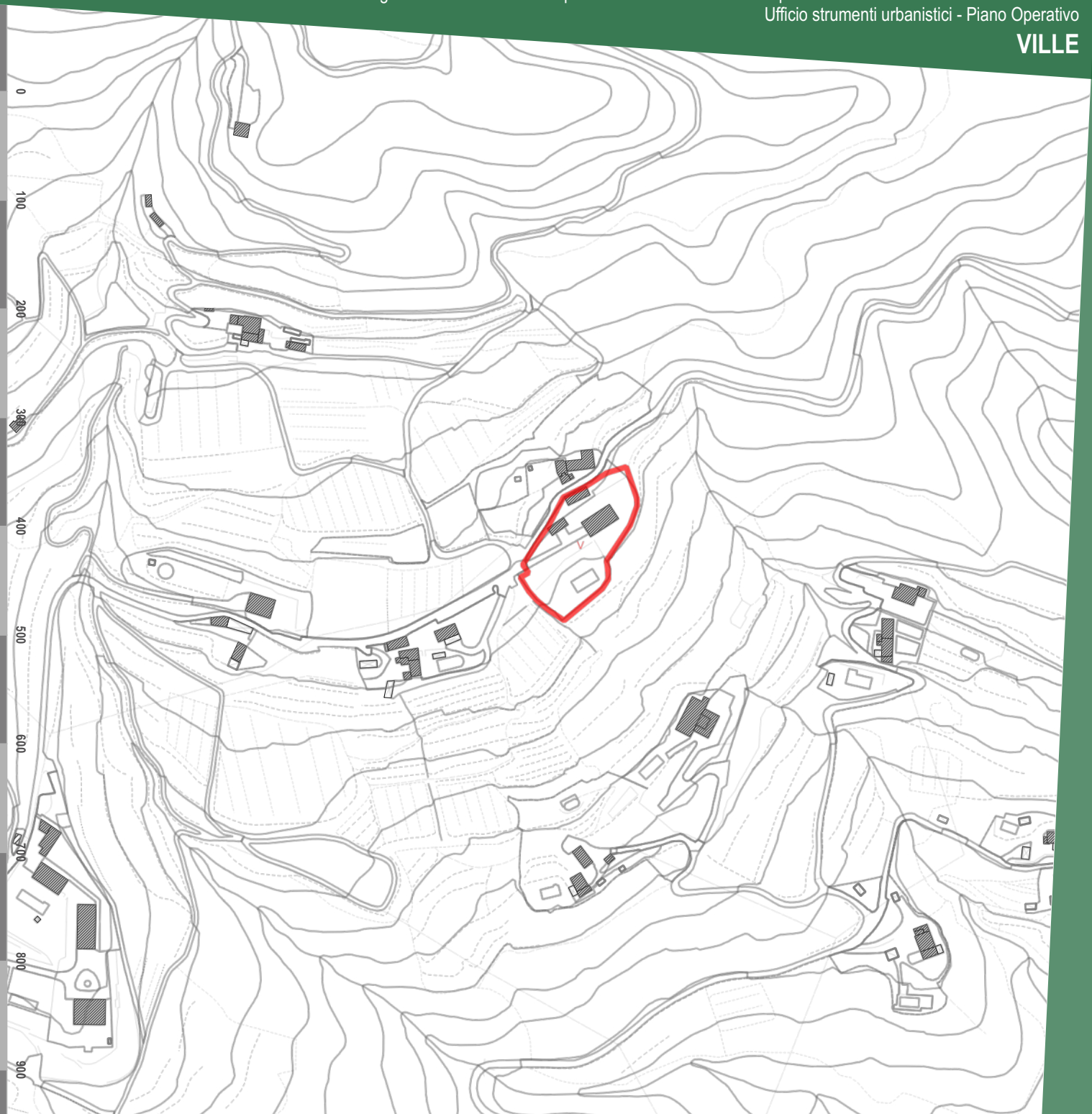
VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

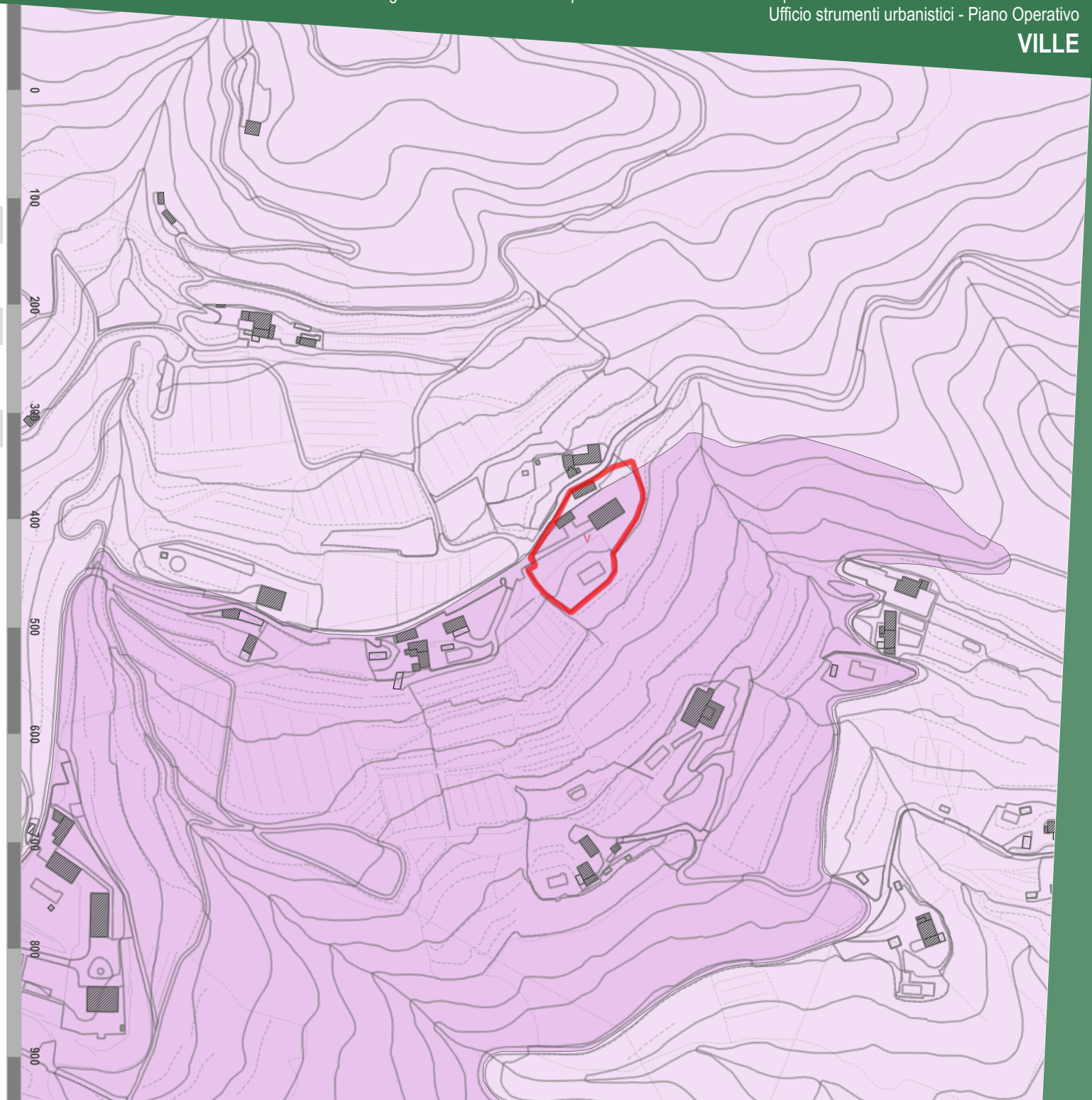
VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

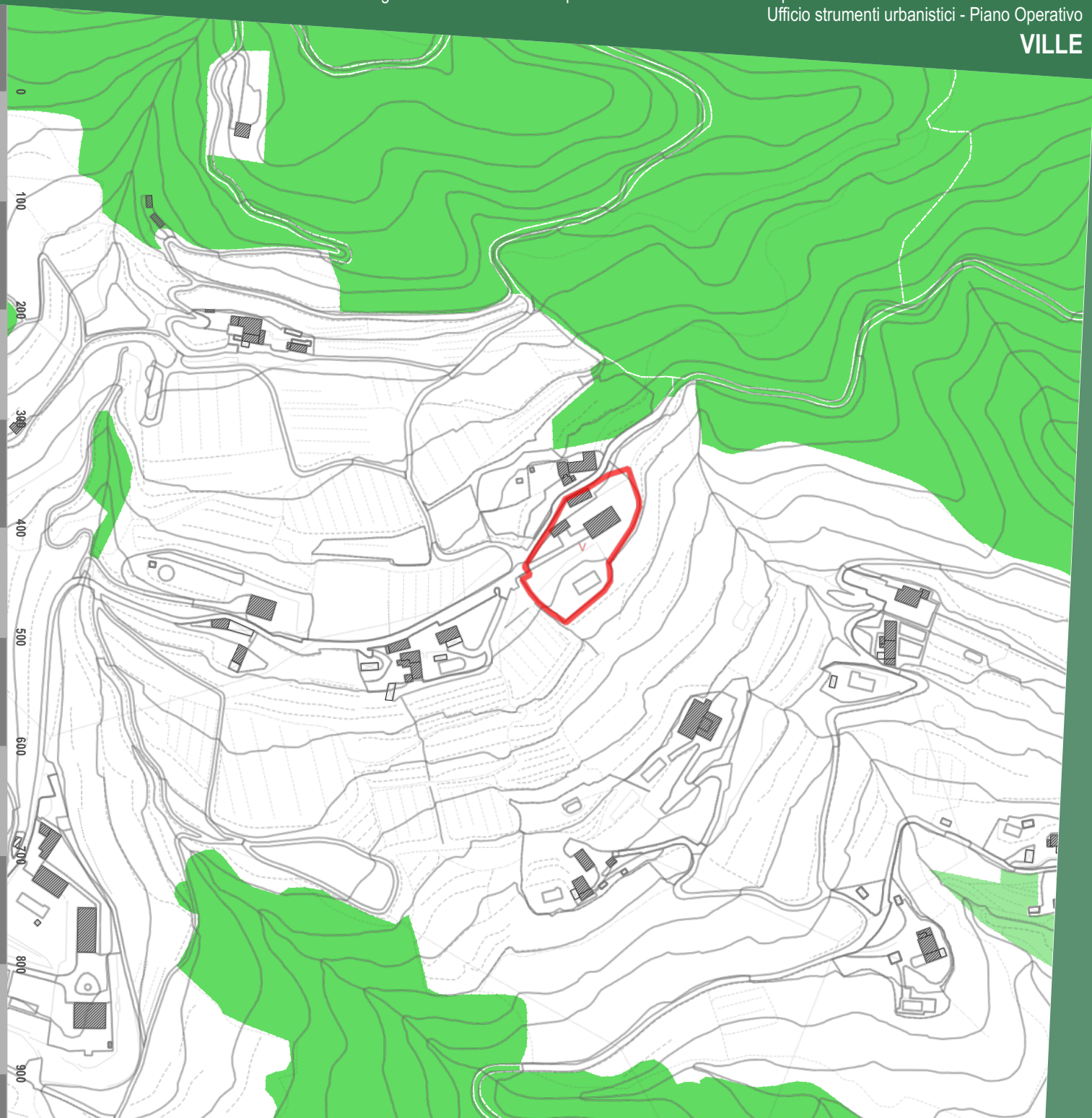
Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

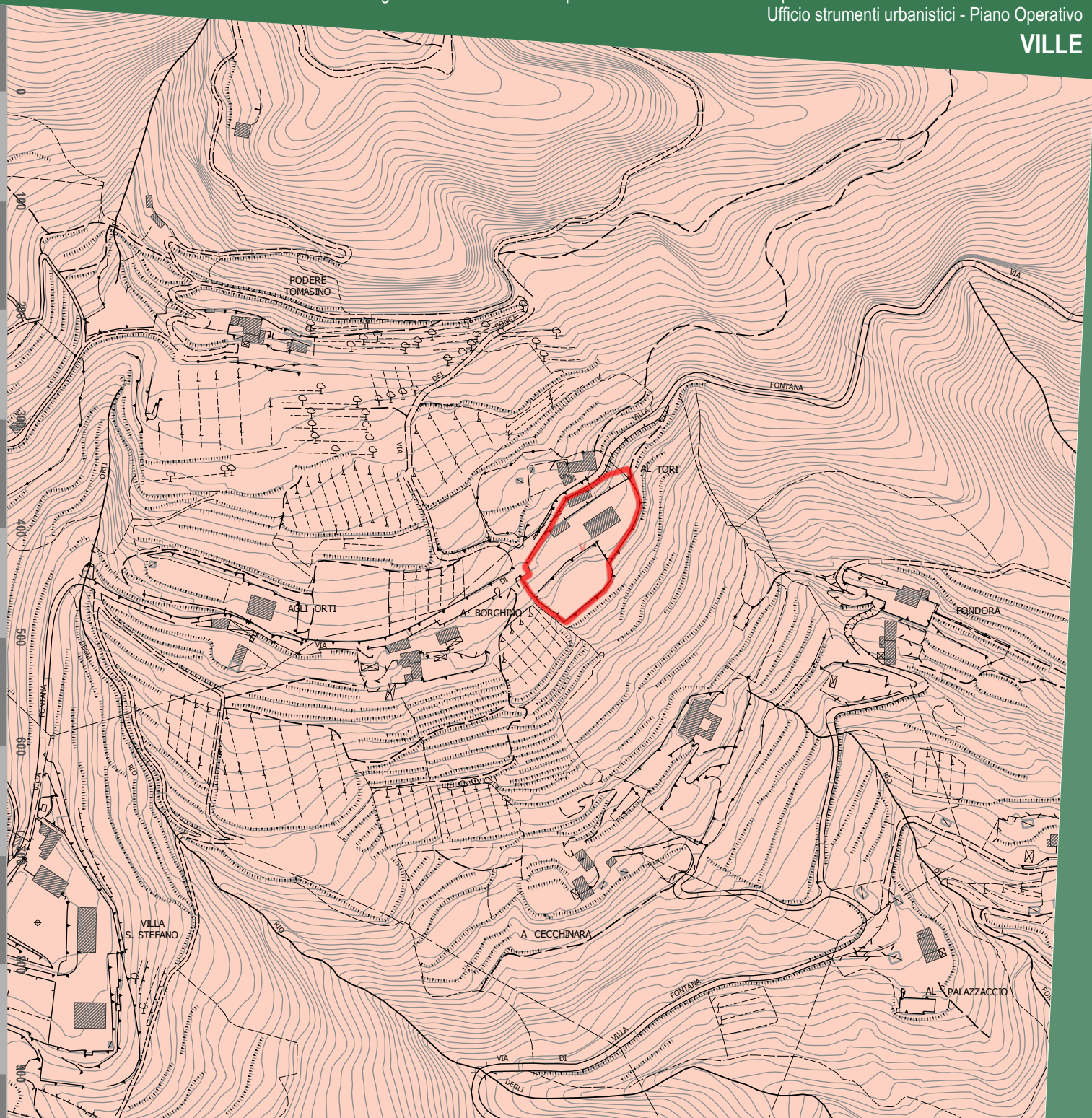
VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

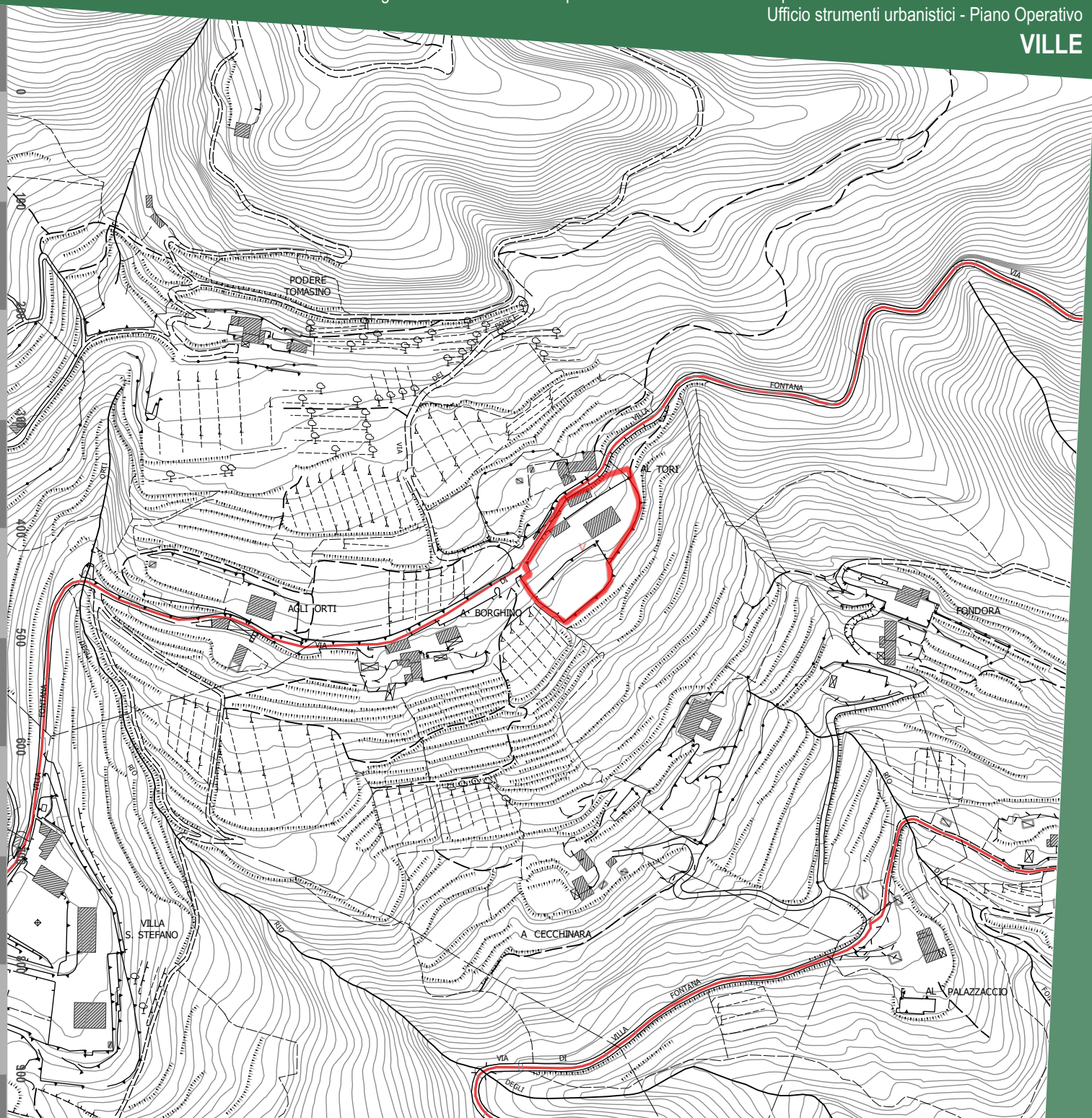
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

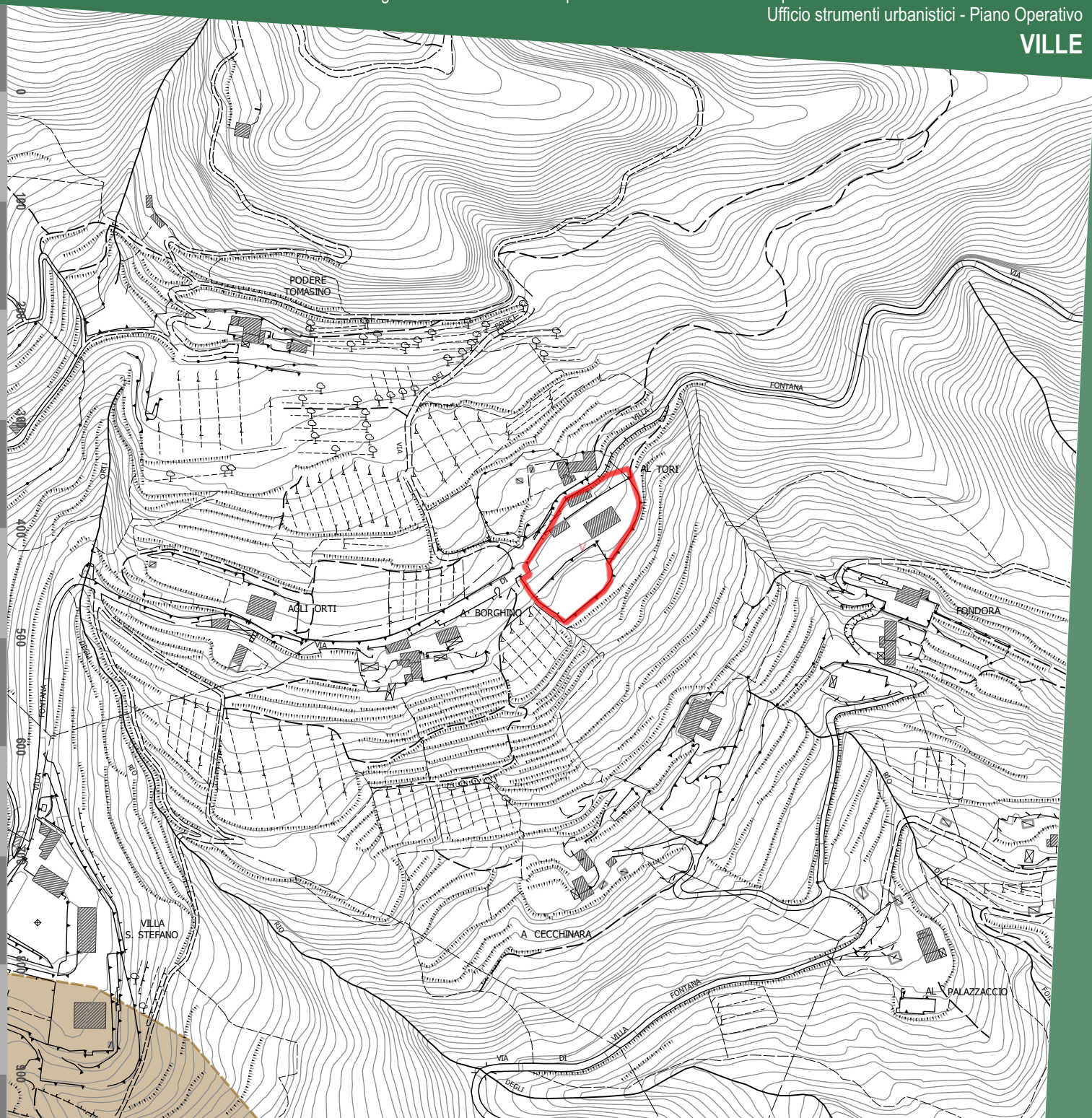
Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon



Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

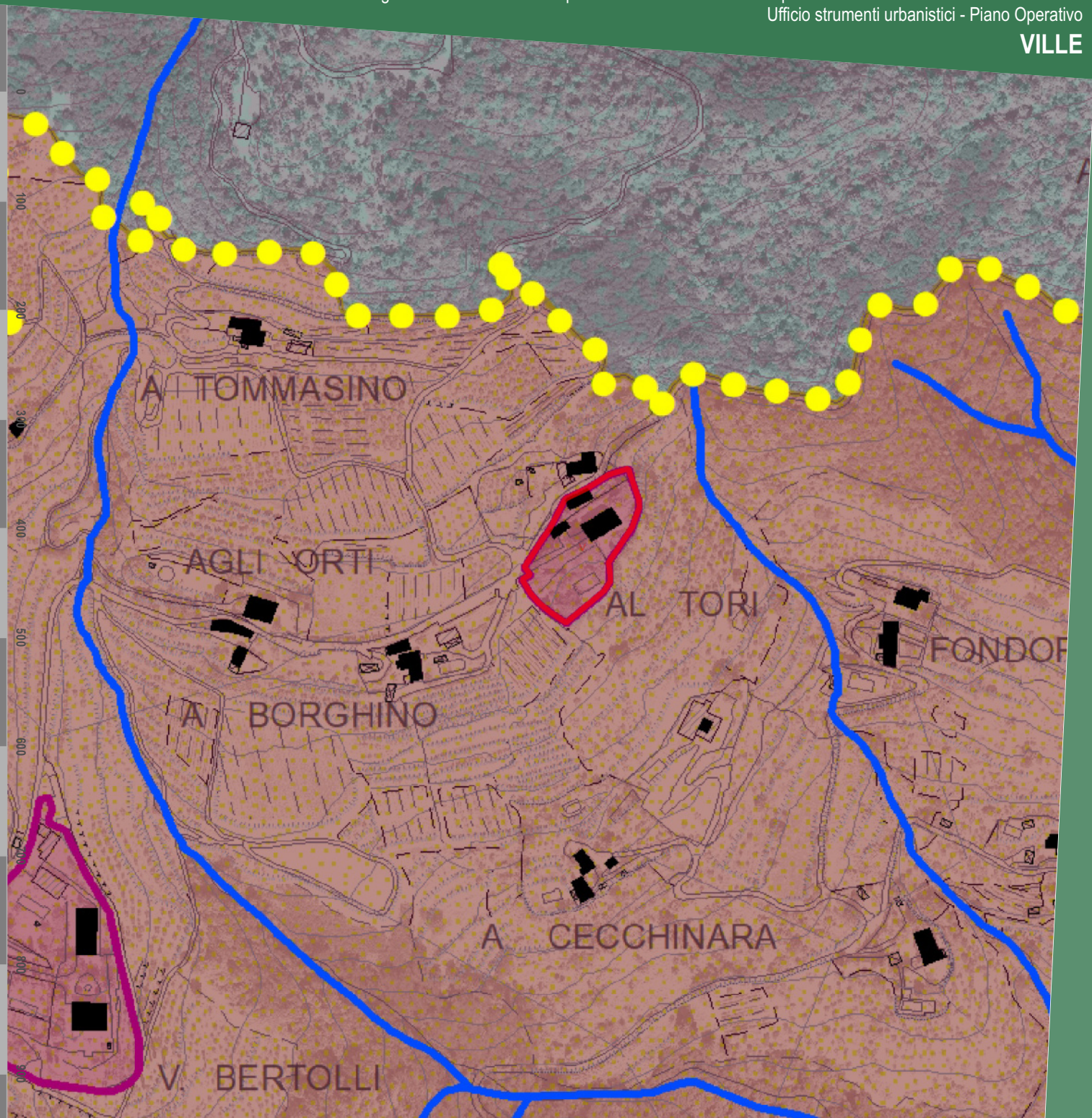
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



V.050 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Descrizione

Nei documenti catastali ottocenteschi la villa risulta di proprietà Marianna Compagni, e con tale toponimo appare individuata nelle mappe. Attualmente è di proprietà di una società immobiliare.
Il corpo edilizio della villa è celato nel suo parco alberato e protetto da siepi sempre verdi che ne impediscono la vista. Non è stato possibile l'accesso.

Principali riferimenti paesaggistici

La villa si fa notare per la presenza del suo parco lungo il percorso della via per villa Fontana, alla conclusione di un breve rettilineo, costituendo il fondale scenografico della strada.

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA AL TORI, ex COMPAGNI

Ubicazione:

VIA DELLA CHIESA DI PIEVE DI SANTO STEFANO - Pieve S.Stefano

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

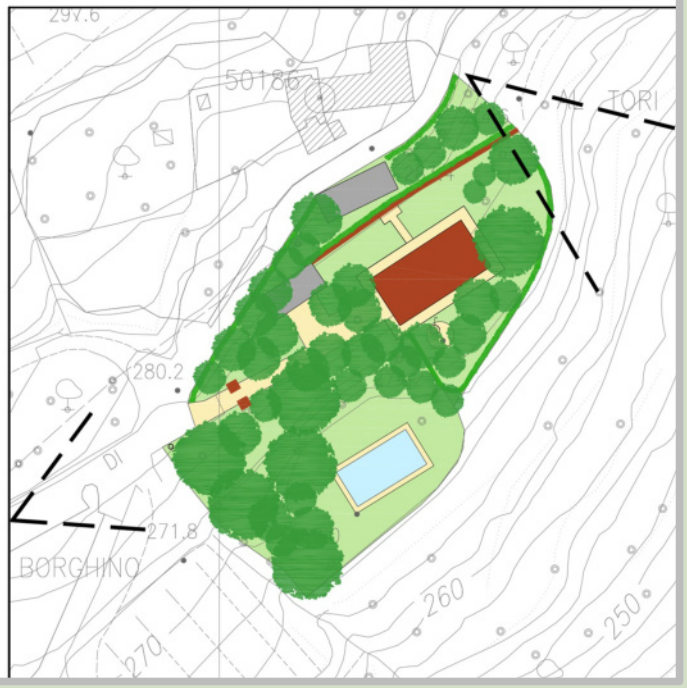
Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA DE NAVASQUES
(V. 051)

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Città di Lucca

Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

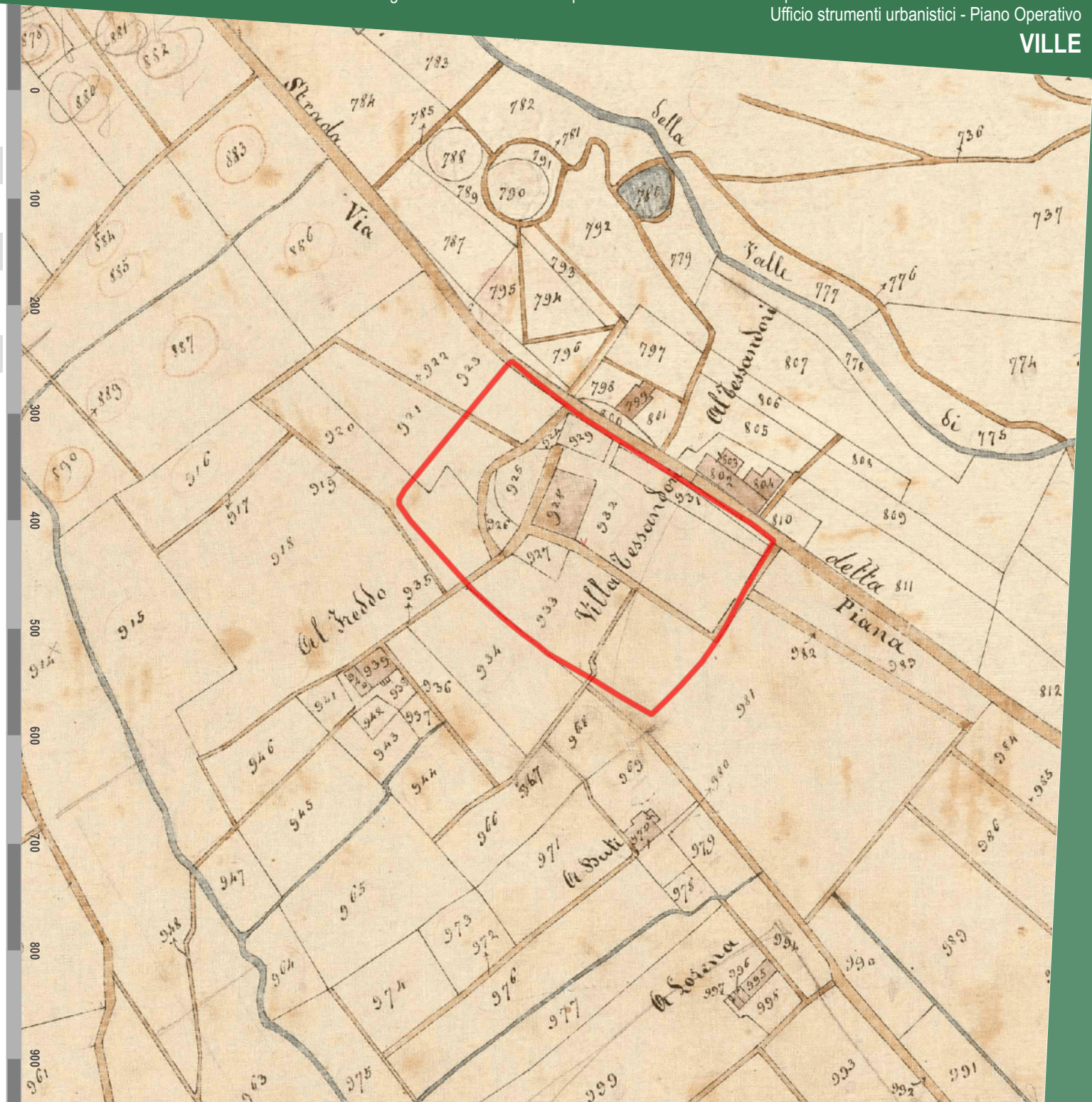
VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**2**	**0**	**O2**
Foglio	**3**	**0**	**O2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

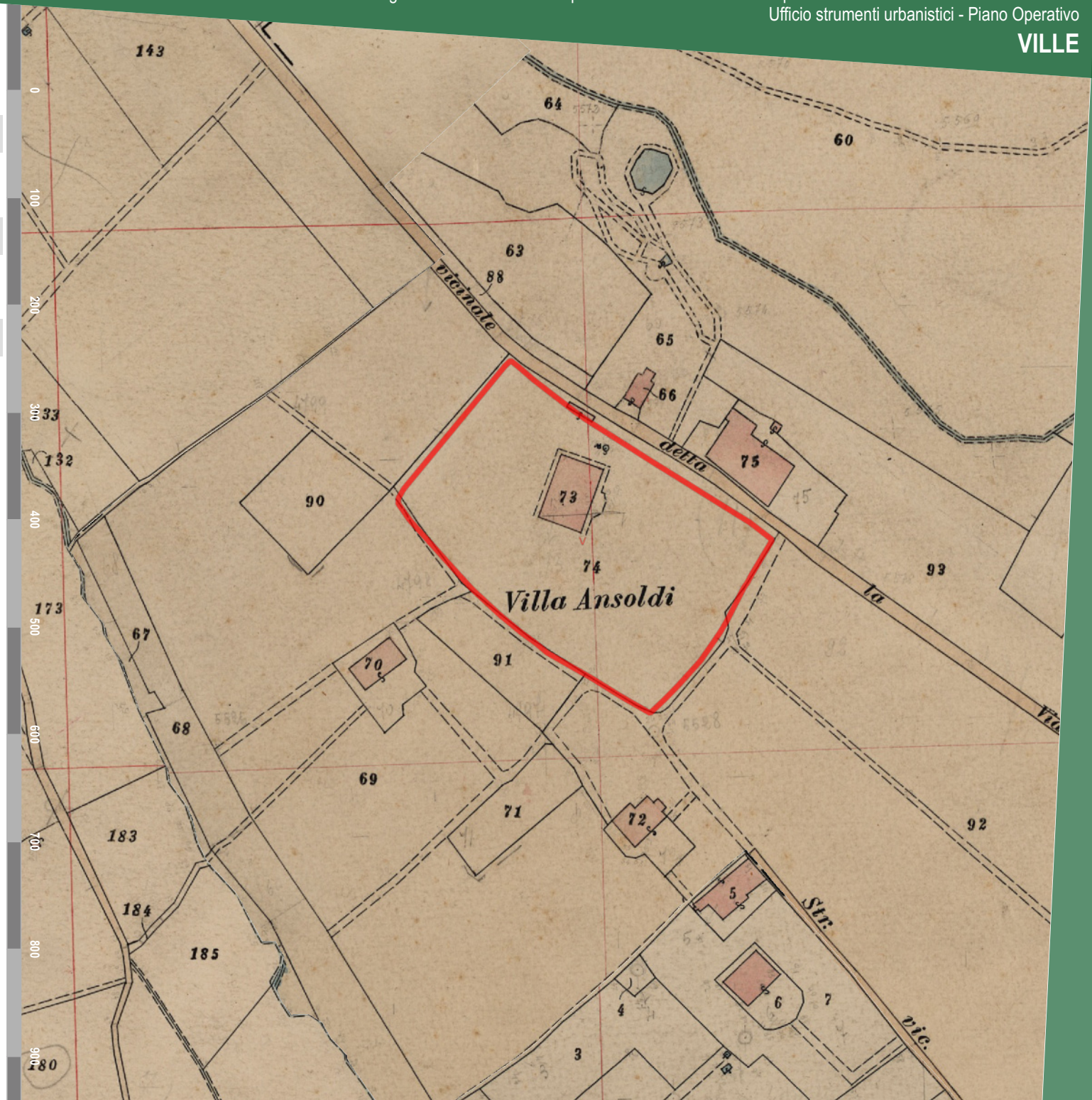
VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
75	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
75	806
75	166
75	872
75	73



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

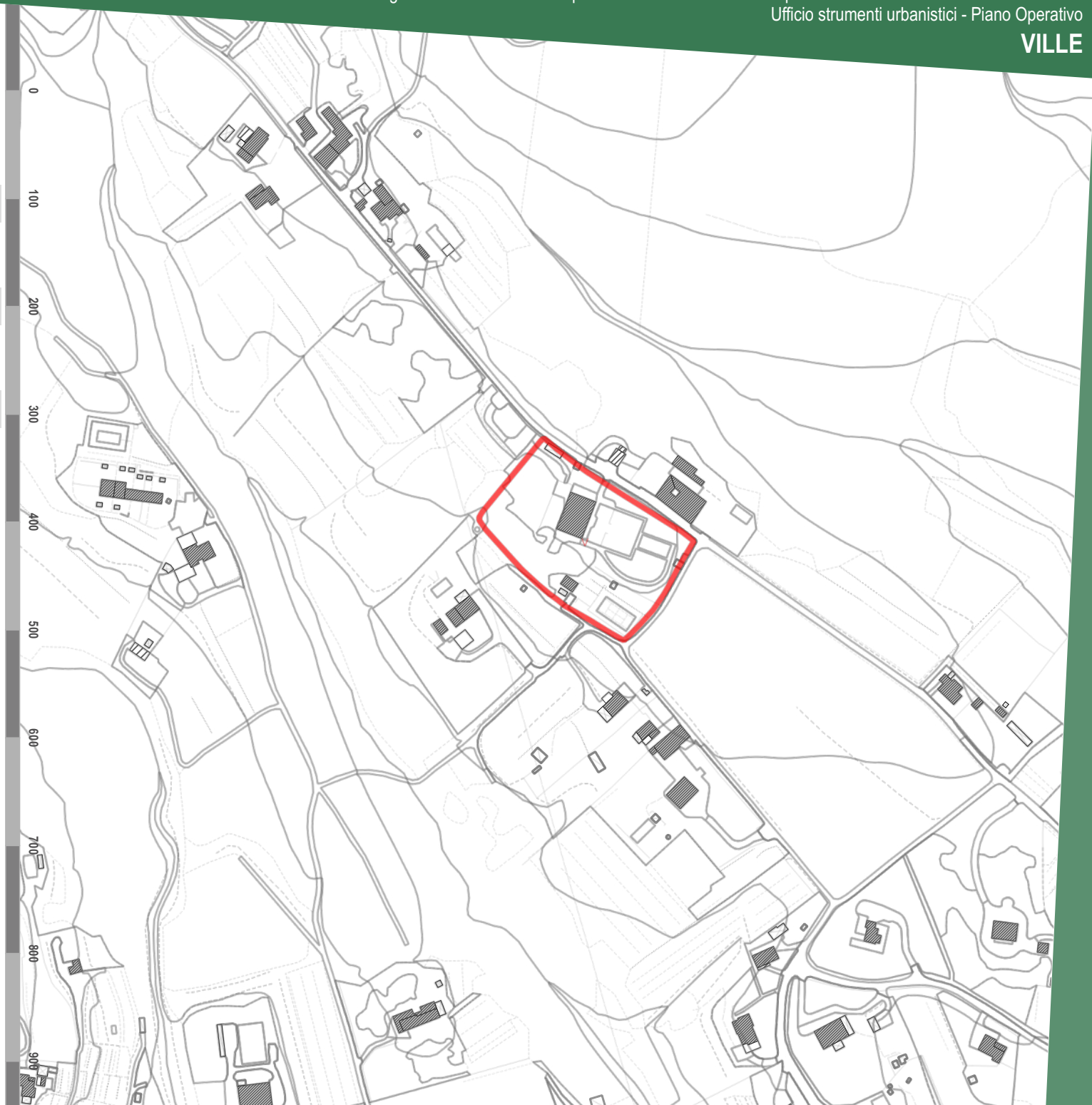
VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

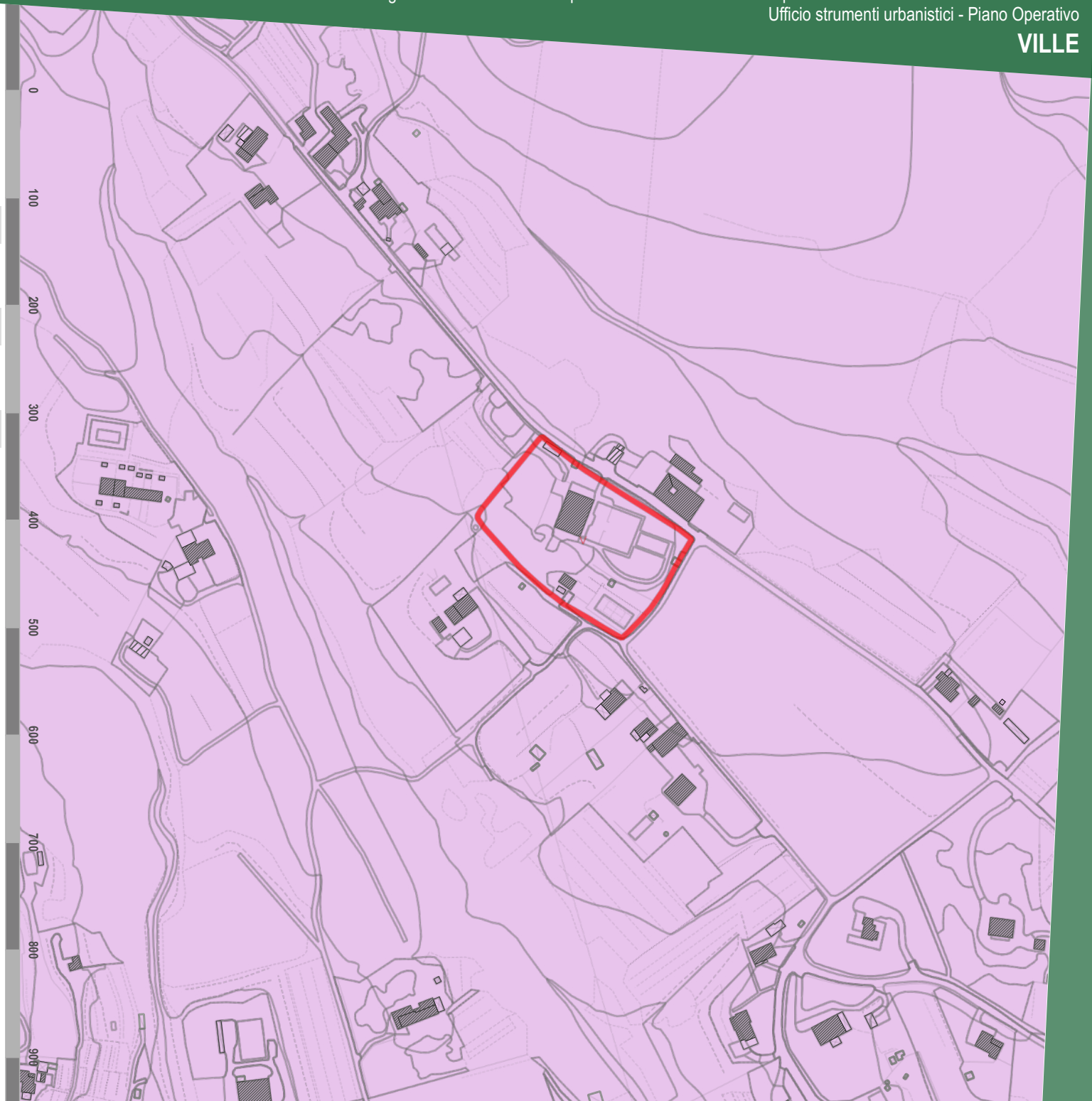
VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

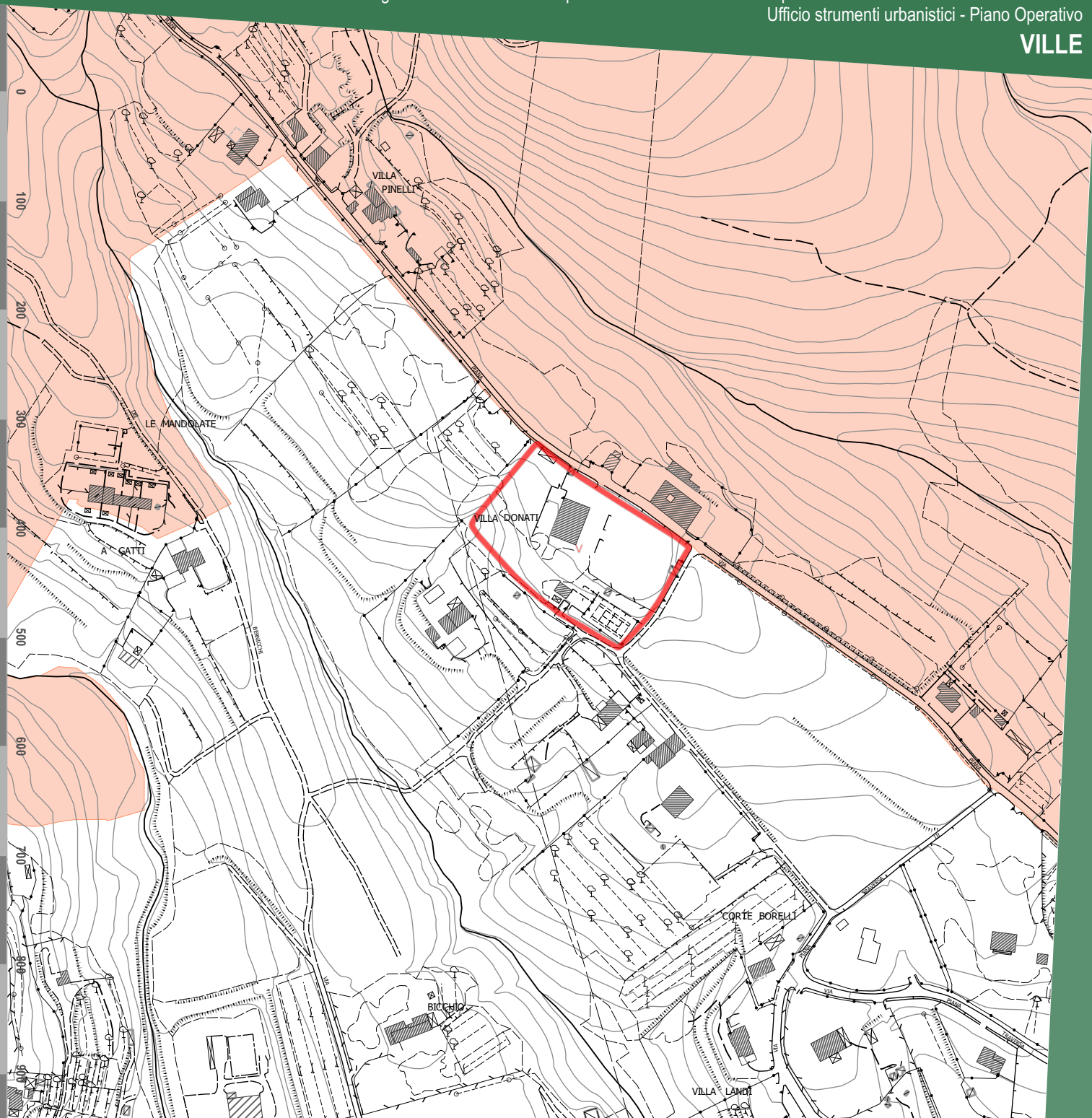
VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Non presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

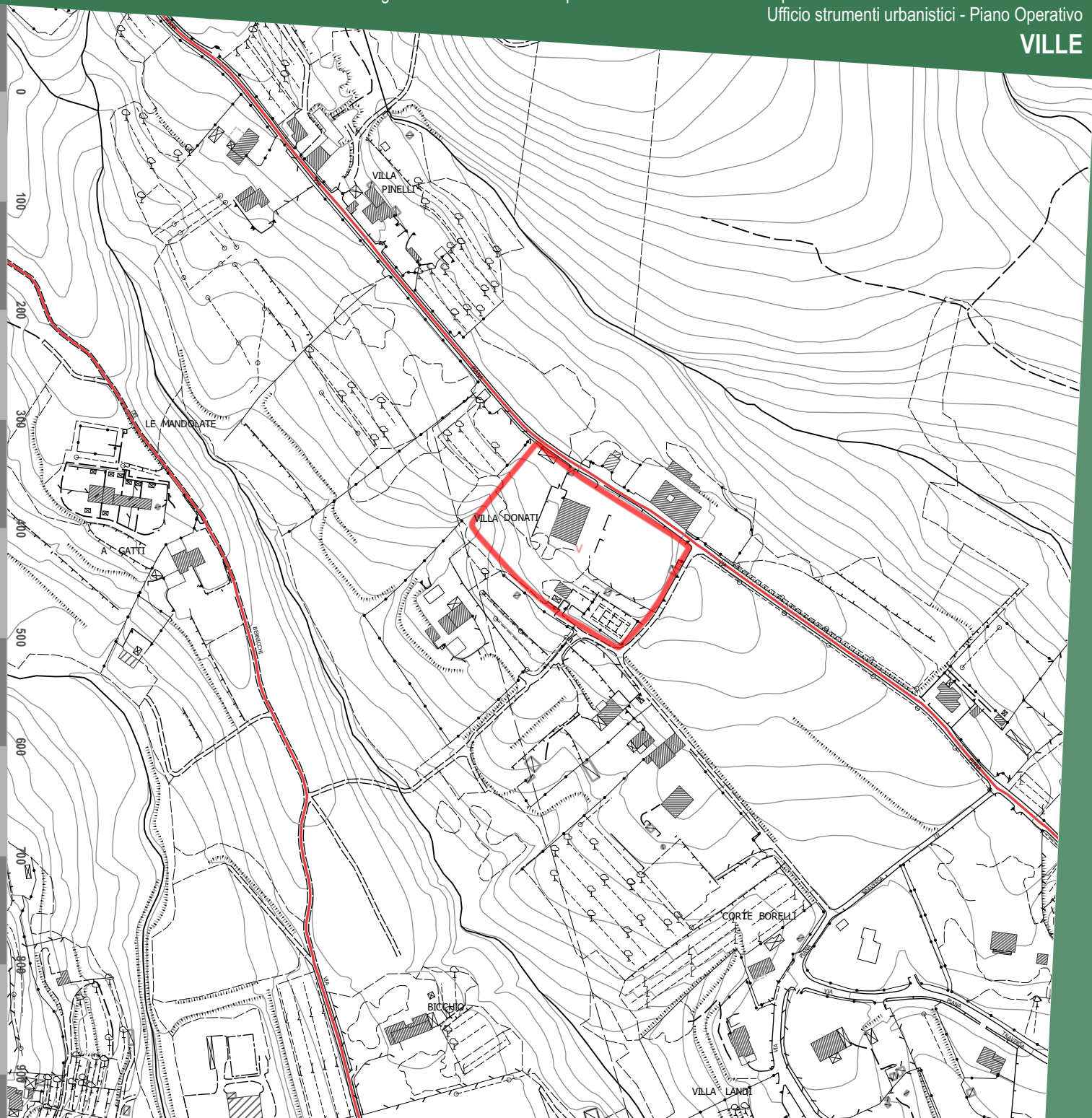
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

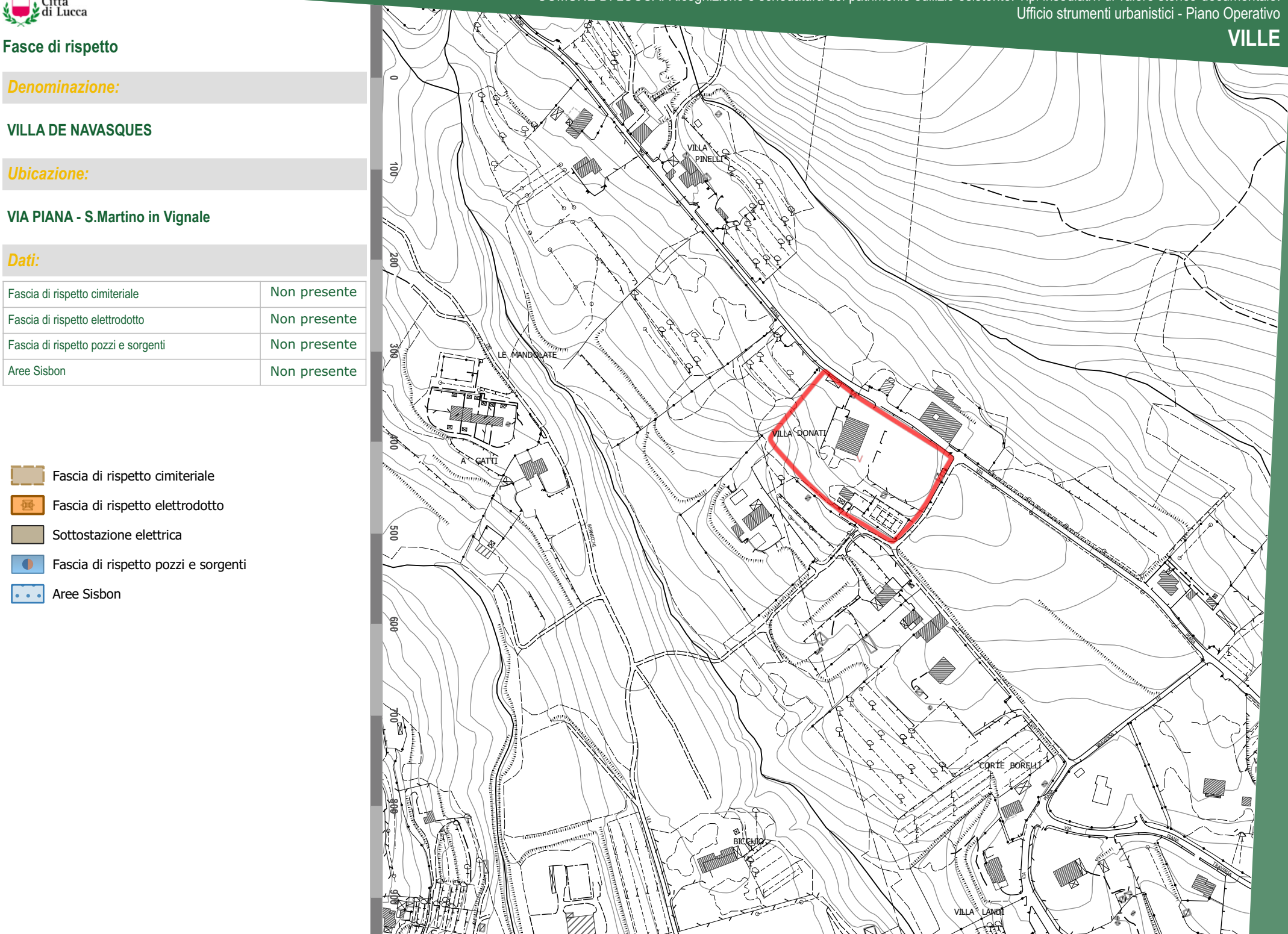
VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto elettrodotto
Sottostazione elettrica
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

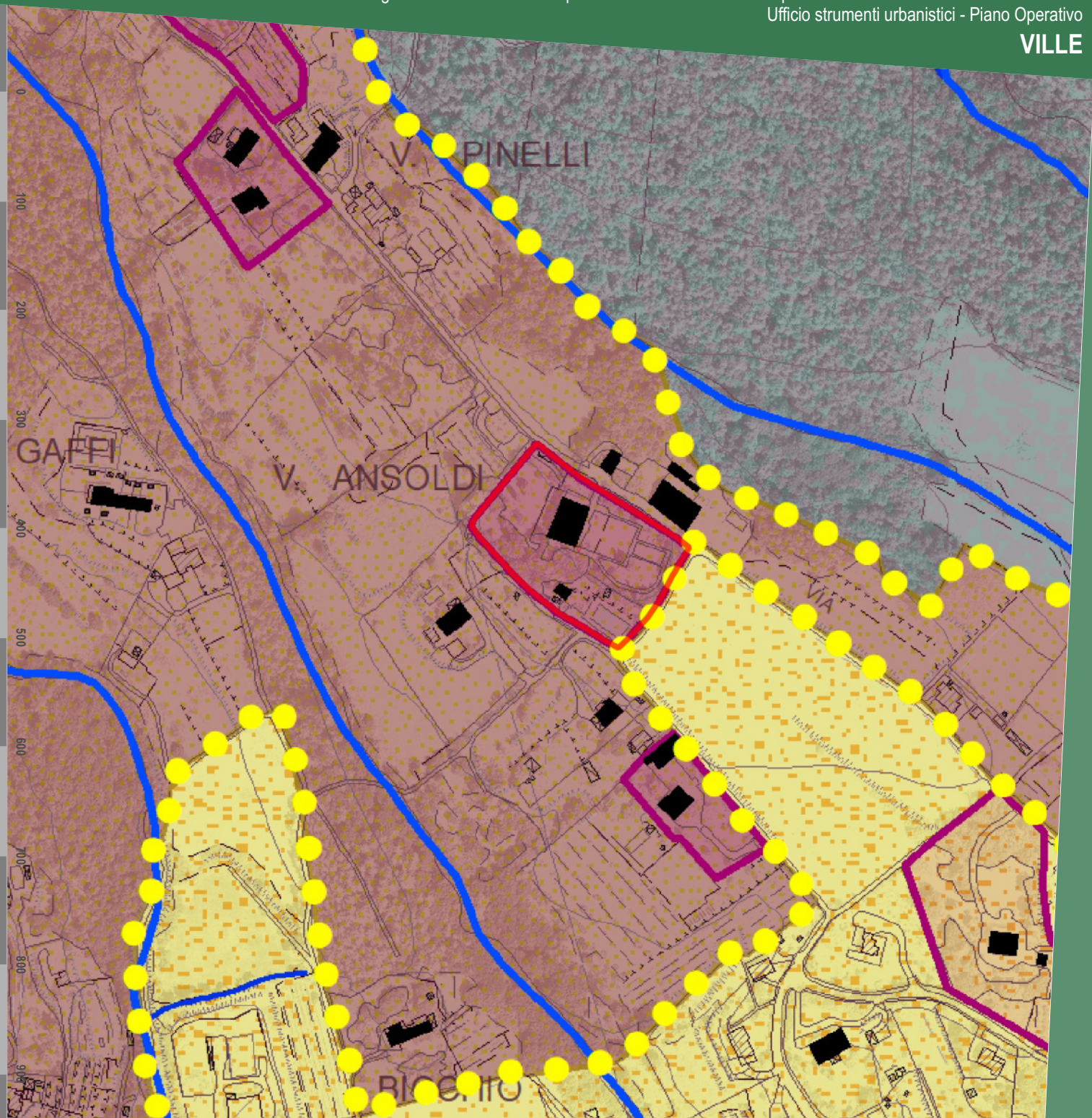
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.051 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

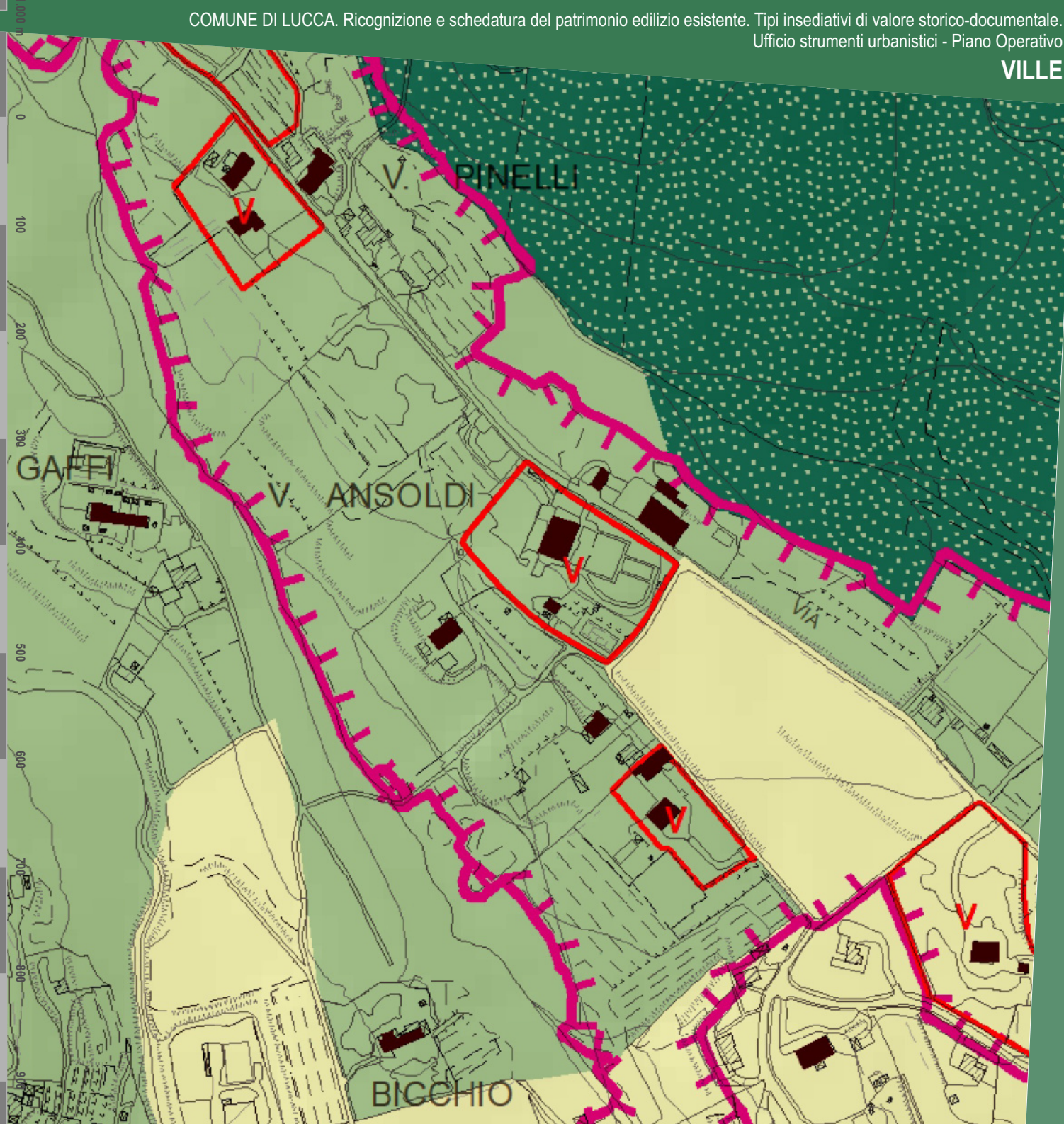
- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



V.051 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Descrizione

Descrizione
Secondo Isa Belli Barsali (1979) l'impianto della villa è databile tra la fine del secolo XVI e l'inizio del XVII, ma successivamente deve essere stato modificato con la realizzazione del portico a tre fornici all'altezza del primo piano del prospetto tergale. La facciata del palazzo è definito dalla Belli di "disegno calmo che ben si adegua alla moderna sistemazione del giardino".
Per un certo periodo la villa sembra essere appartenuta ai Mansi, perché ne reca lo stemma sul portale del prospetto che guarda a oriente.
Oggi è di proprietà di Roper Gillian.
Oltre la strada, di fronte al cancello che immette sulla Via Piana, è posta la "chiesina".

Principali riferimenti paesaggistici

La villa è celata dalla presenza della chiusa e dalla massa verde delle chiome degli alberi che sbordano oltre la sommità del muro contribuendo, con le altre ville della Via Piana, a configurare un paesaggio stradale di apprezzabile qualità.

Bibliografia essenziale

I. BELLI BARSALI, Ville e committenti dello Stato di Lucca, MPF editore, Lucca 1979.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA DE NAVASQUES

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA TRONCI ex SARDI (V. 052)

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Città di Lucca

Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

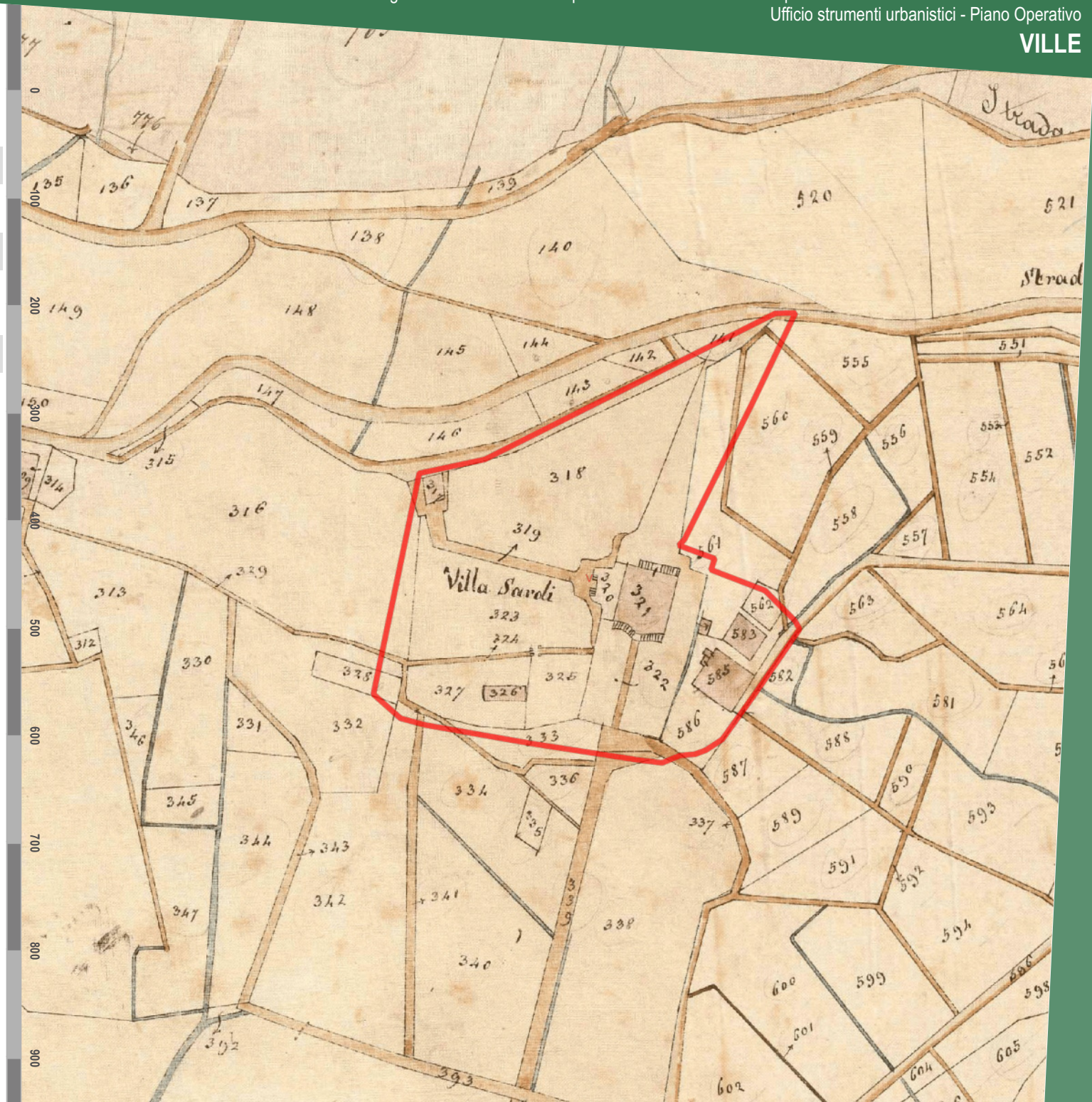
VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**O2**
Foglio	**2**	**0**	**O2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

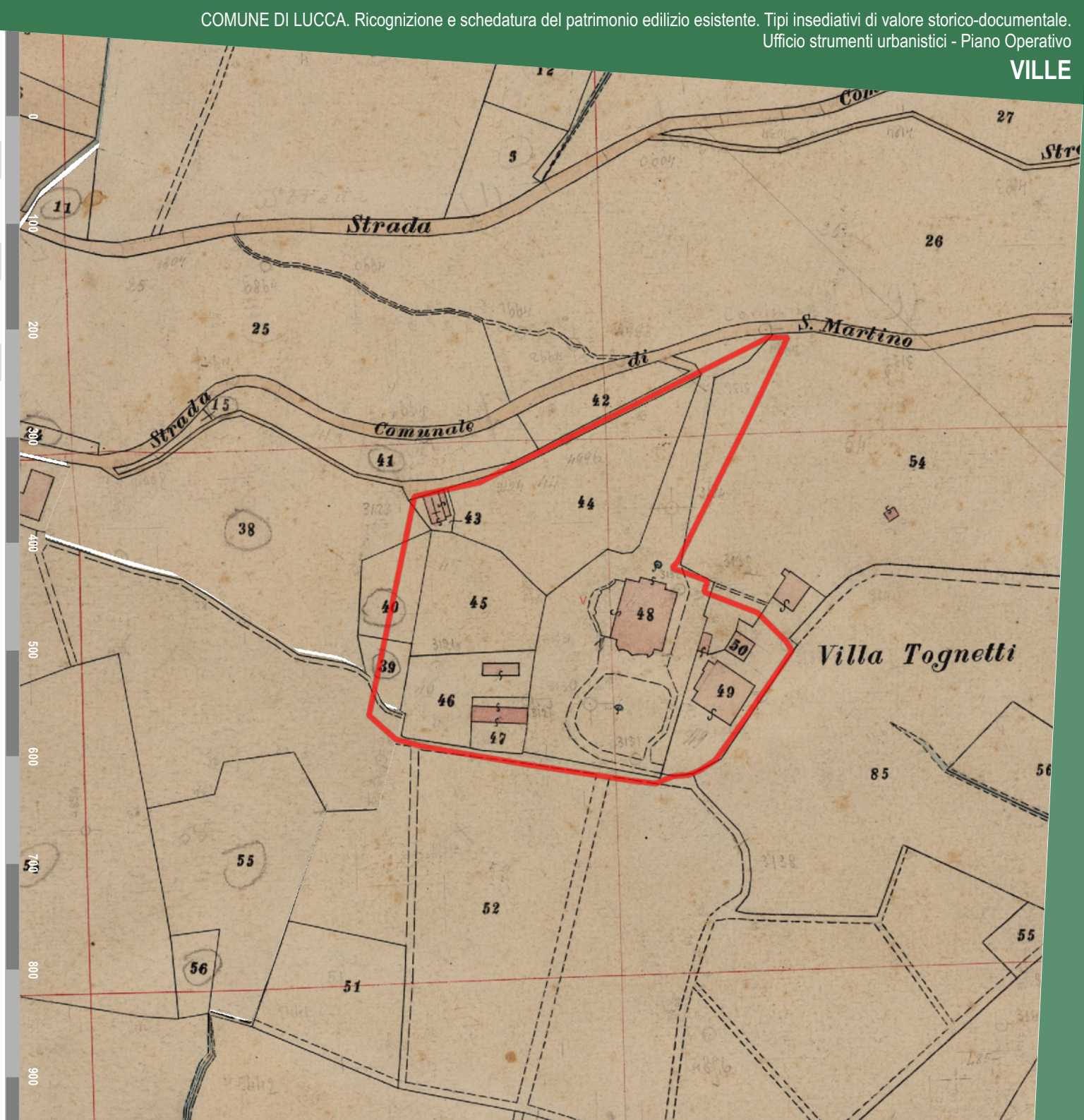
VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
75	
88	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

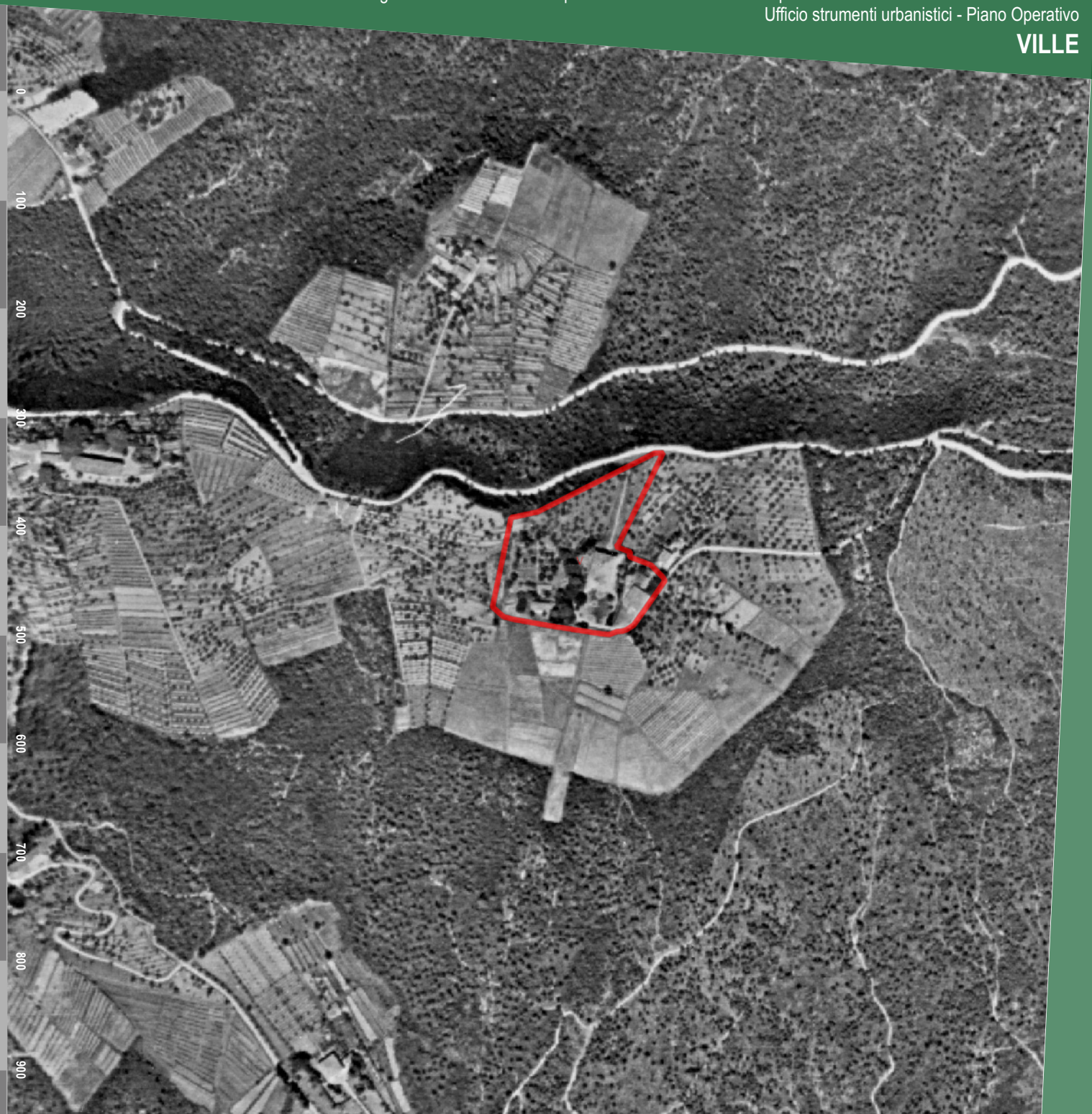
Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

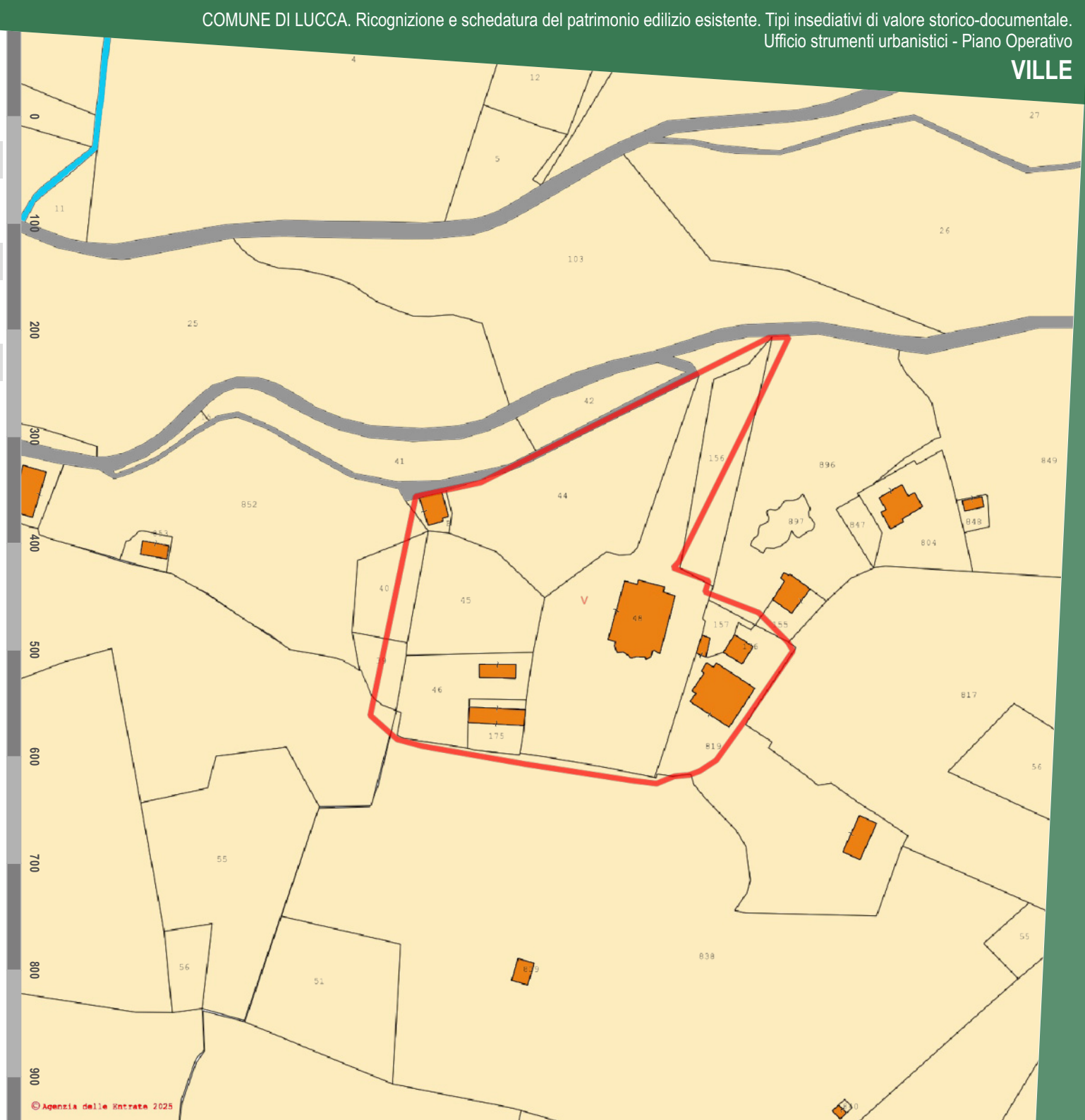
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
75	838
75	175
75	39
75	45
75	46
75	44
75	48
75	B
75	156
75	896



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

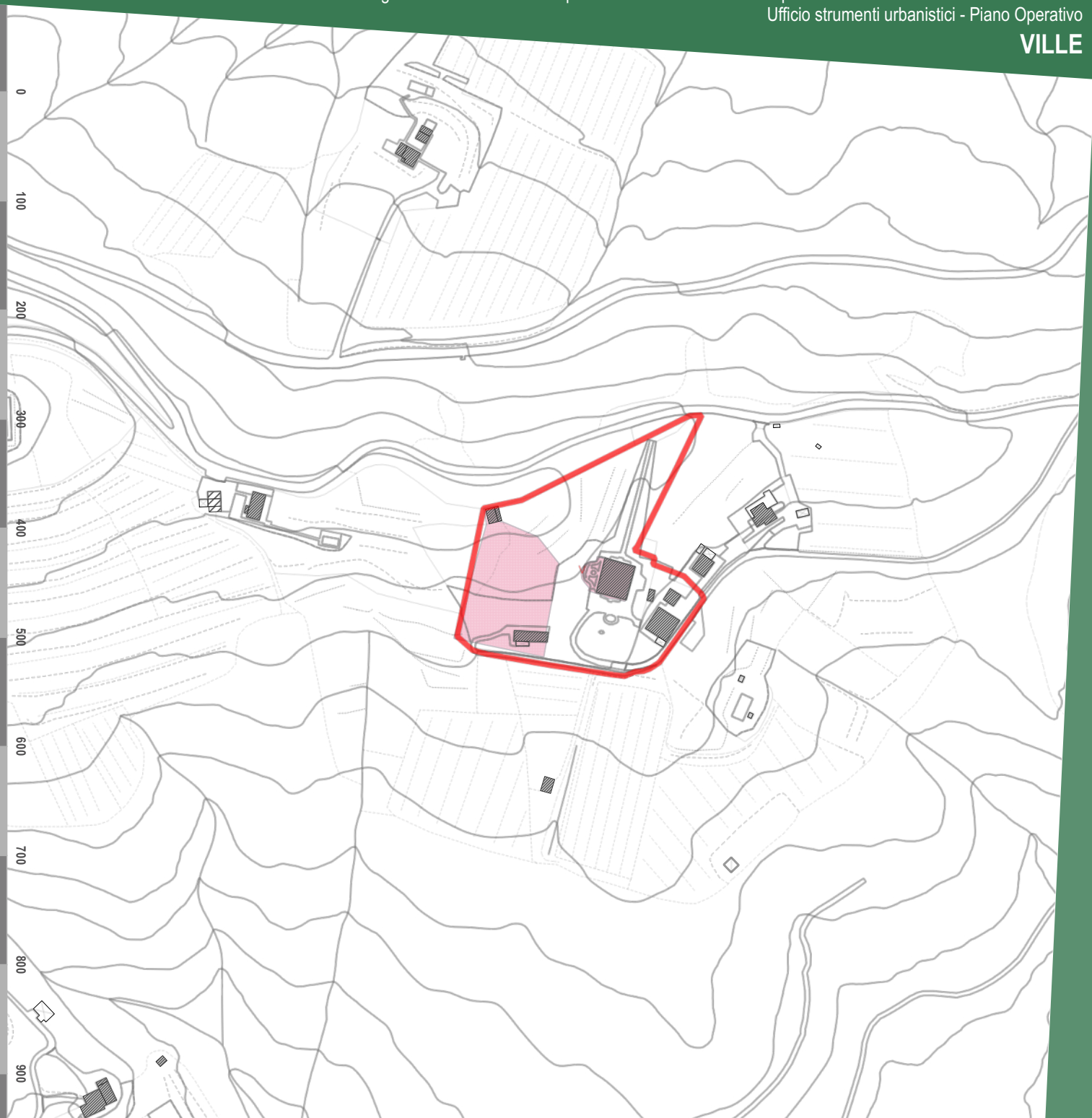
VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

Rif. Legislativo:	**L. 1089/1939 art. 2 3**
Identificativo del bene:	**90460170034**
ID Archivio SABAP:	**LU0140**
Data di istituzione:	**06/06/1978**

Provvedimenti di vincolo

Decreto	Data	N.GU	Data GU
L. 1089/1939 art. 2 3	06/06/1978	5.533	10/07/1978



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

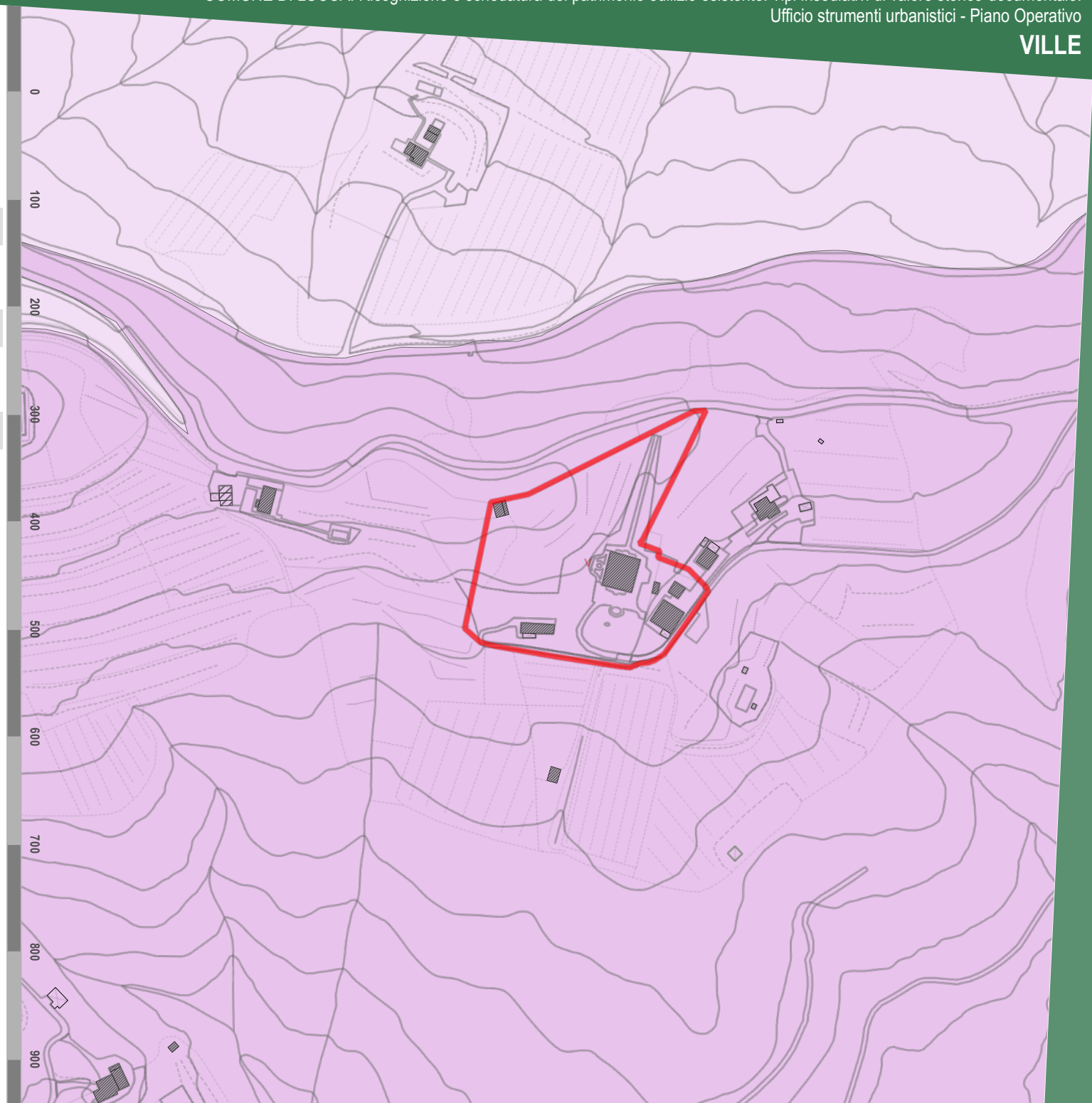
VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

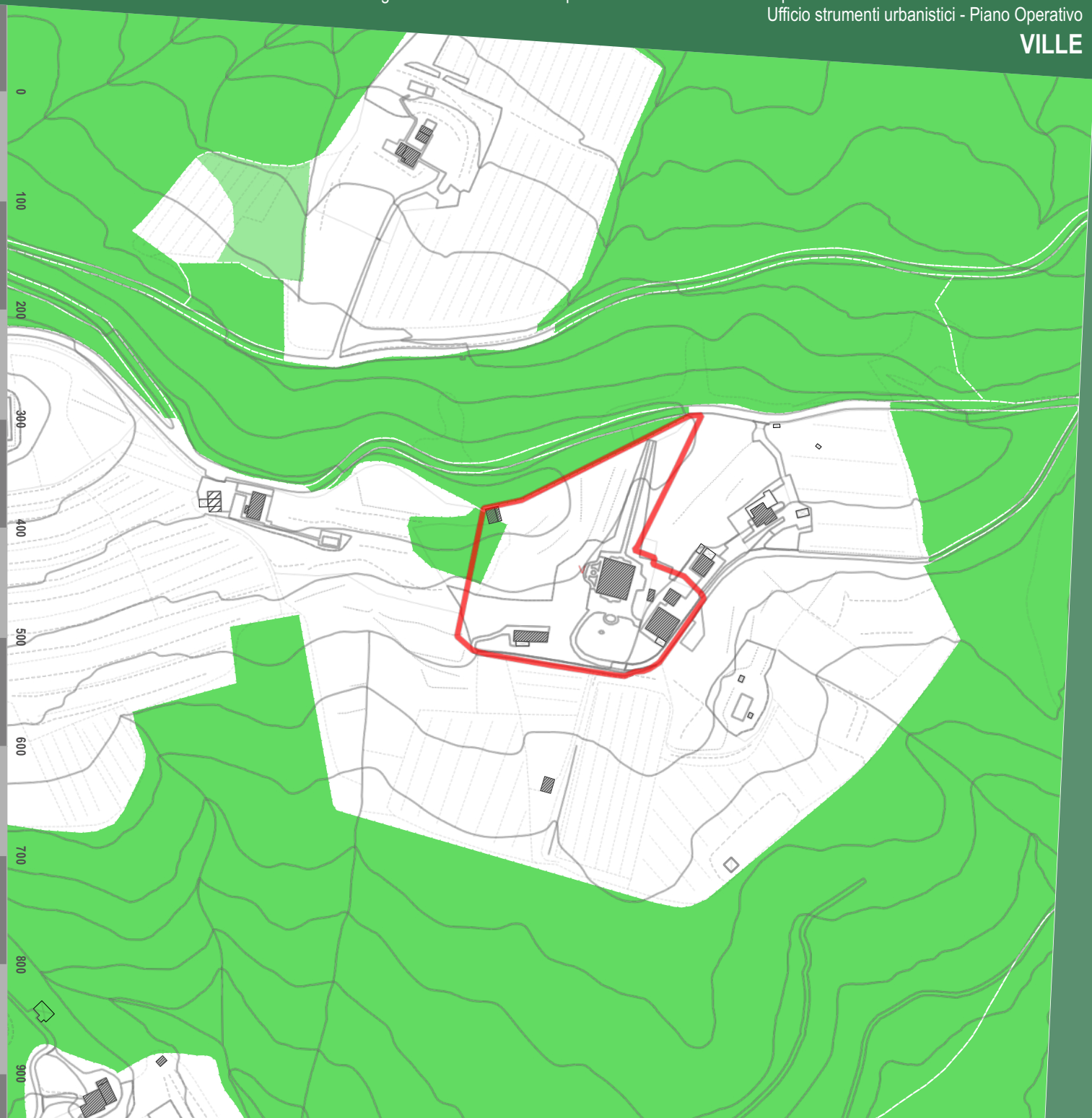
Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**classe 1** **Boschi misti di conifere e latifoglie** **classe 2** **Brughiere e cespuglieti** **classe 3** **Strade in aree boscate**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

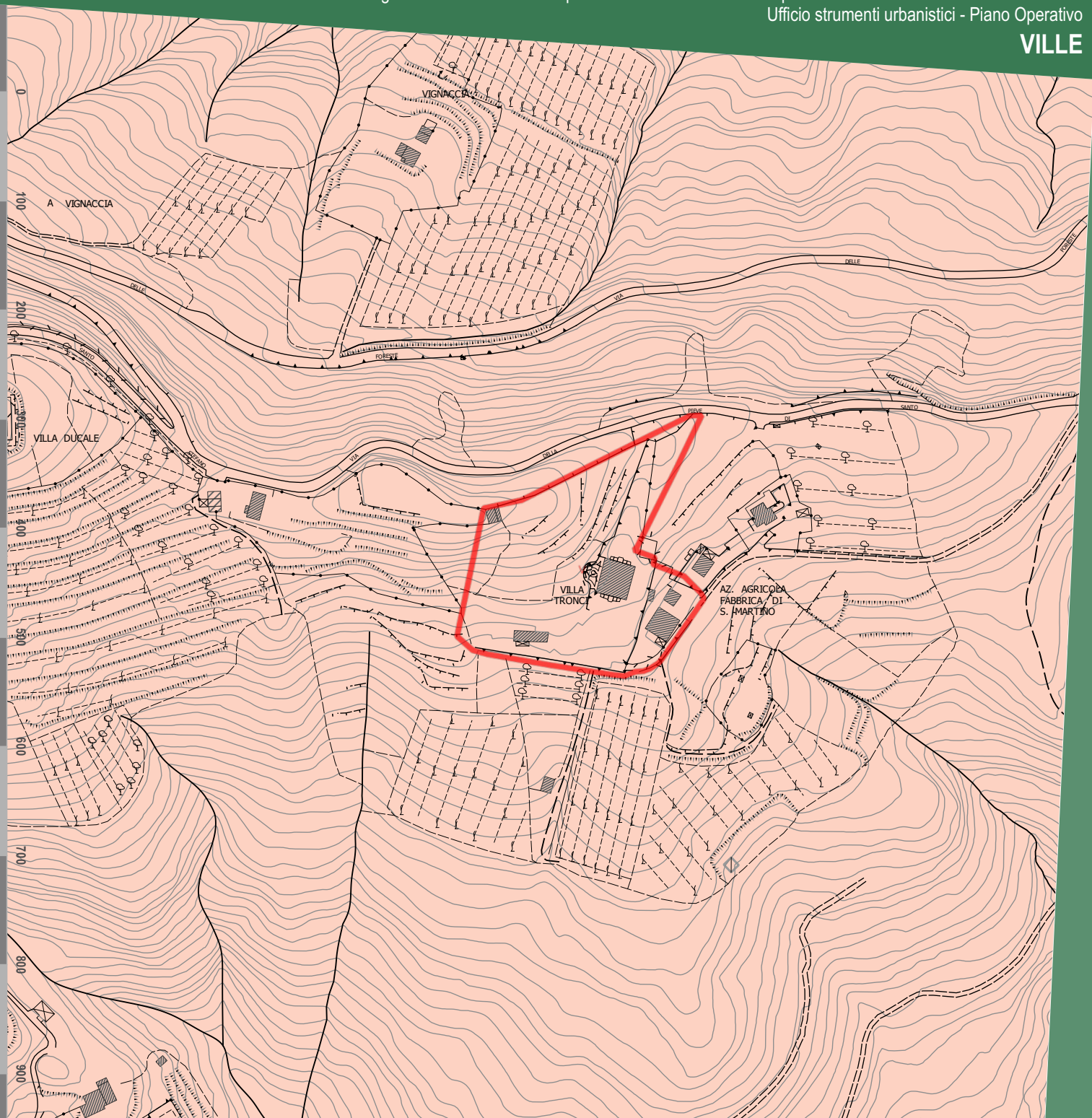
VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

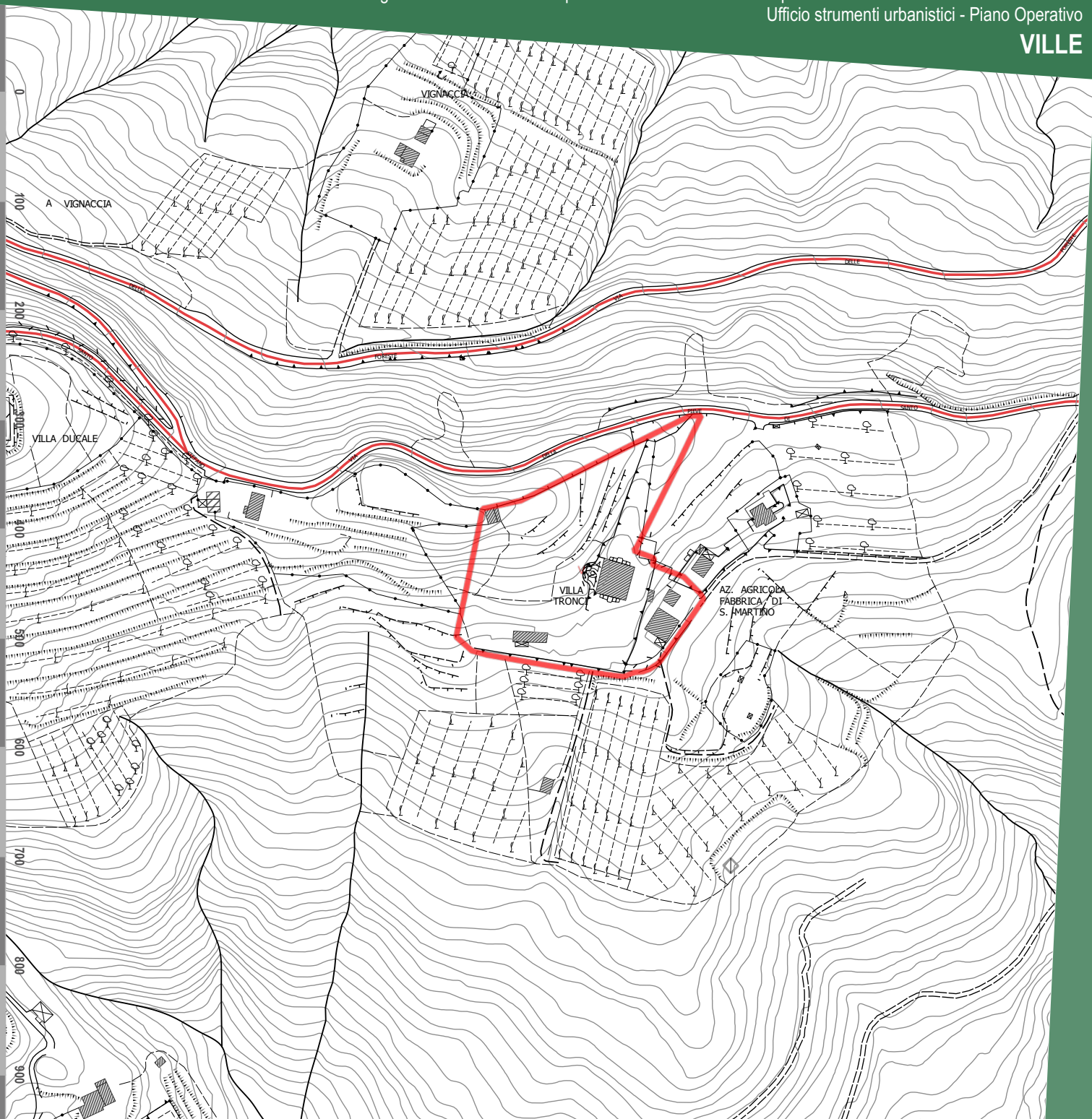
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

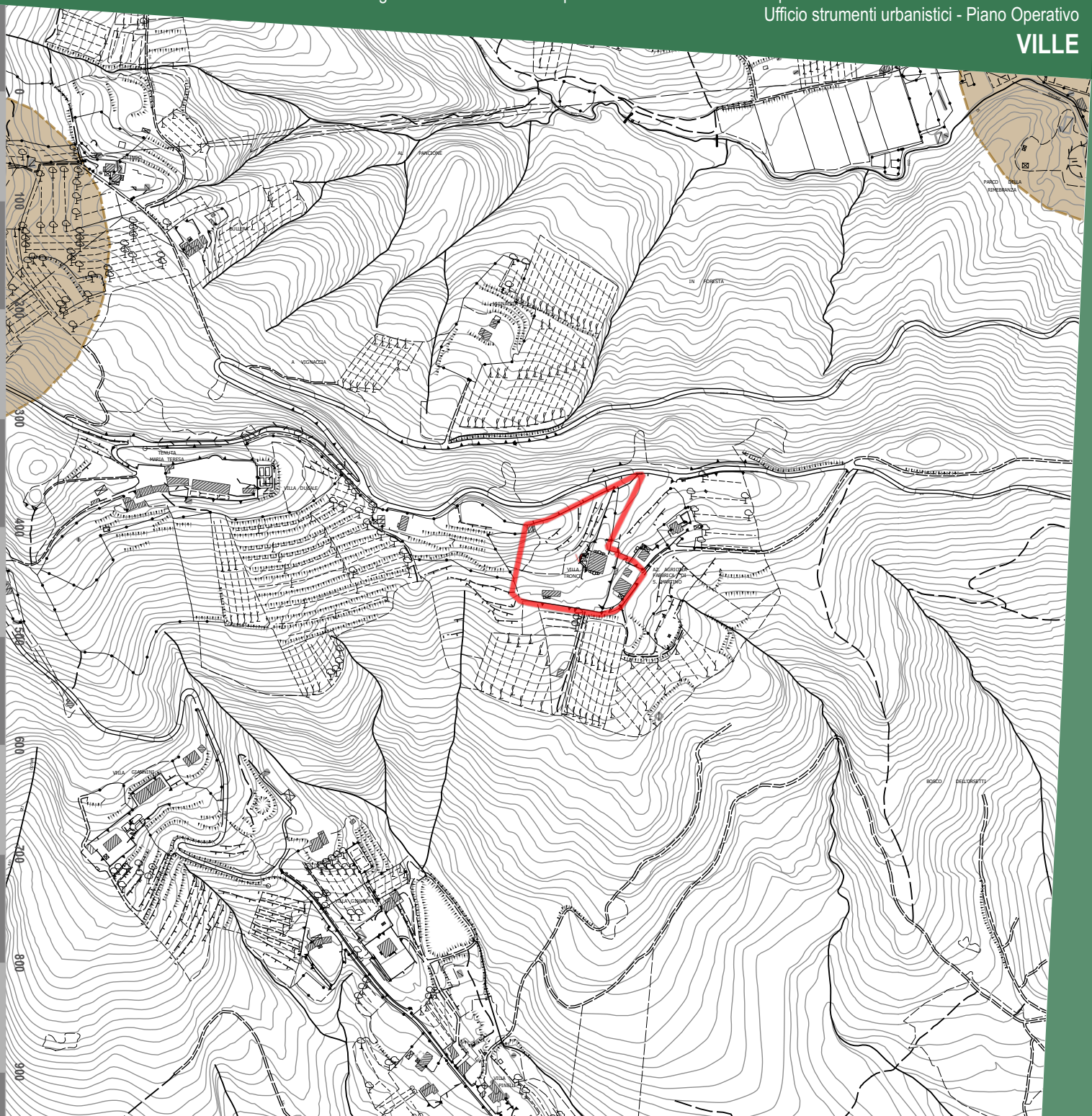
VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

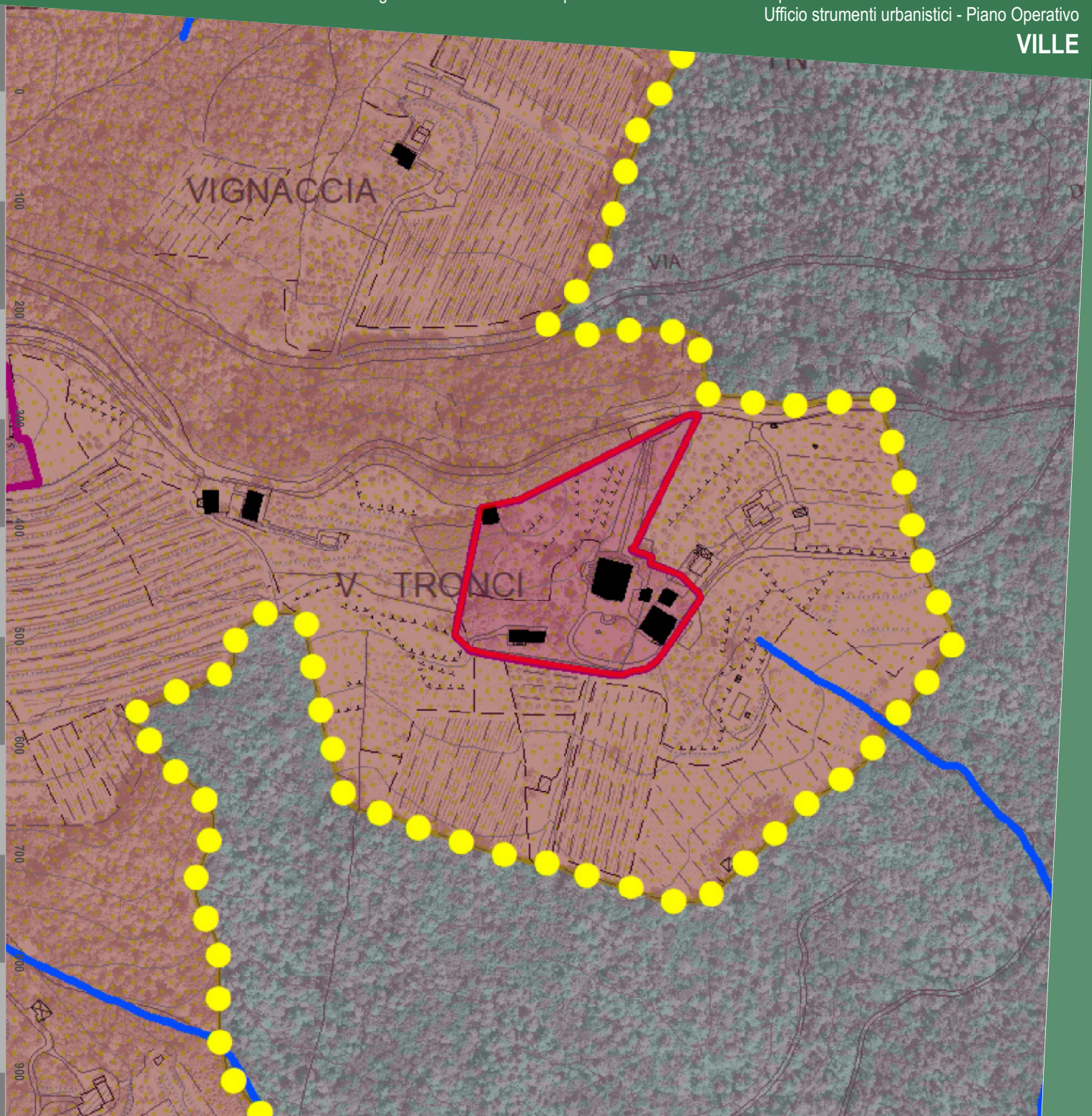
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.052 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

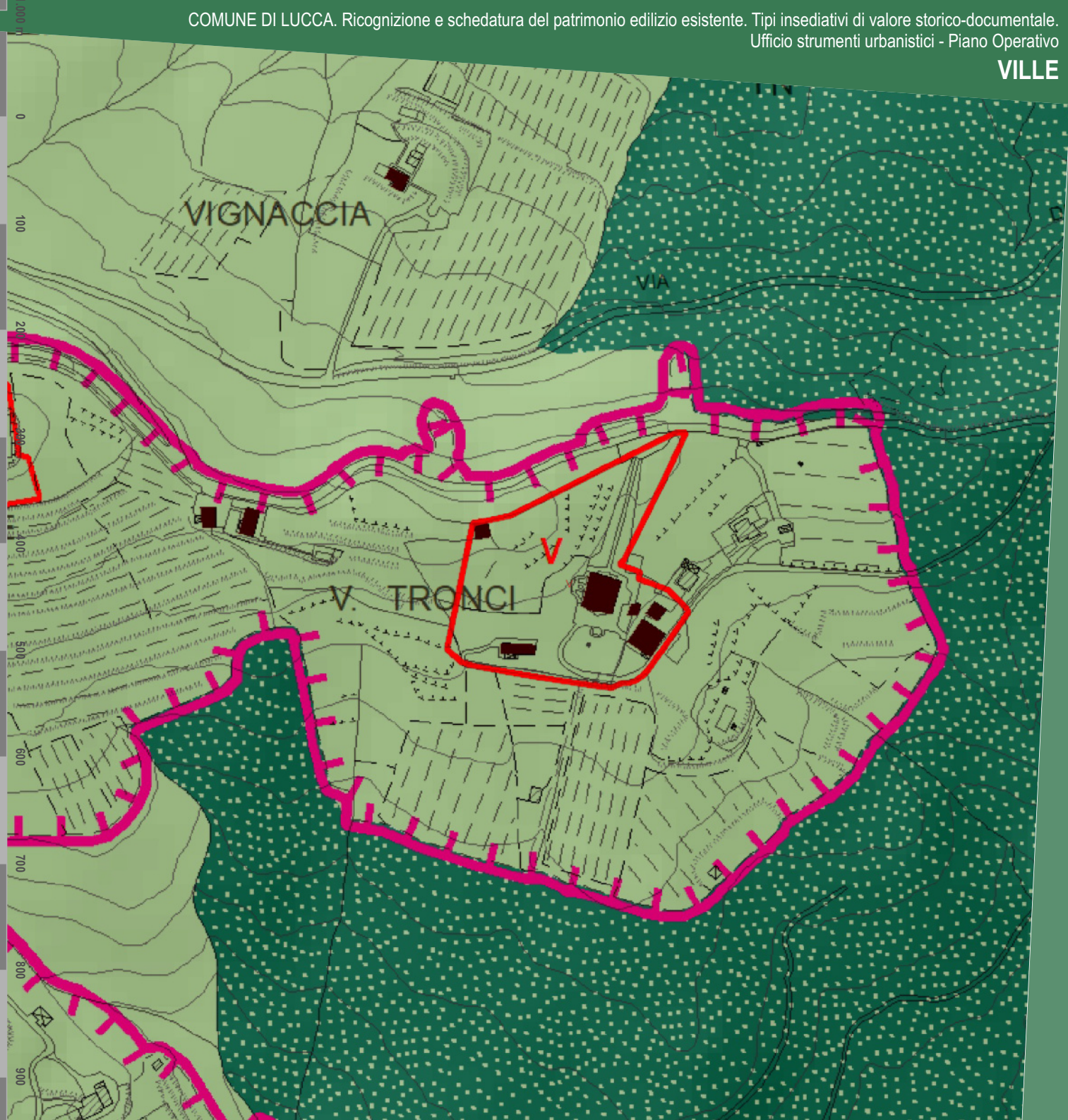
- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



V.052 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Descrizione

La realizzazione della villa risale al primo quarto del XVIII secolo quando Lorenzo Sardi si sposa con Maria Guinigi, ristruttura il palazzo di città e procede alla realizzazione del palazzo di in villa. Il tipo edilizio è nuovo rispetto a quanto diffuso nell'area lucchese. Maria Adriana Giusti (2015) fa notare che si tratta di: "Una dimora aristocratica del tutto inusuale, destinata ad una famiglia di homines novi, i quali non intendono tanto identificarsi coi valori di continuità col passato, o riscattare presunte memorie dinastiche, quanto piuttosto distinguersi con un'architettura esplicitamente mutuata dal regno dell'effimero. Diviene quindi esplicita l'evocazione teatrale dell'edificio col profilo della serliana della loggia che s'inarca muovendo la facciata". Le cornici marcapiano restituiscono una dimensione orizzontale al verticalismo della facciata. Altro motivo architettonico innovativo è la finestra con balconcino sotto il timpano di facciata.
L'autore del progetto è l'architetto Francesco Pini (che realizza anche la chiesa di Santa Caterina a Lucca) che alla tradizionale facciata piana dei palazzi in villa più generalmente diffusi, introduce "una mossa spregiudicata" (Giusti, 2015) alternativa alla tradizionale foggia del palazzo lucchese.
Nuovissima rispetto alle altre ville lucchesi è anche la sistemazione distributiva dell'interno, caratterizzata dalla presenza, al centro dell'edificio, delle scale doppie e a tre brevi rampe che iniziano divergendo dal piano rialzato e arrivano divergenti al piano superiore.
Nella minuscola cappella interna al palazzo, affrescata a prospettive architettoniche, con cupoletta emisferica, da notare l'ovale raffigurante Sant'Anna opera di Giovan Domenico Lombardi, lucchese.

Principali riferimenti paesaggistici

"Coerente con l'architettura dell'edificio è il giardino chiuso ad ovest tra l'edificio e i muri di contenimento che si sviluppa sfruttando il pendio del terreno, con scale e ornamenti scultorei. Tra palazzo e giardini si trascrive la dialettica di funzioni e significati che impronta l'identità scenografica della villa: quello antistante la facciata teatro con la vasca mistilinea rappresenta la platea della scena pubblica, mentre quello laterale la sfera privata della scena familiare" (Giusti, 2015).

Bibliografia essenziale

I. BELLI BARSALI, Ville e committenti dello Stato di Lucca, MPF editore, Lucca 1979.
M.A. GIUSTI, Ville lucchesi. Le delizie della campagna, Publied editore, Lucca 2015.

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA TRONCI ex SARDI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Martino in Vignale

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

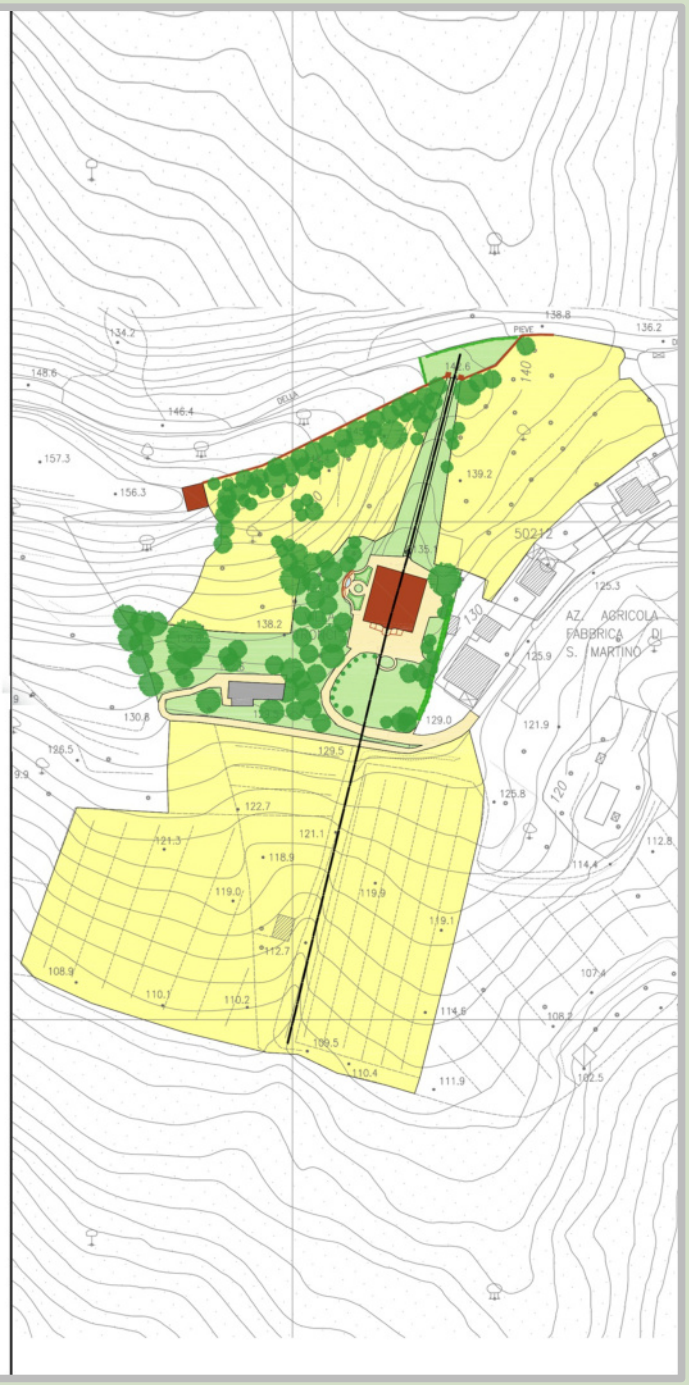
Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore







VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio (V. 053)

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Città di Lucca

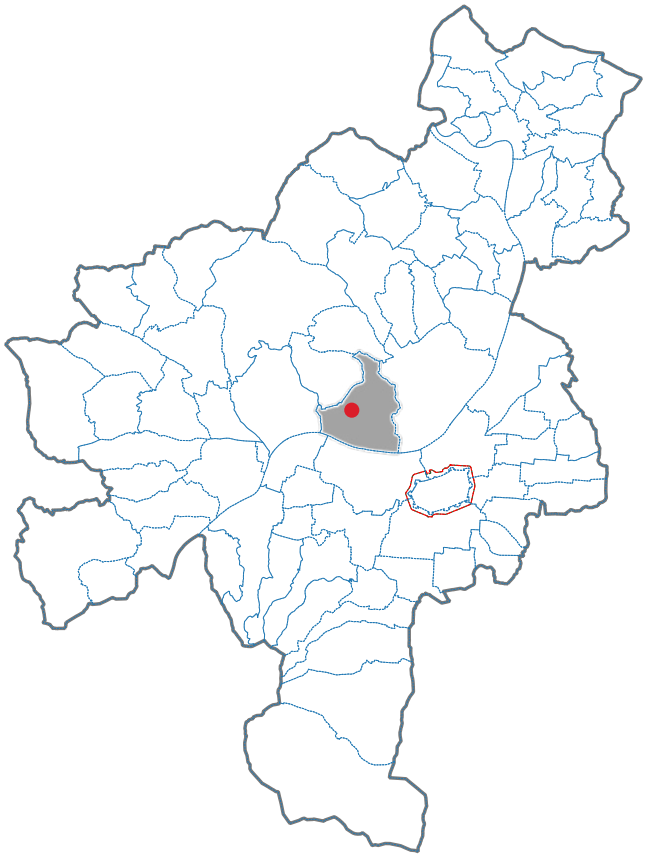
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

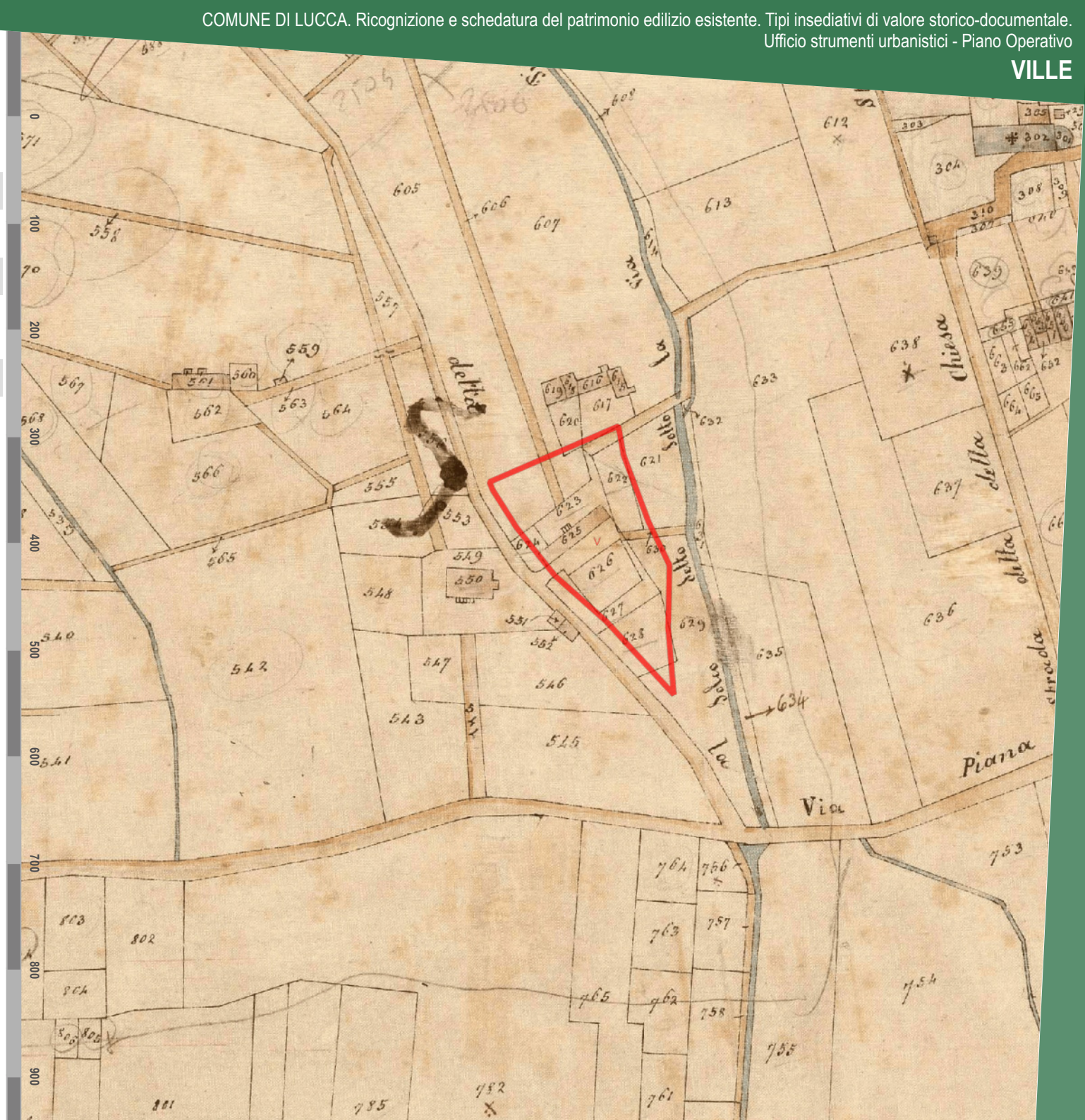
TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**2**	**0**	**P2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
102	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
102	226



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

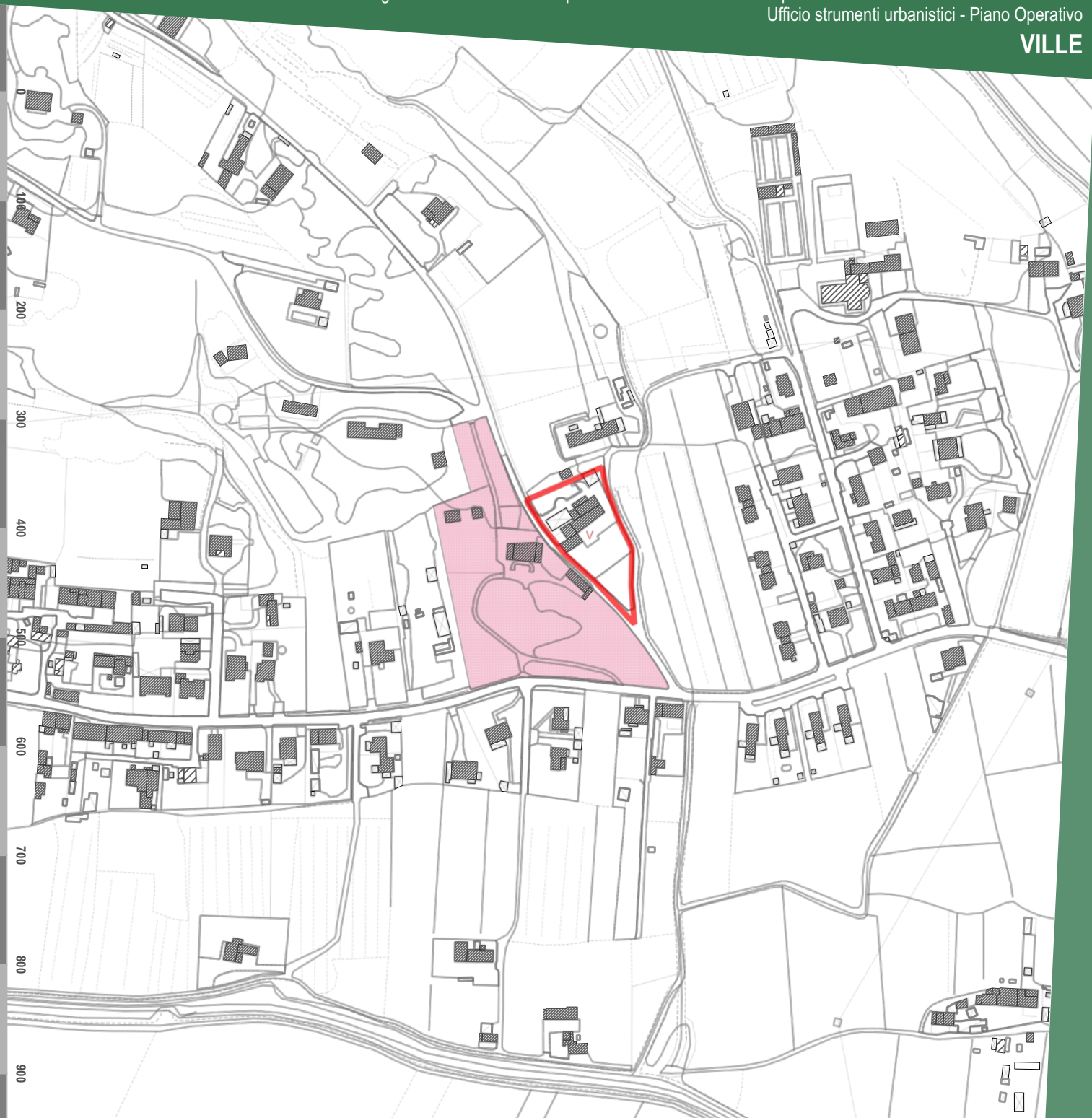
VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

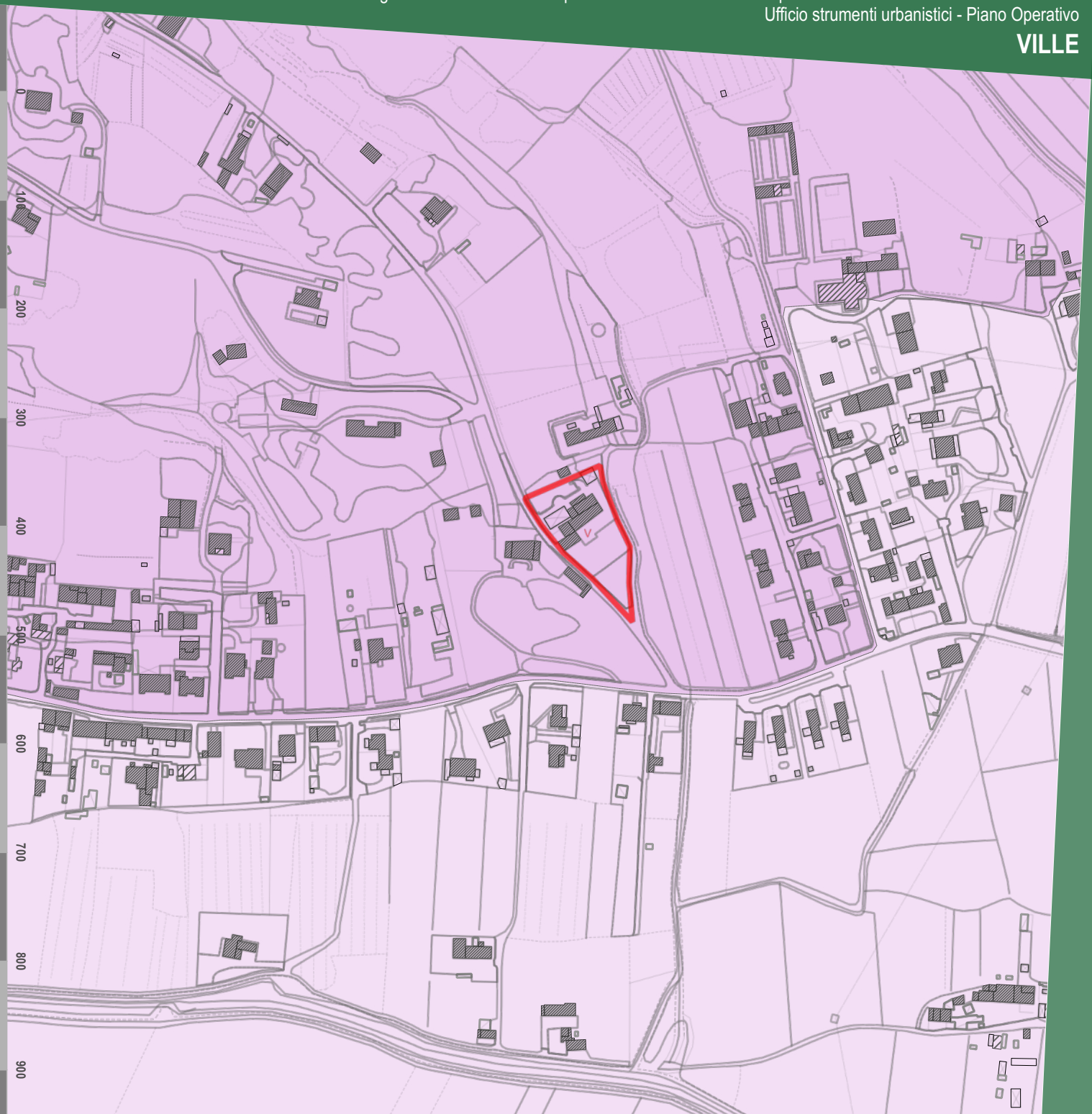
VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo perimetrazione ricognitiva delle Aree Boscate aggiornata con Delibera Consiliare della Regione Toscana n. 93 del 09/10/2018**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

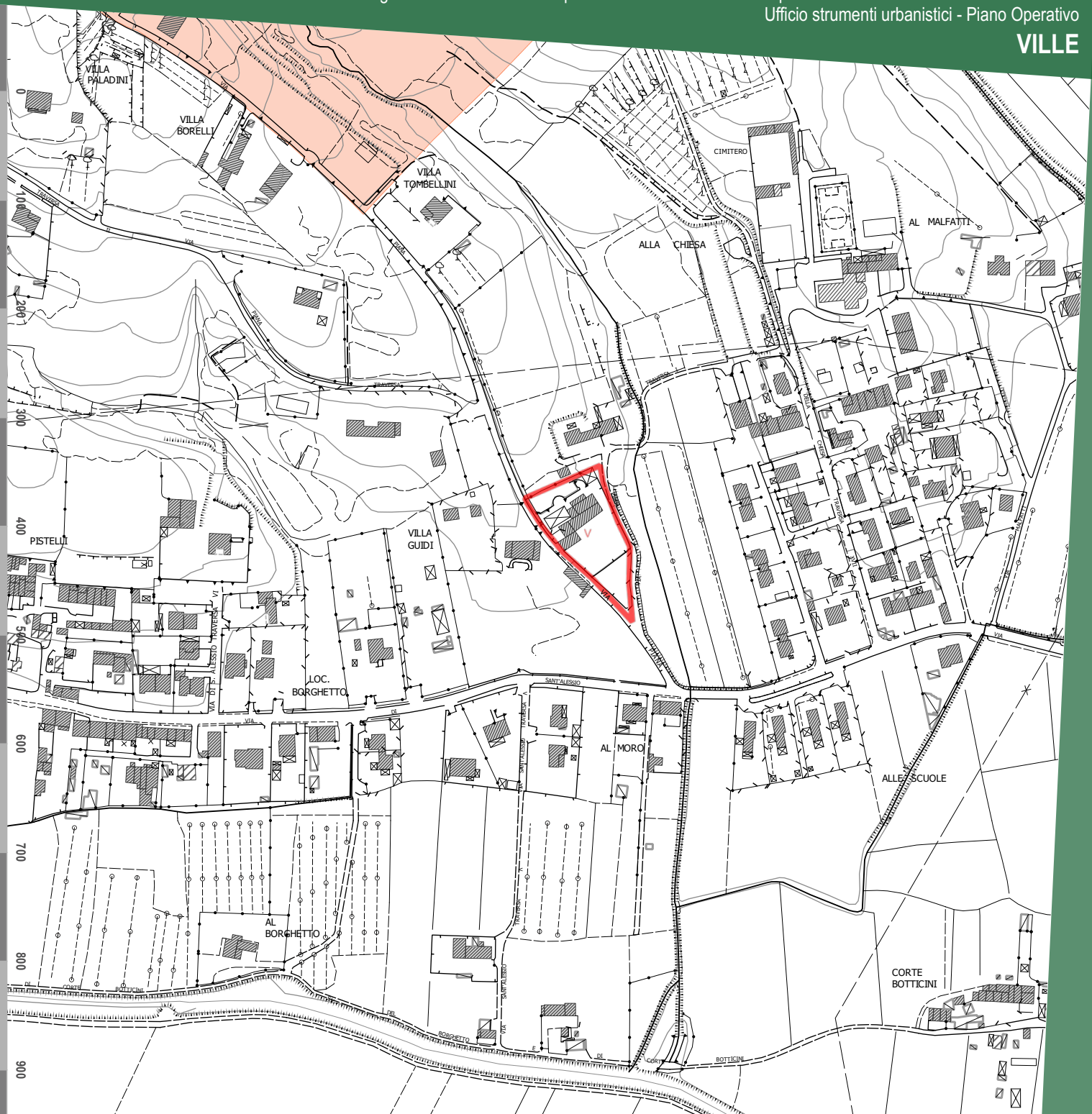
VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Non presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

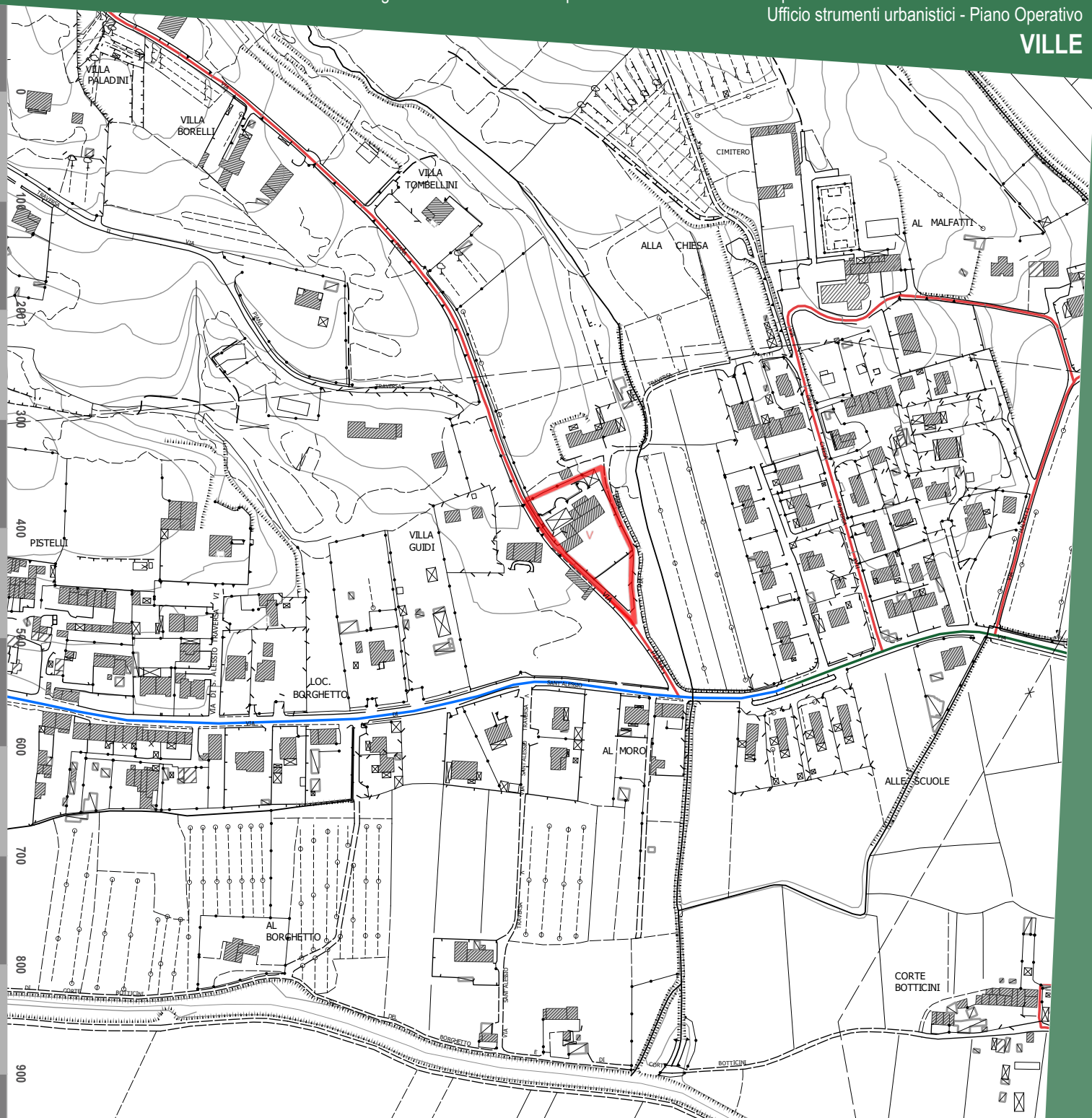
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

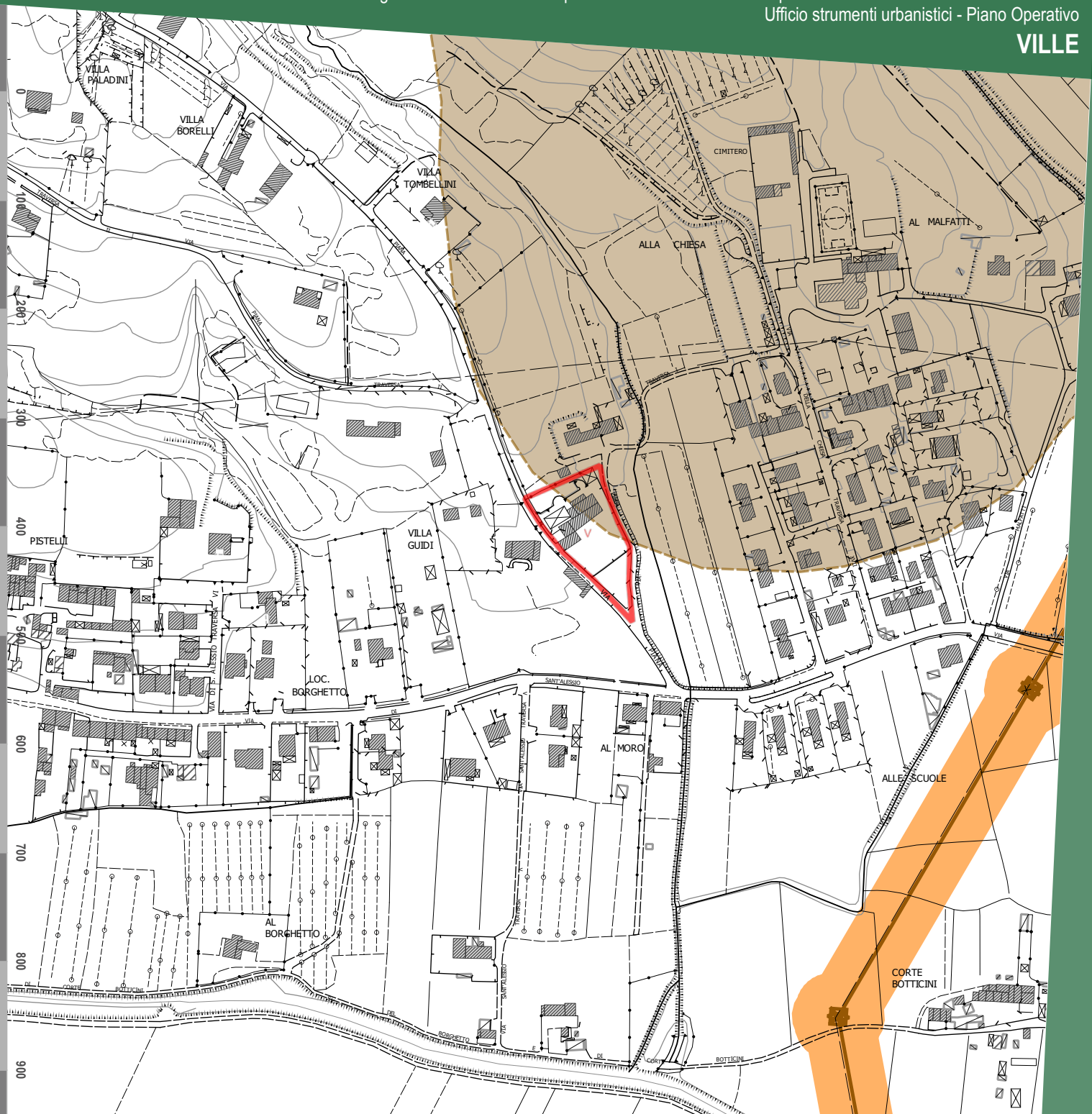
Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon



Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.1 Seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle

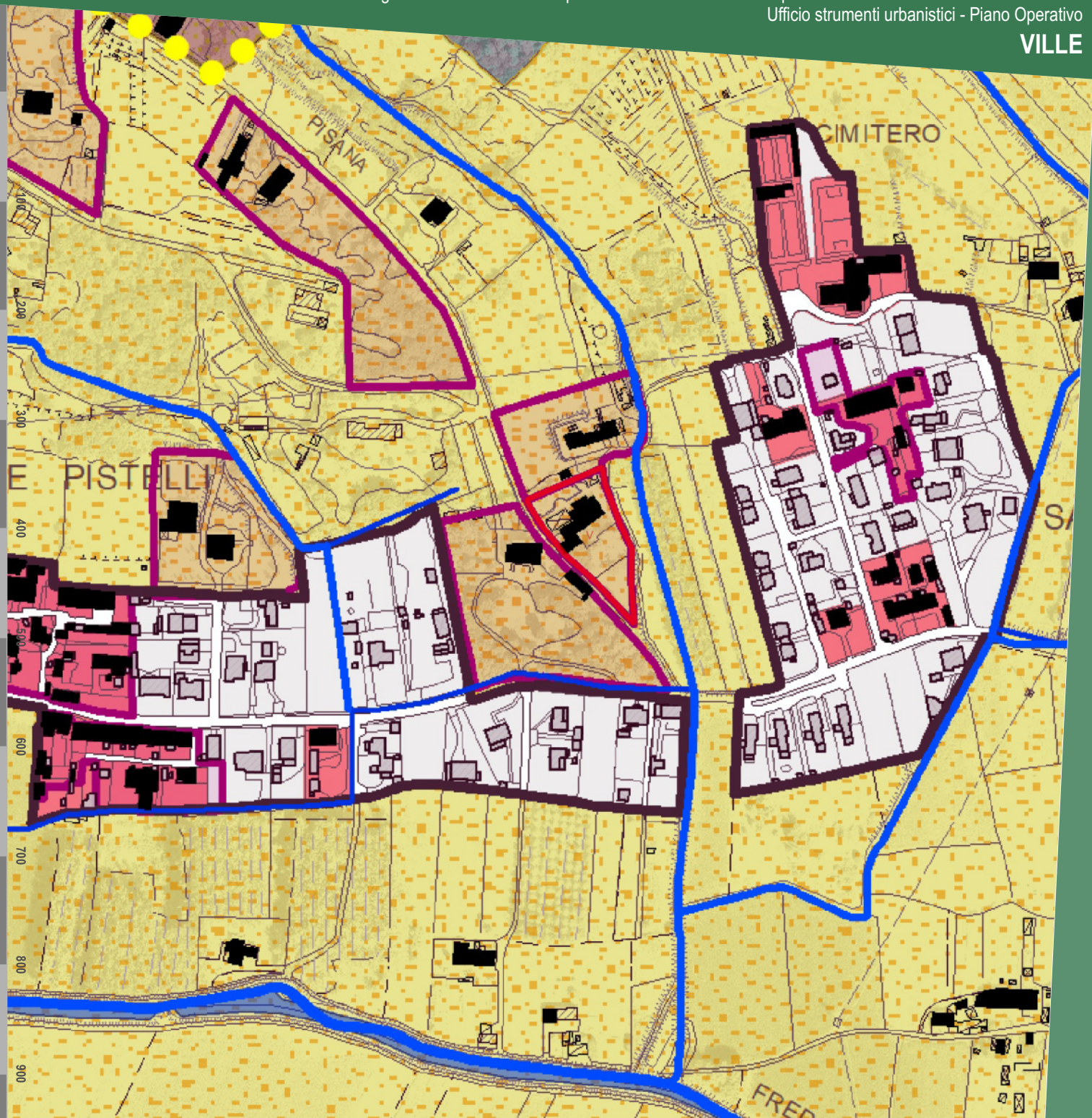
- Campi larghi dell'Oltreserchio. Contesti a minore integrità della maglia agraria

ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

- ville
- Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.053 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione

- S — Insediamenti e attrezzature con funzioni specialistiche

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v — ville



Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Descrizione

Intorno alla metà dell'Ottocento l'edificio, oggi adibito ad asilo comunale, era una villa di proprietà Andreoni, che è stata di proprietà Marchi nel 1868, e successivamente, nel 1871, di Palmerini.
Si riconoscono alcuni elementi della villa originaria nell'organizzazione del prospetto a valle che presenta una breve scalinata a tronco di piramide che permette di accedere al piano rialzato.
Del giardino originario non si apprezzano disegni o resti di manufatti; è delimitato da una recinzione in muratura con sovrastante rete metallica.
Di fianco, sul confine della proprietà, lungo la via comunale, si riconosce il volume di una cappella.

Principali riferimenti paesaggistici

Non si rilevano particolari valori paesaggistici.

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA ANDREONI oggi asilo di S. Alessio

Ubicazione:

TRAVERSA PRIMA DI VIA PIANA - S.Alessio

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA LANIZZI
(V. 054)

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Città di Lucca

Ortofotocarta anno 2019

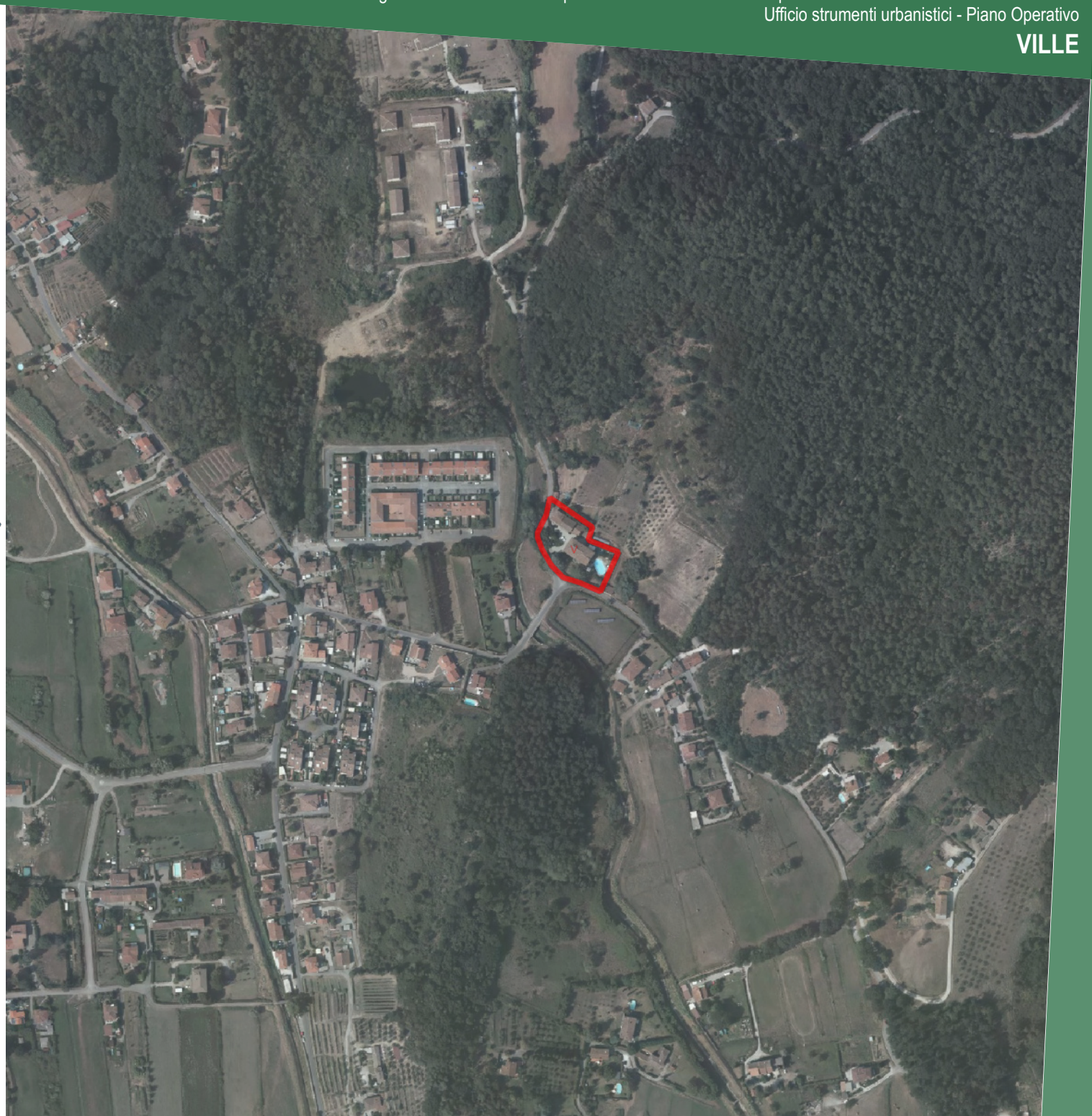
Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

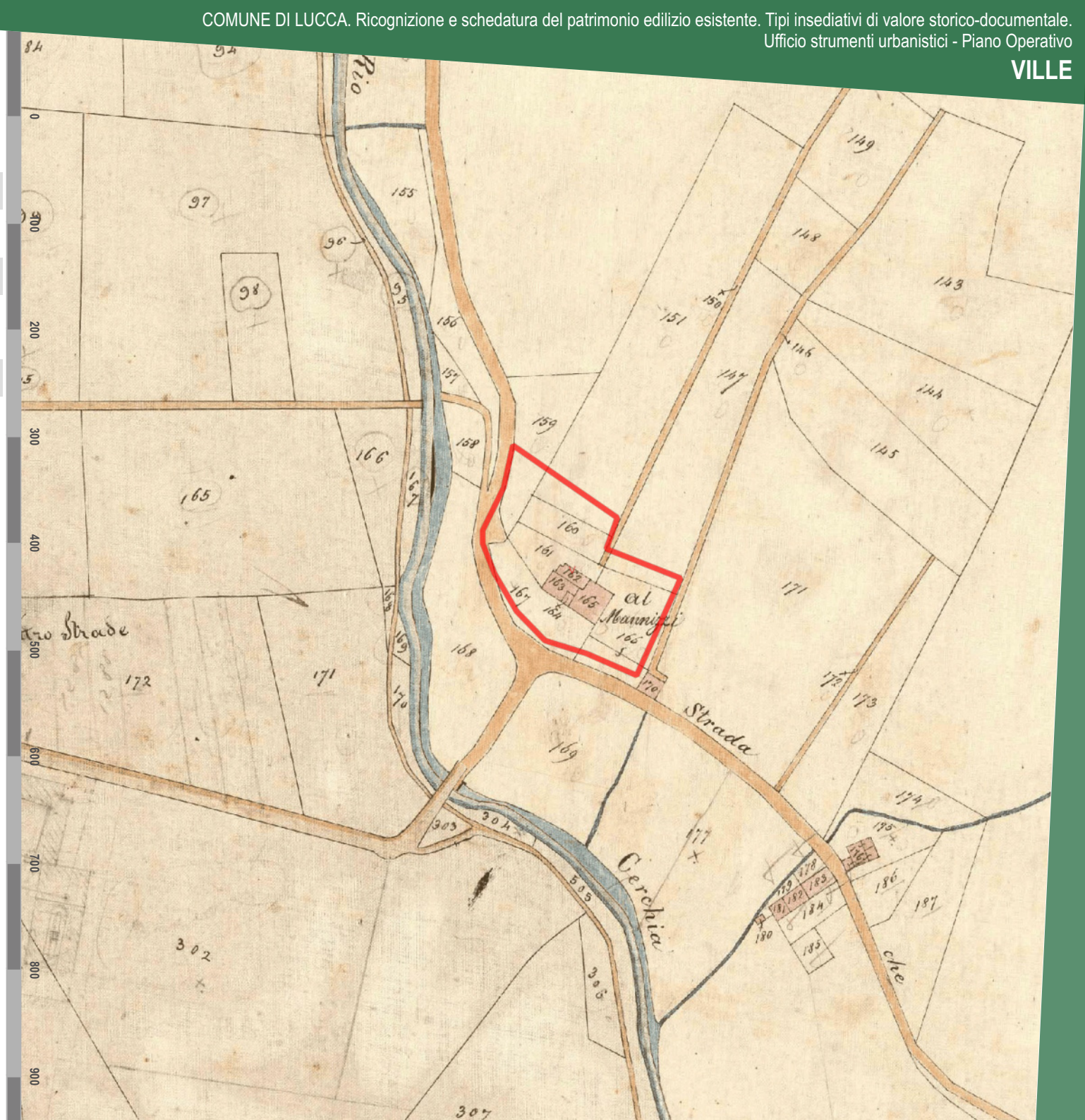
VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**G3**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
87	



Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
87	71



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

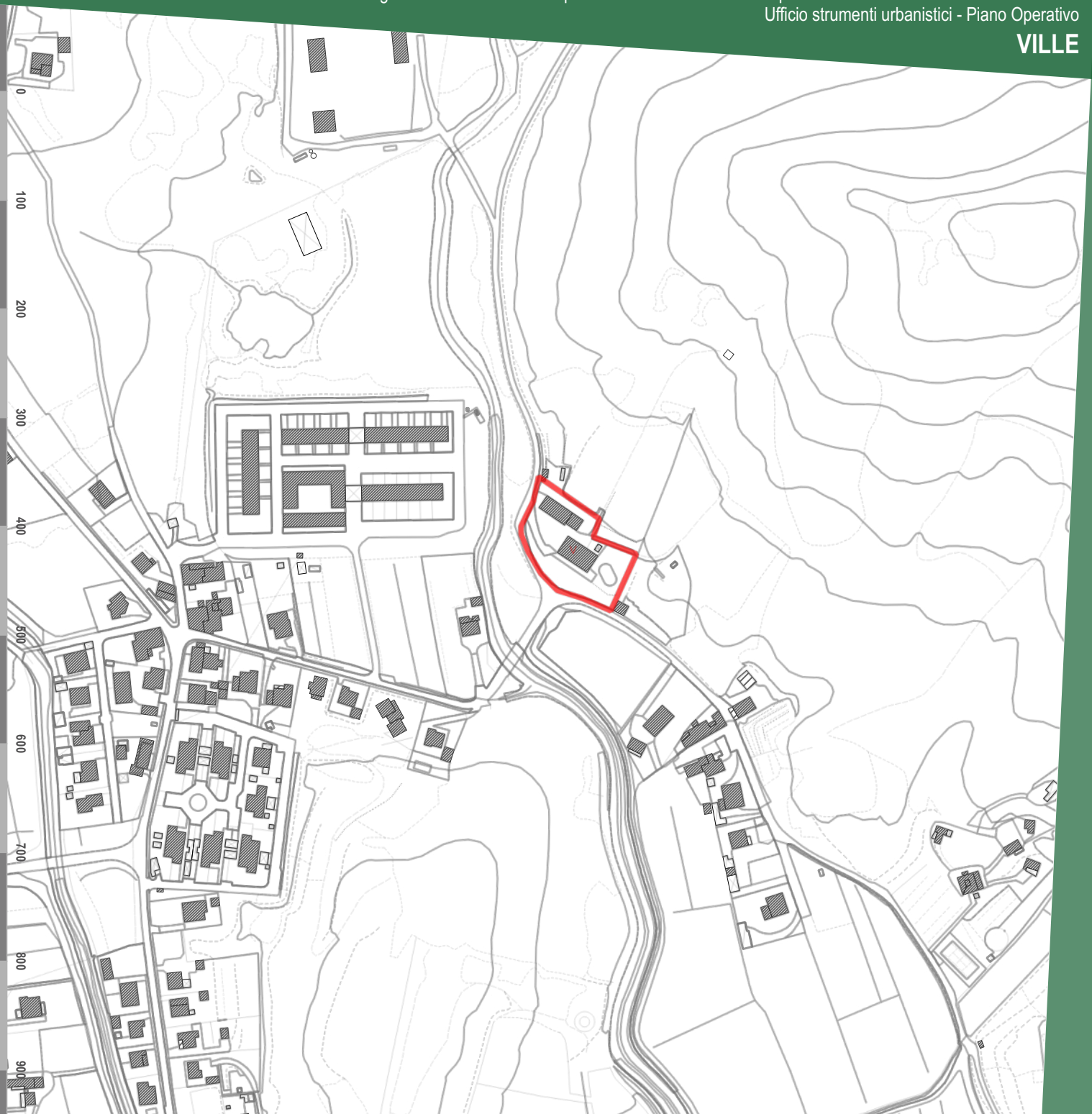
VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

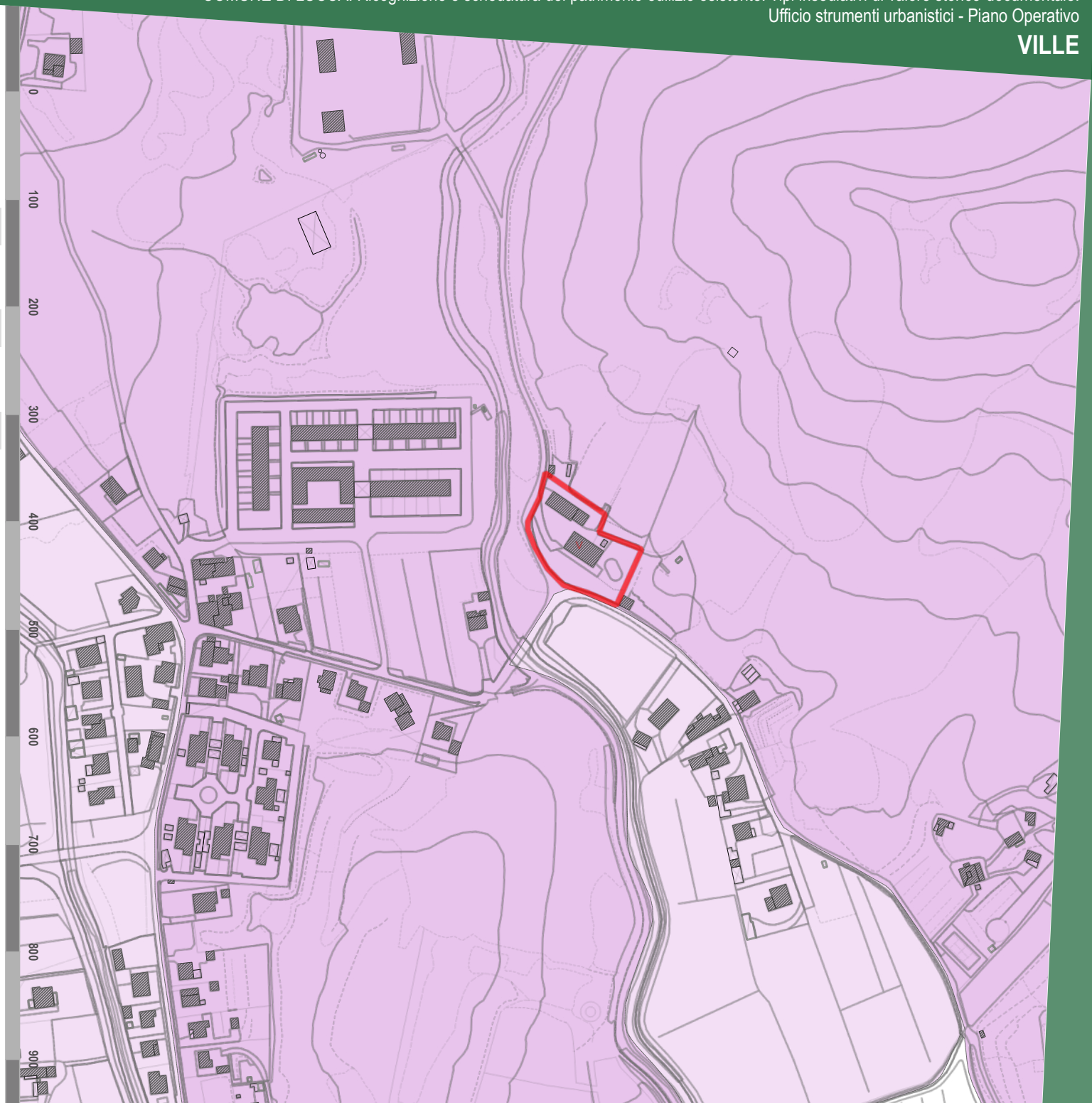
VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA LANIZZI

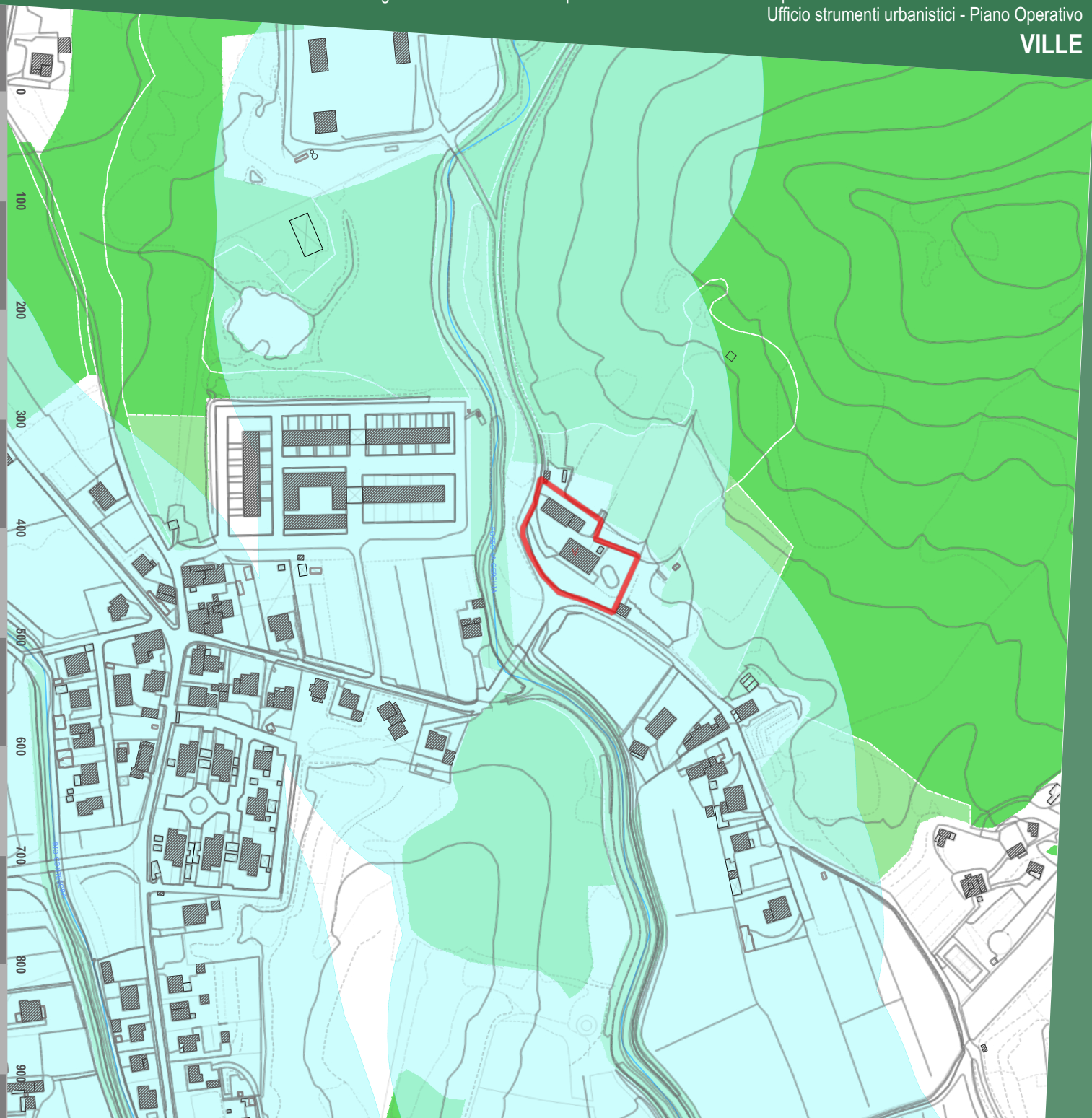
Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Area tutelata per legge** **fosso la Cerchia**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

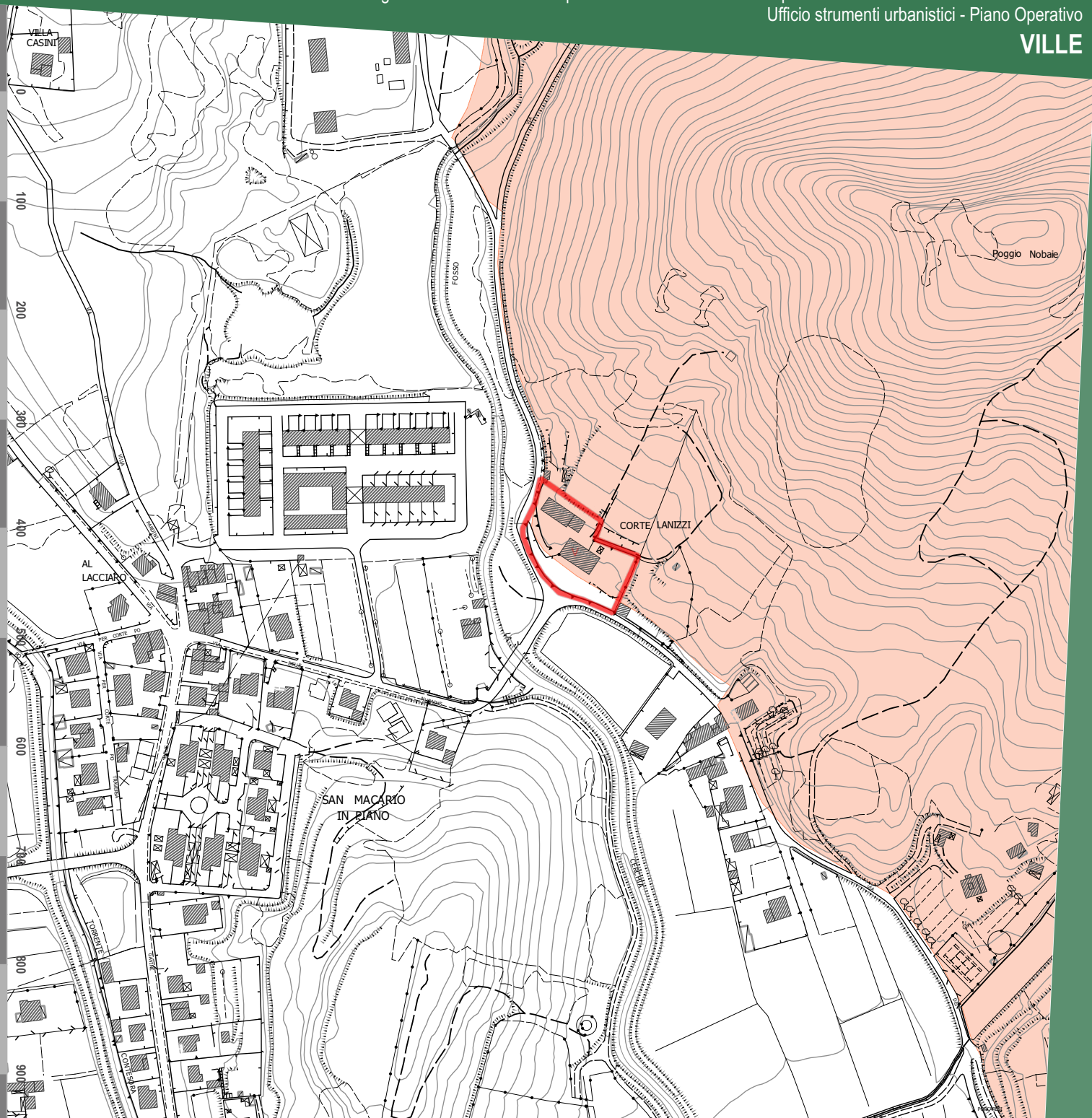
VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

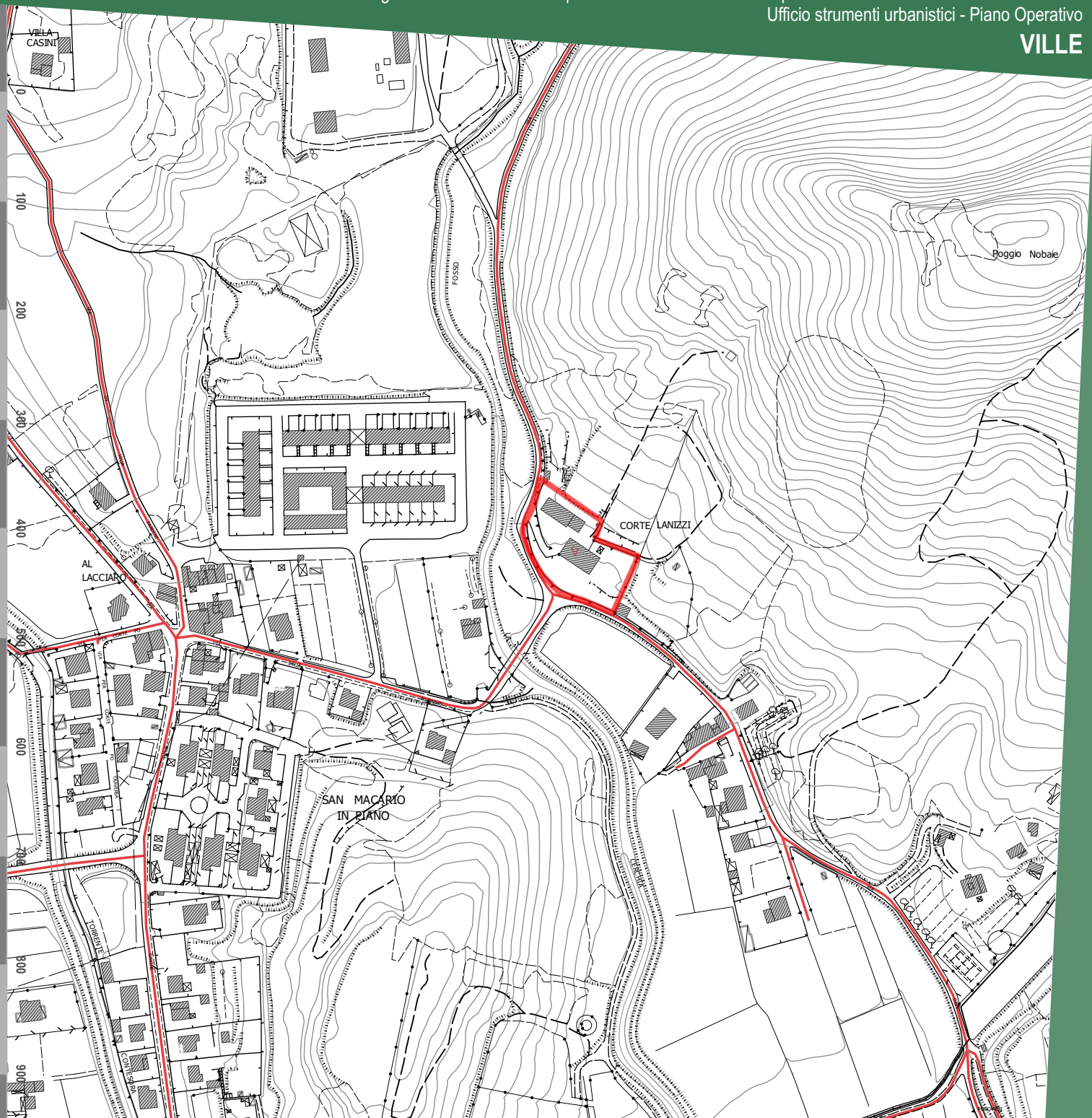
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

VILLA LANIZZI

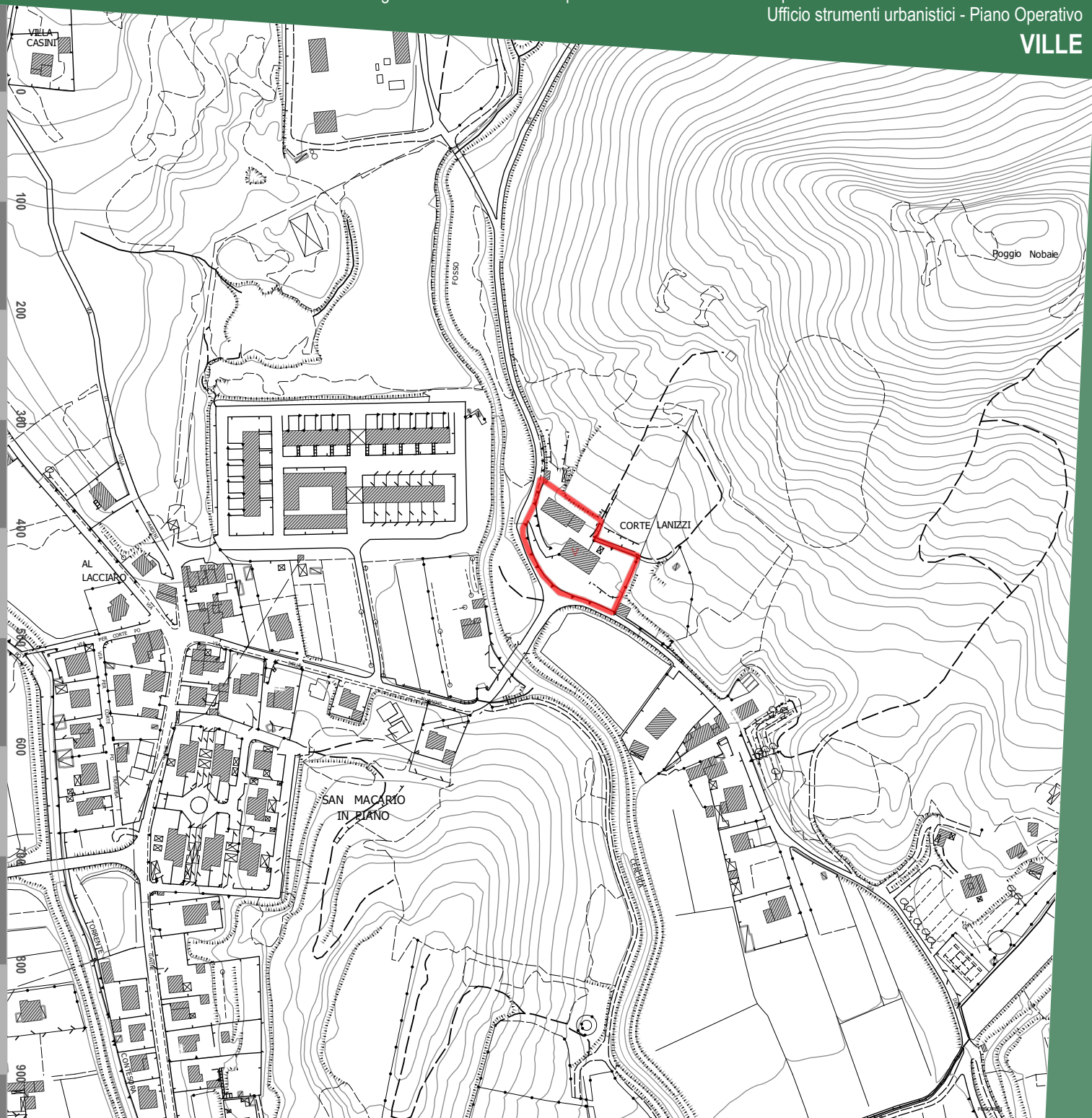
Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon



Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

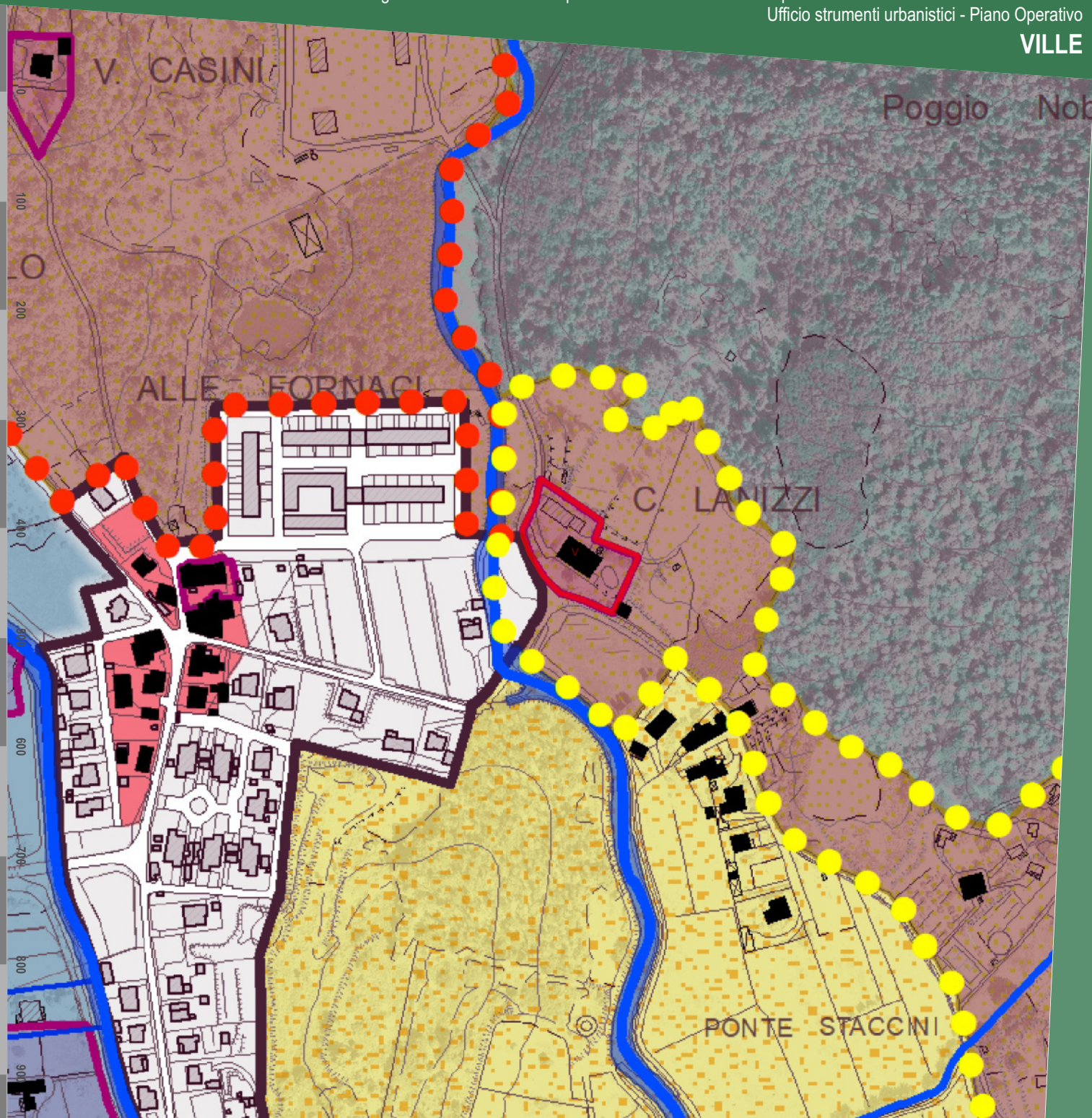
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.054 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

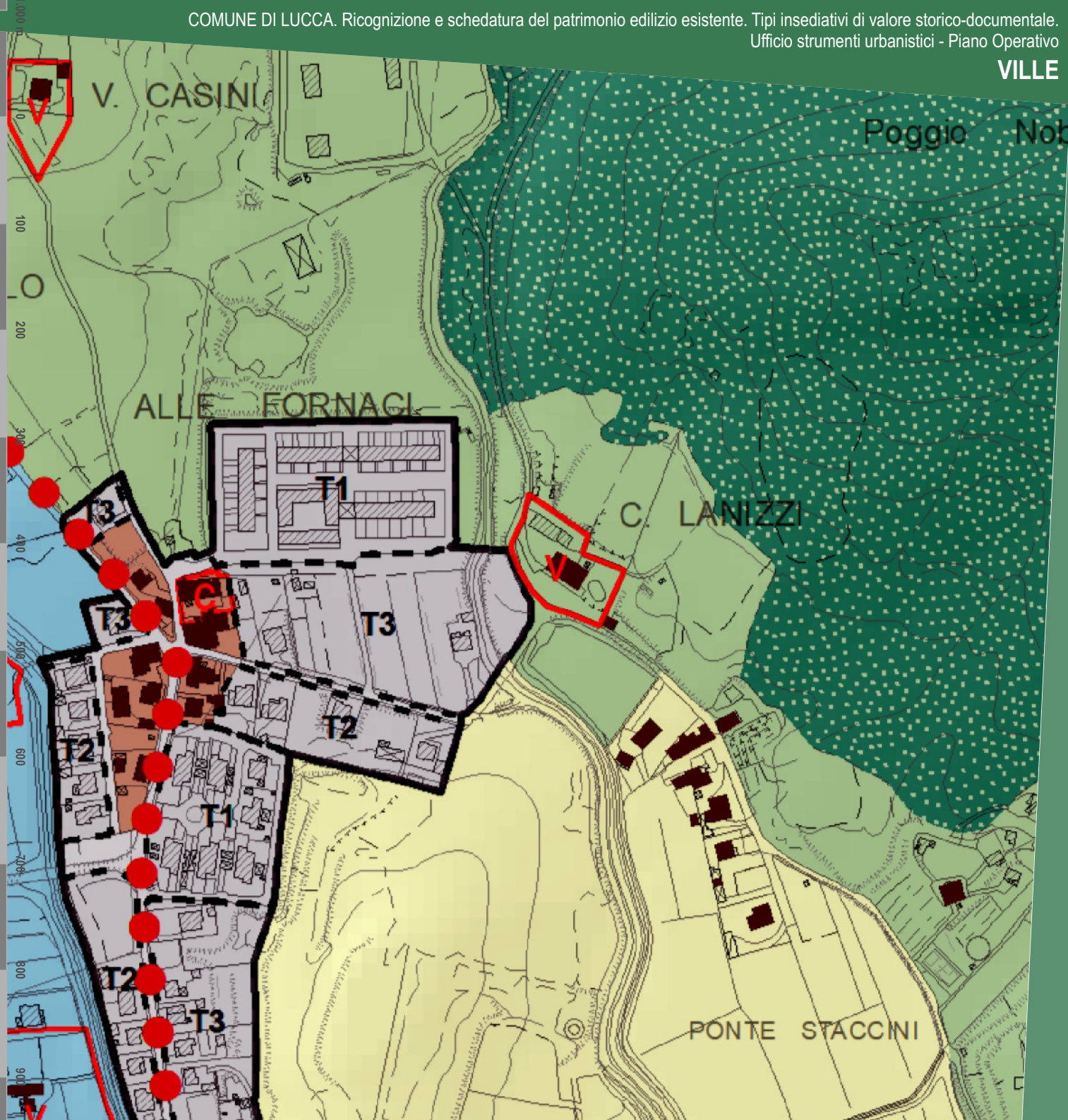
5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



V.054 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Descrizione

L'edificio fa parte di una piccola chiusa con muro in pietra e sovrastante siepe, lungo la Via delle Nubache a Carignano.
Non si sono rinvenute notizie storiche in merito alla sua realizzazione che, come mostra il tipo edilizio, potrebbe essere dei primi anni dell'Ottocento. La facciata, che guarda in direzione sud-occidentale, è caratterizzata da un terrazzo al primo piano e dalle finestre centrali avvicinate all'asse verticale dell'edificio.
Nel piccolo parco a corredo si fanno notare alcuni individui vegetali di conifere di valore monumentale.

Principali riferimenti paesaggistici

Di interesse paesaggistico la veduta dal ponte che supera il fosso La Cerchia e lascia scorgere la villa con la propria alberatura e l'architettura della facciata.

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA LANIZZI

Ubicazione:

VIA DELLE NUBACHE - Carignano

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI (V. 055)

VIA DI ARSINA - Arsina

Città di Lucca

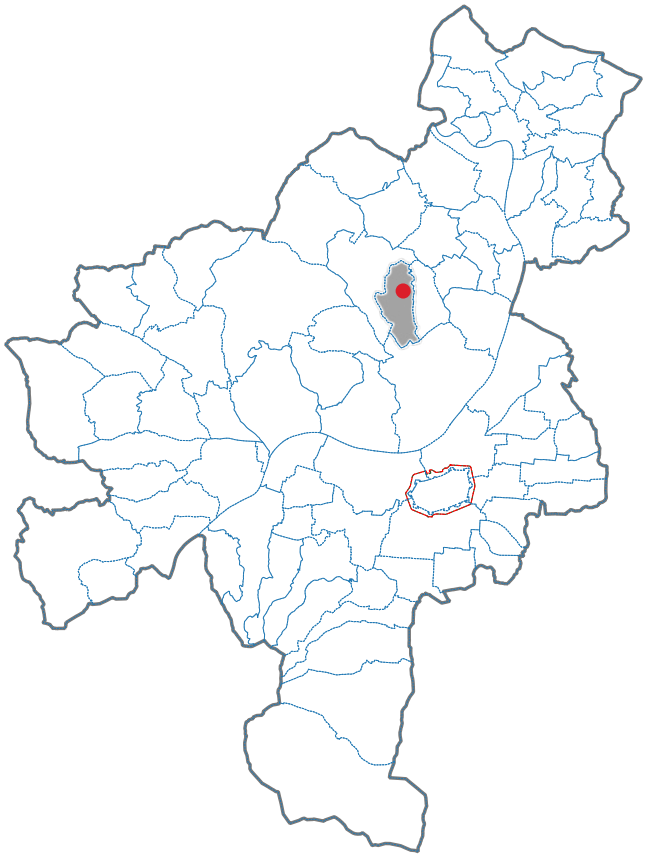
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

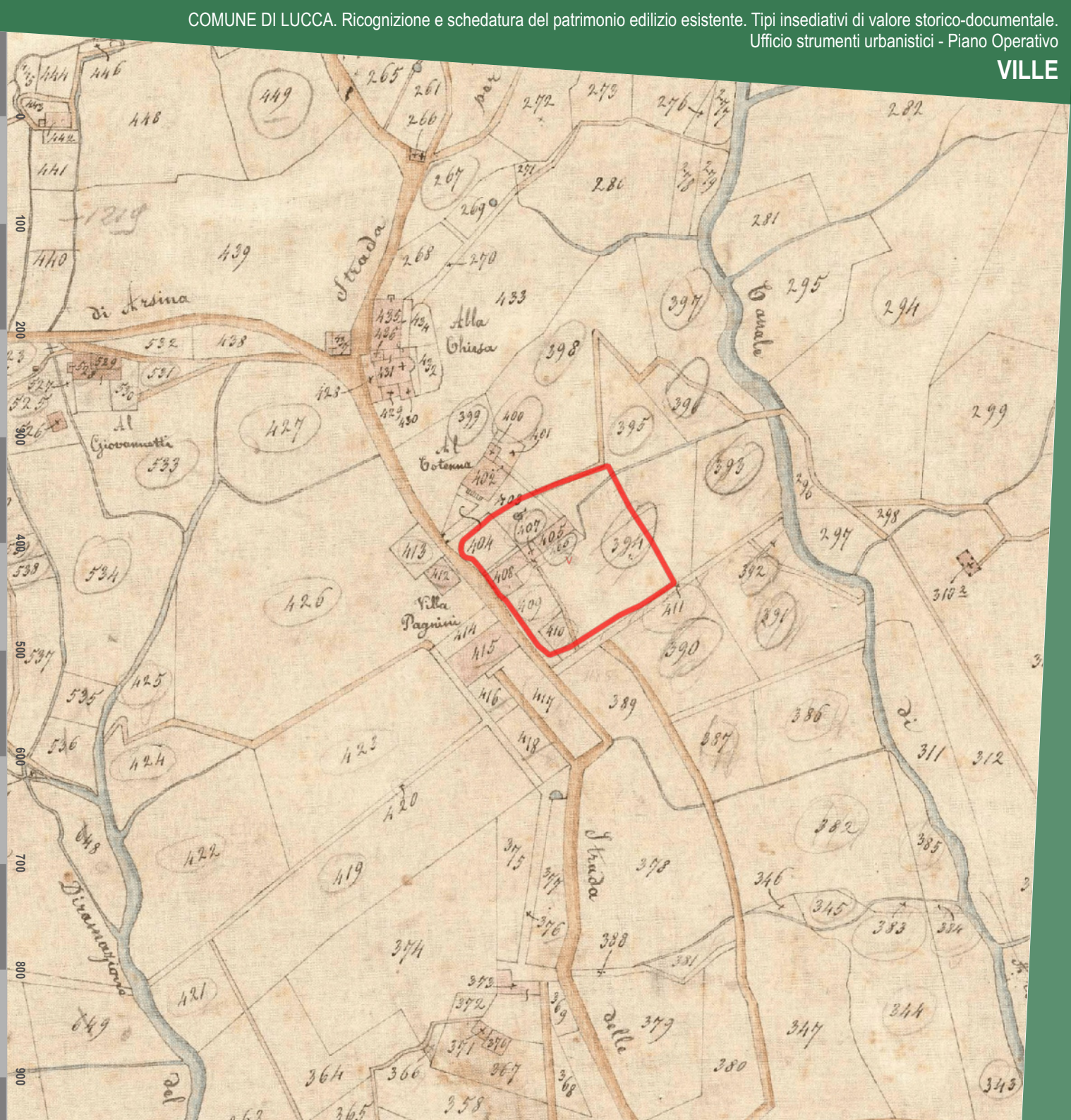
VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**C2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

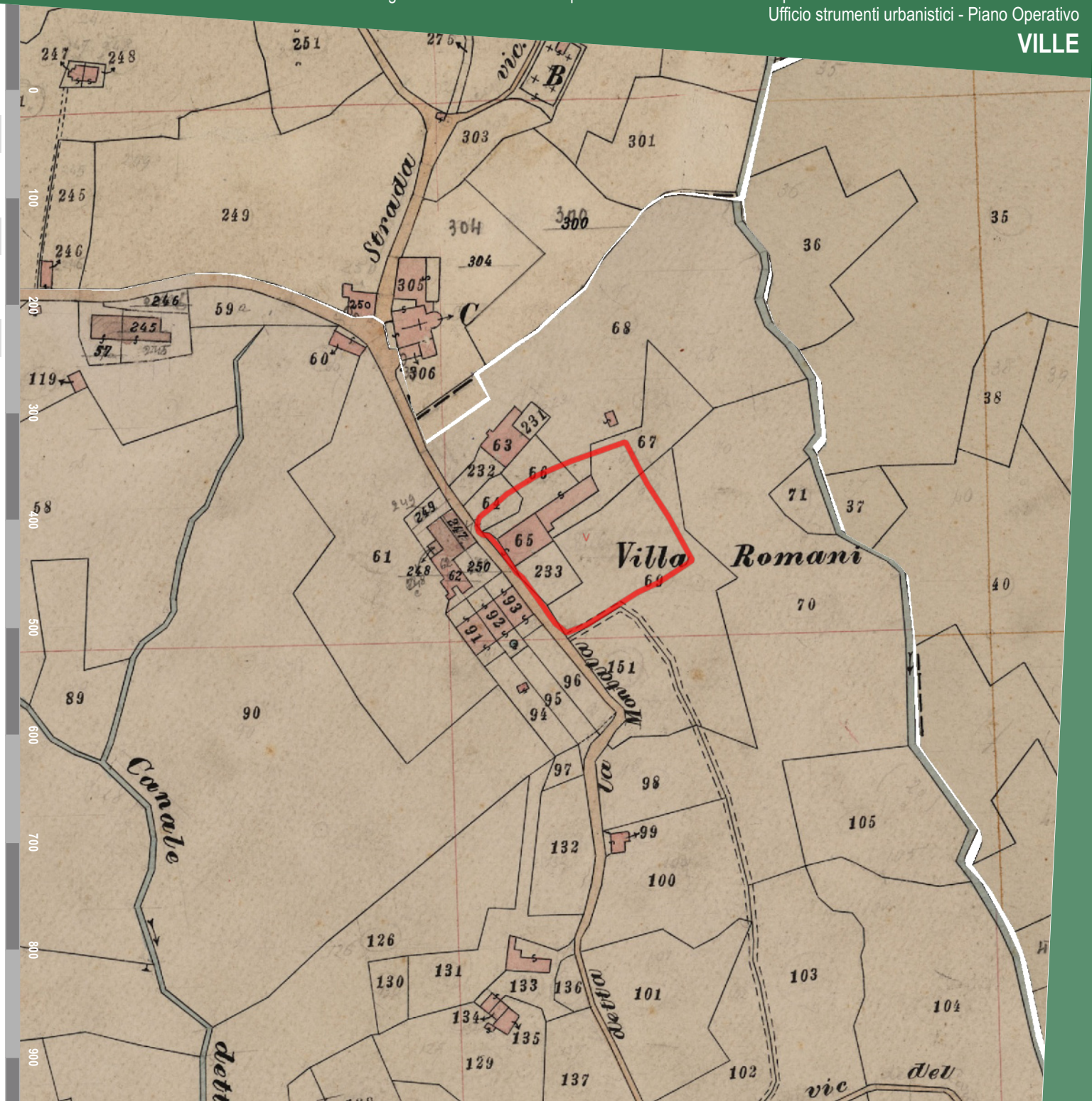
VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
65	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

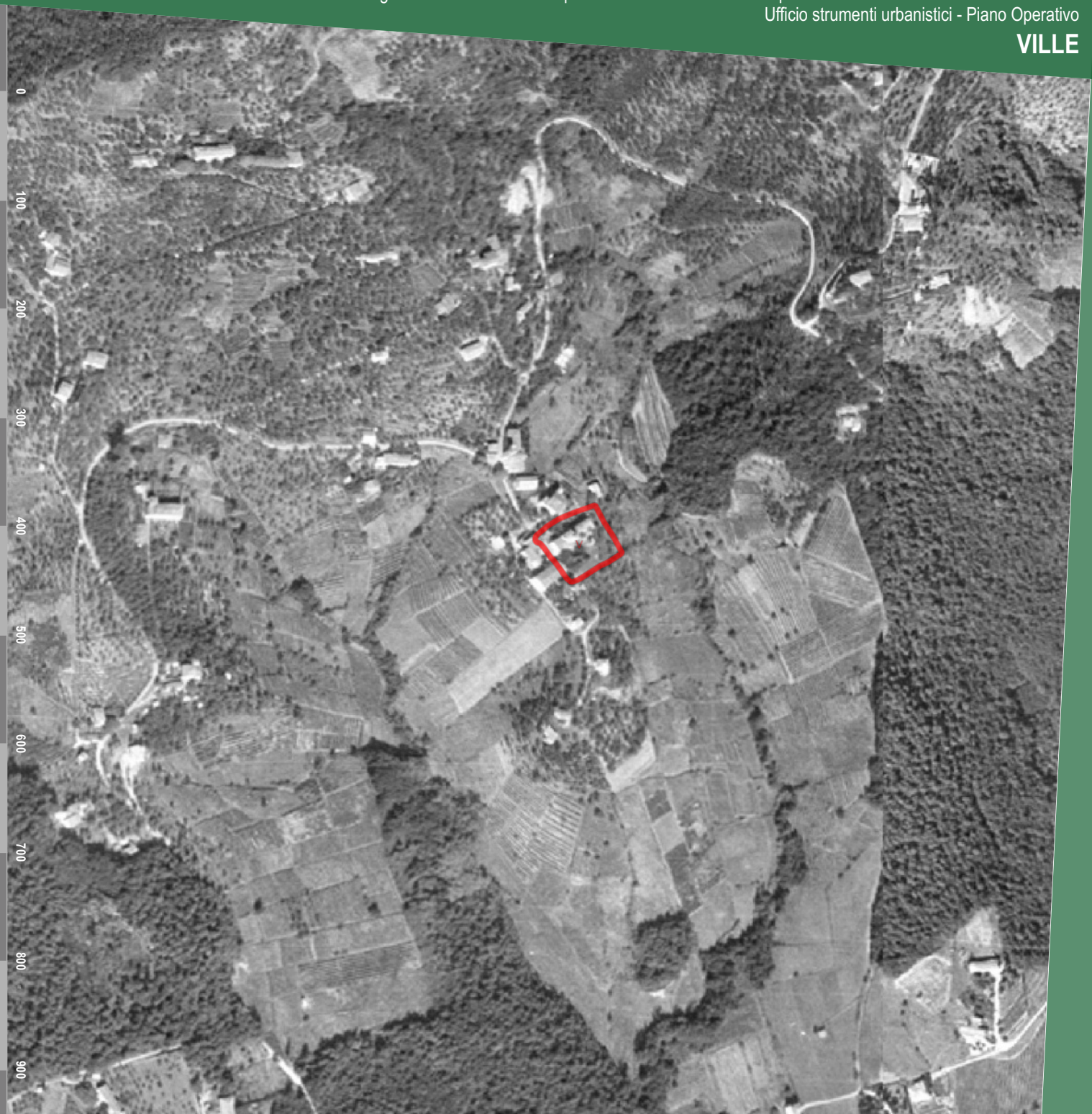
Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

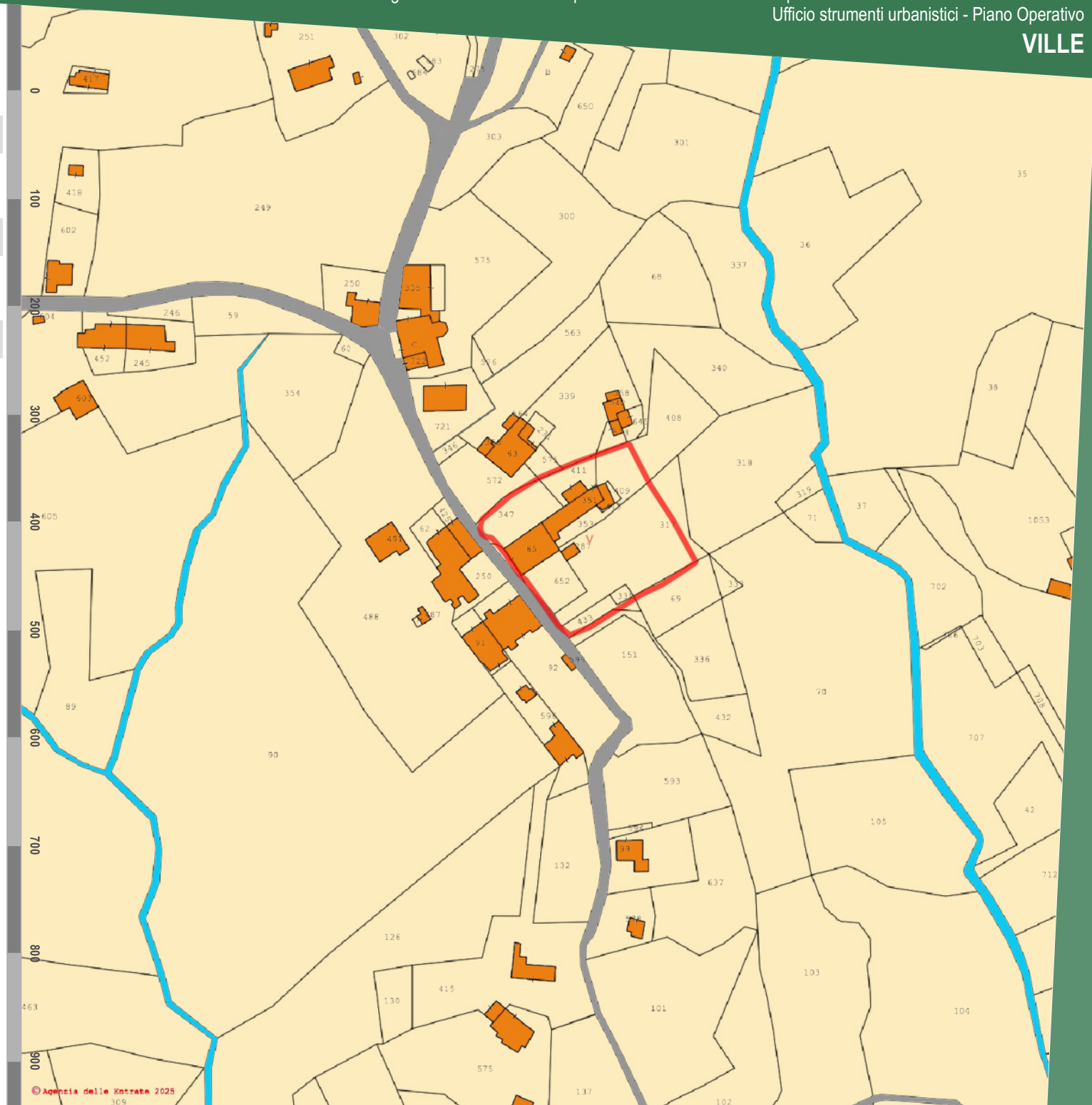
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

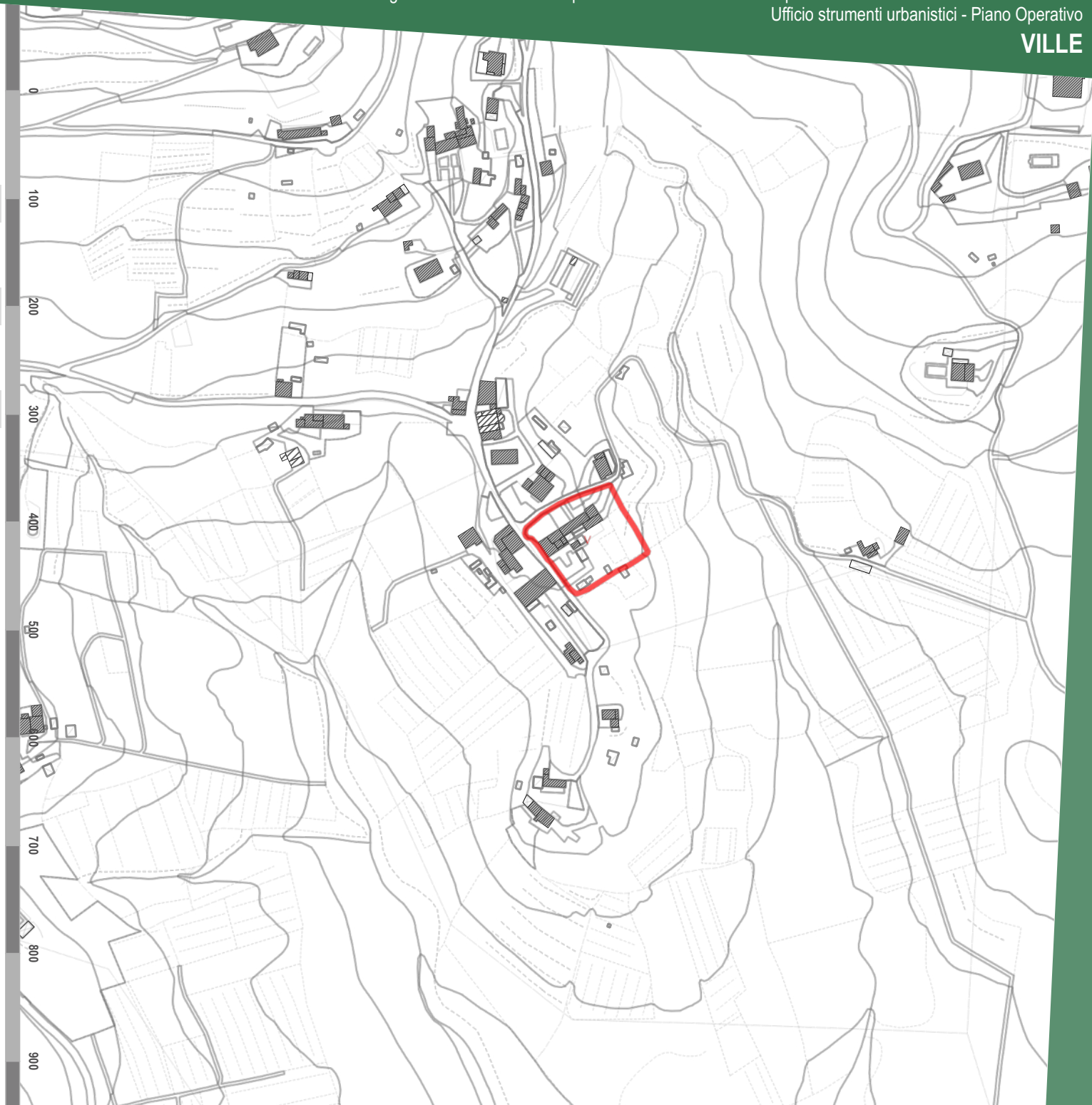
VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

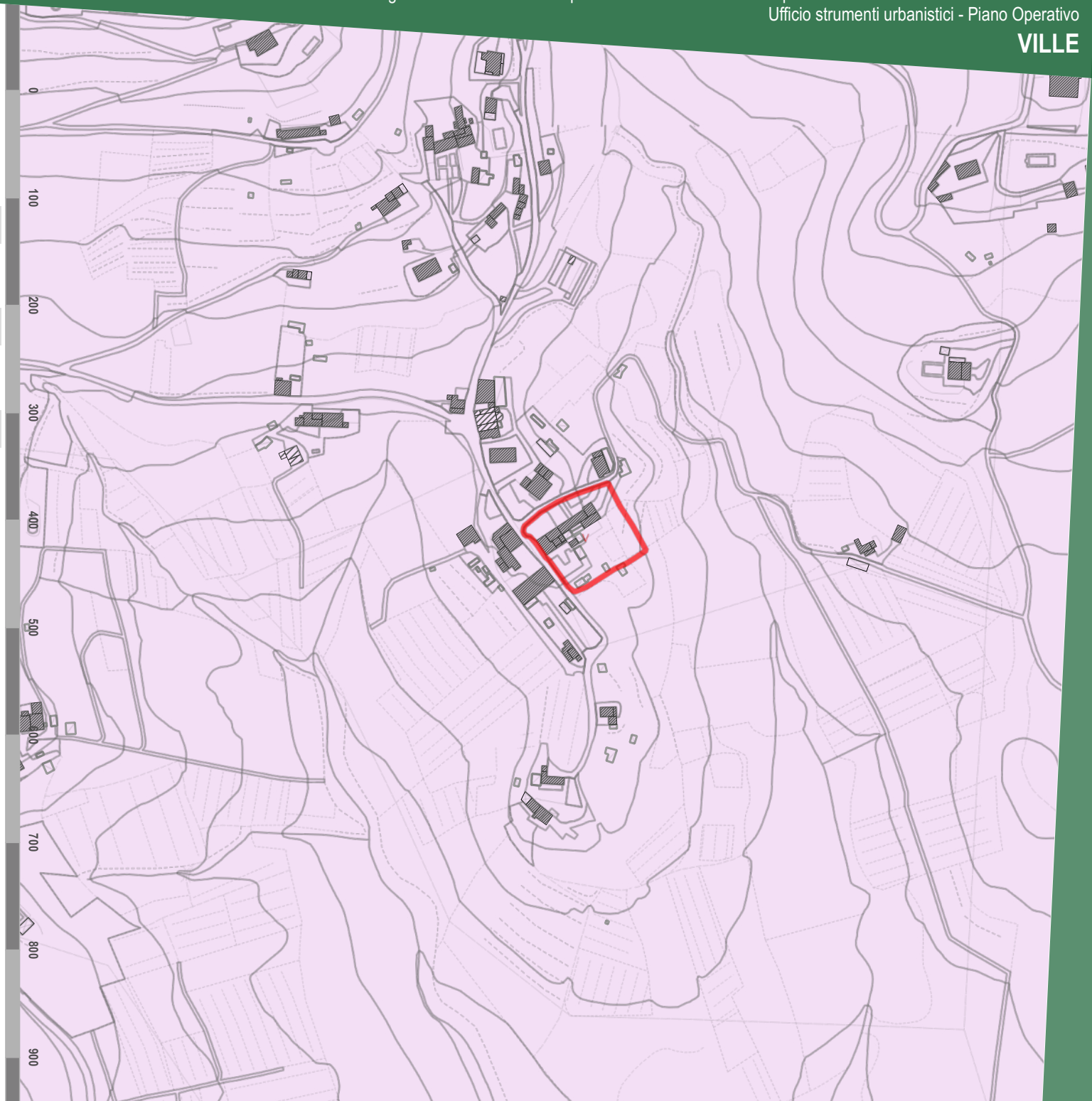
VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Codice Regionale:	**9000336**
Codice Ministeriale:	**90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**17/07/1985**
Denominazione:	**Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

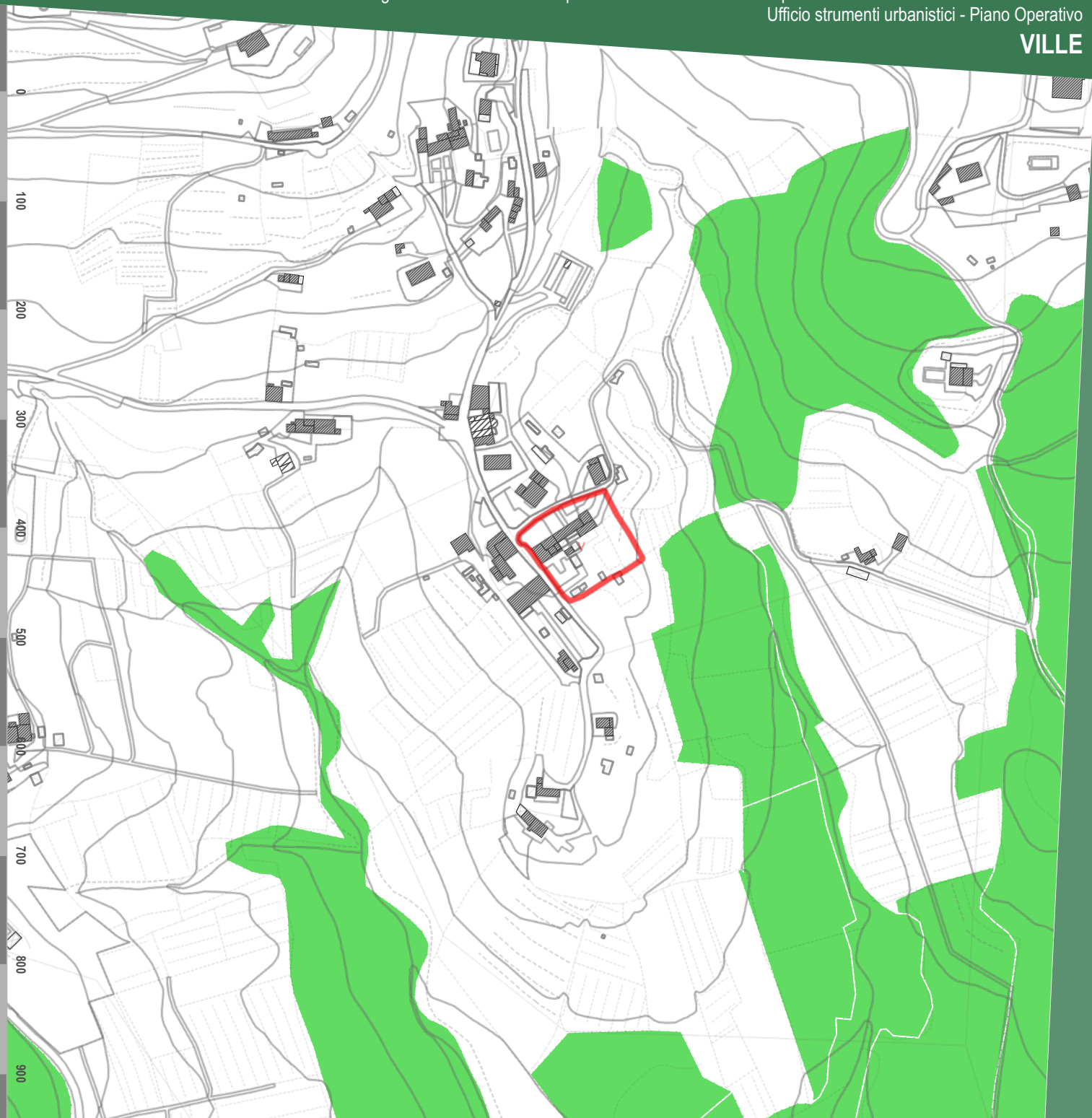
Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

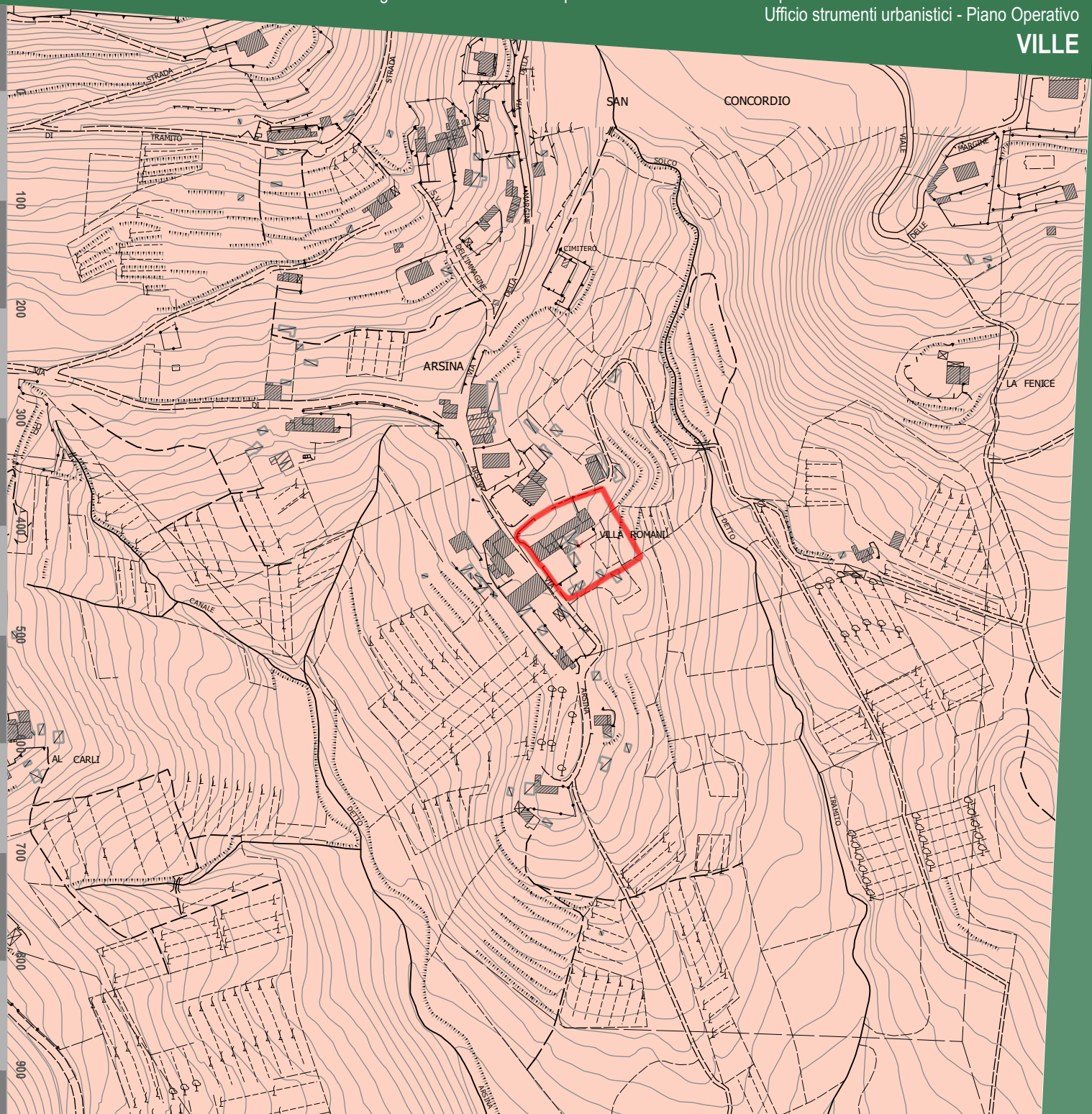
VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

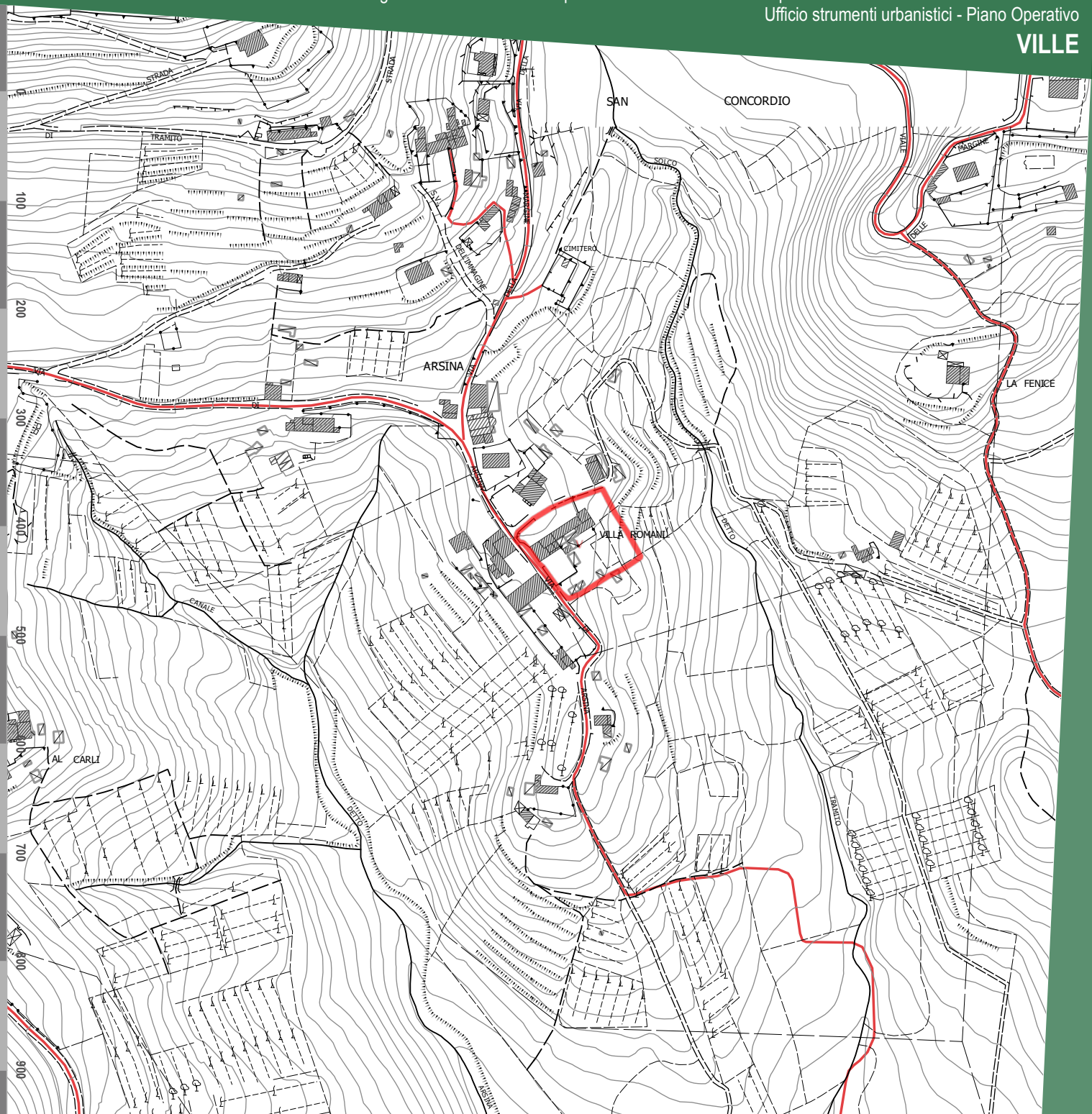
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

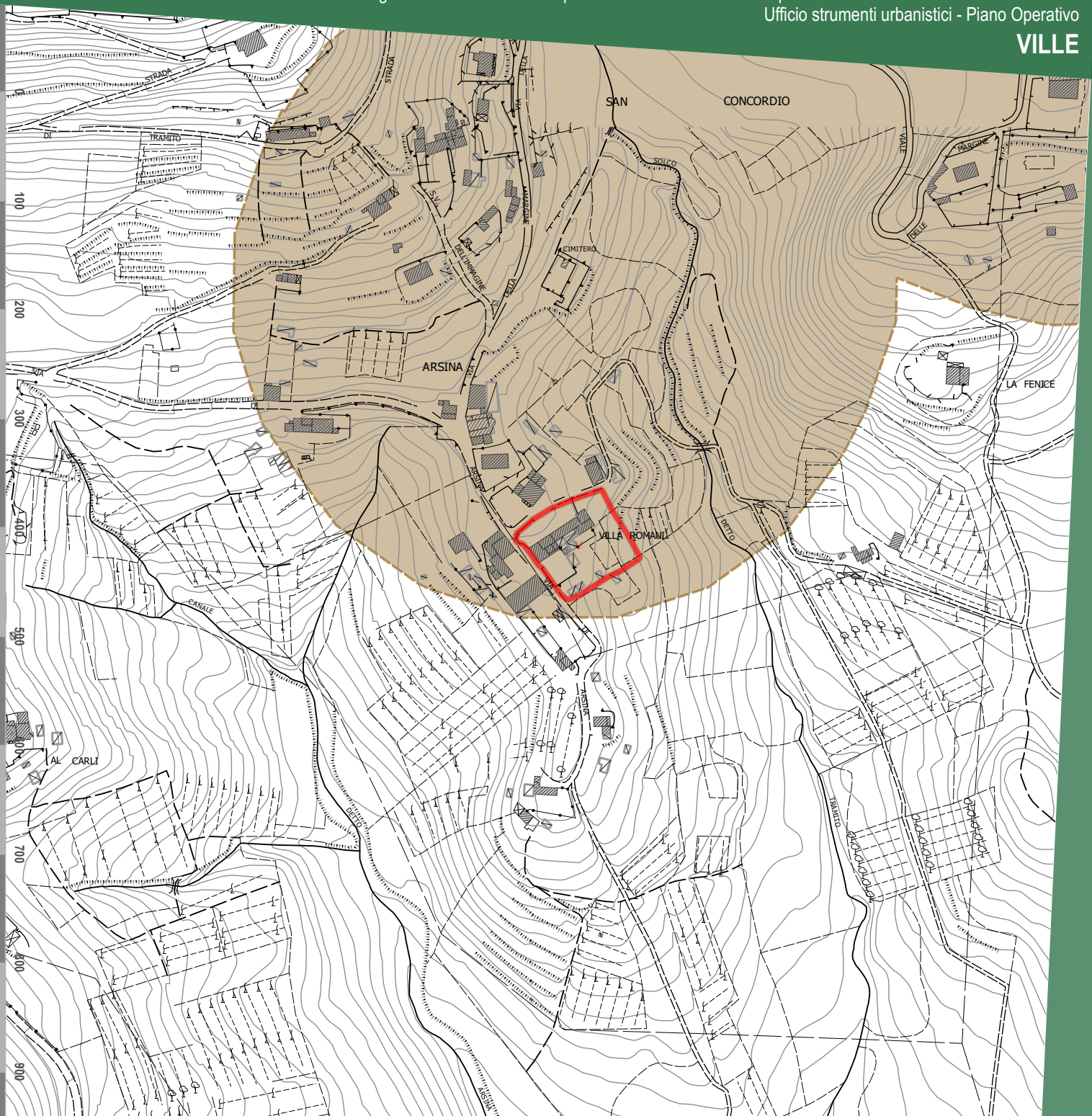
VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

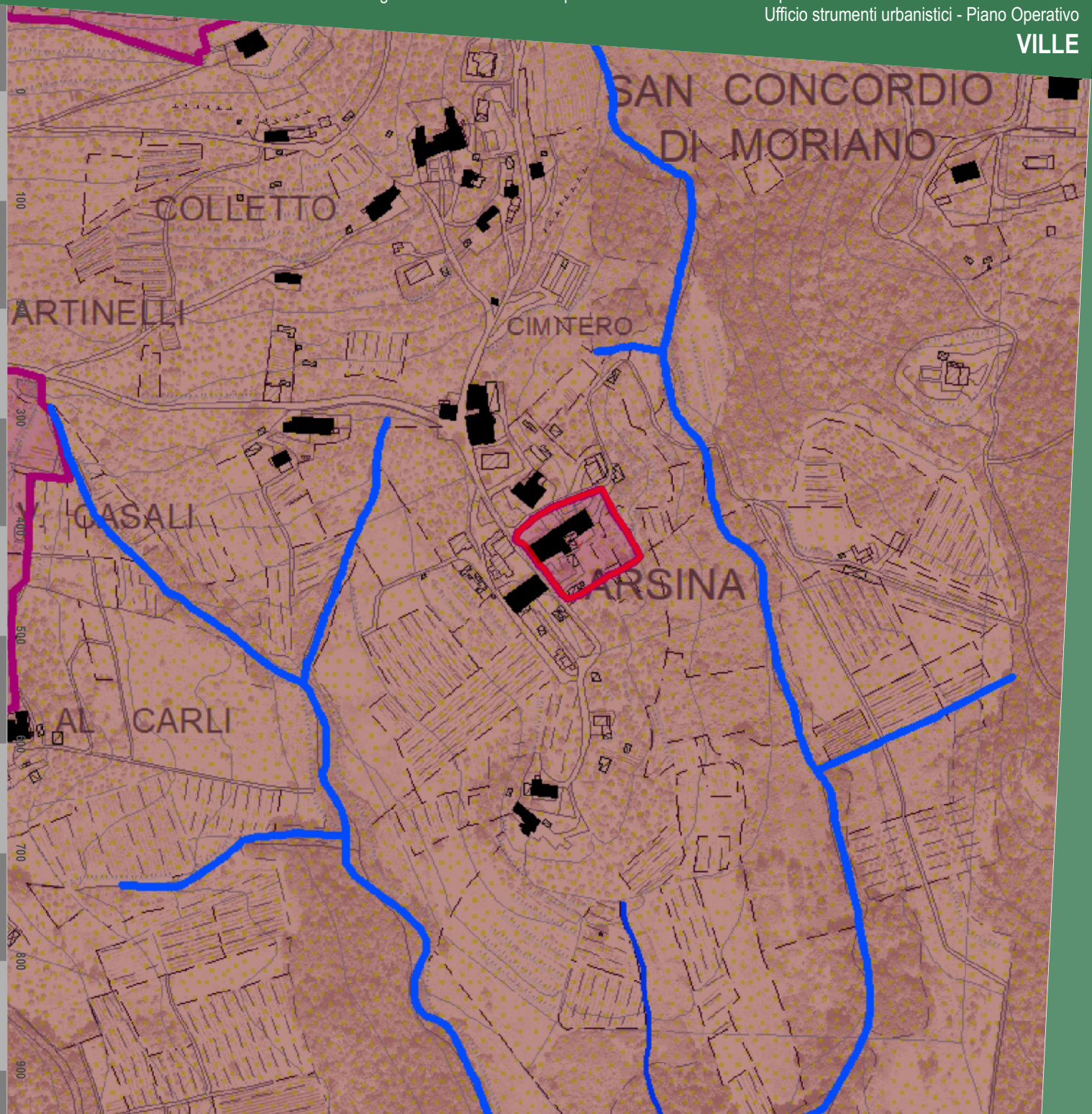
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.055 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

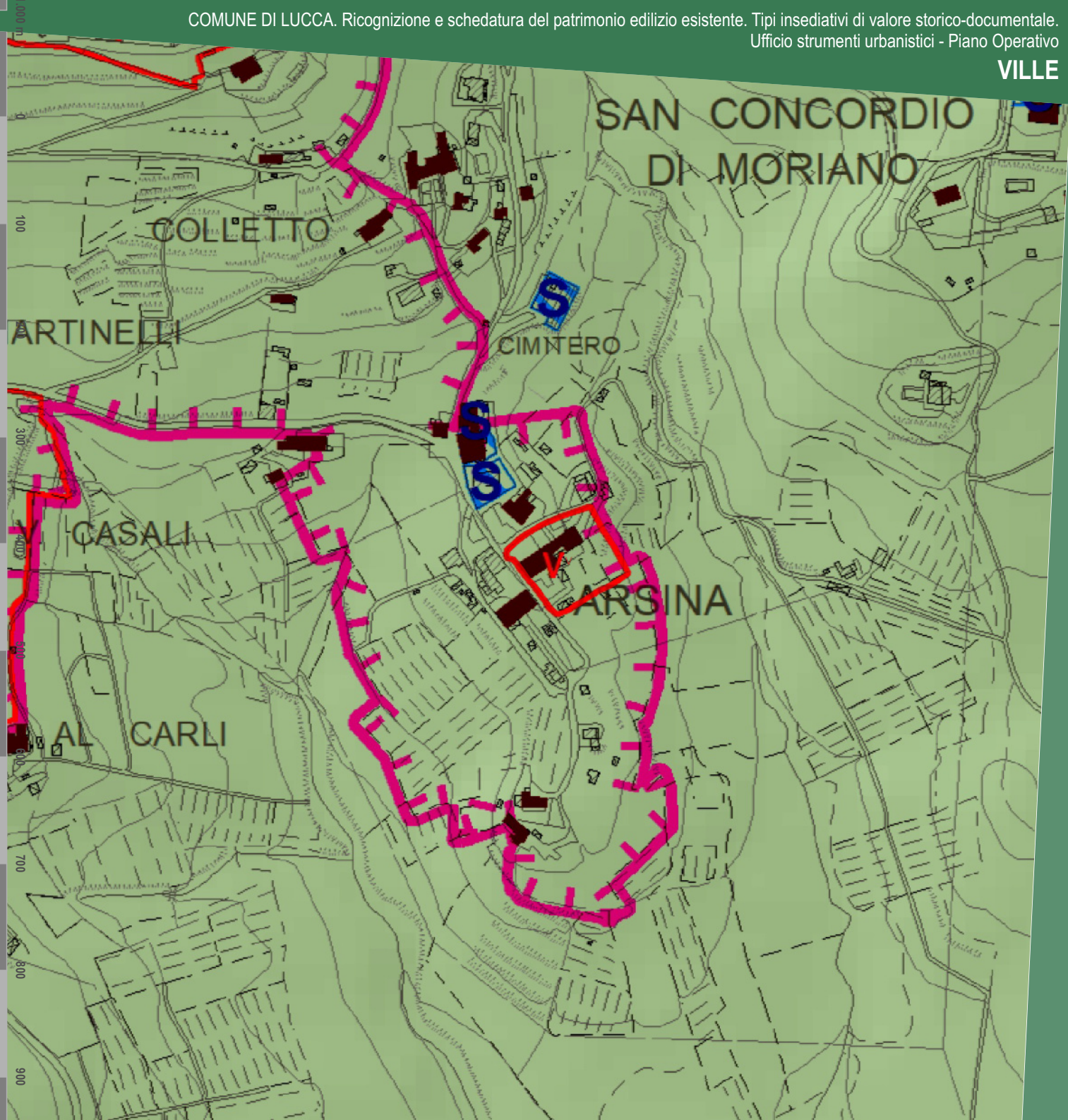
- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
  - v ville



V.055 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Descrizione

L'edificio non presenta i caratteri tipologici della villa lucchese, è piuttosto una costruzione di uso colonico.

Principali riferimenti paesaggistici

Non si rilevano particolari riferimenti paesaggistici.

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA ROMANI, ex VILLA PAGNINI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore





NON VILLA

VILLA CECCHI
(V. 056)

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Città di Lucca

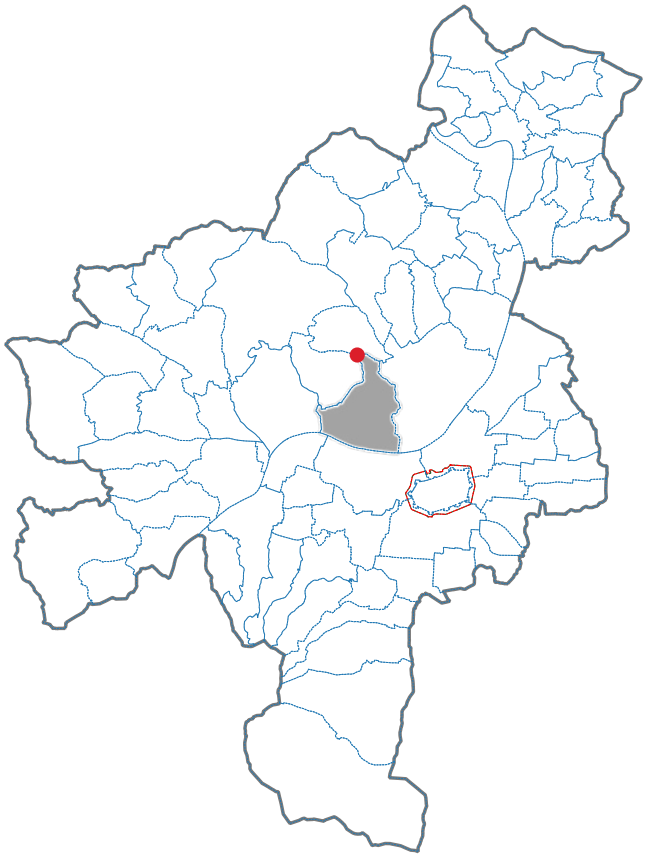
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

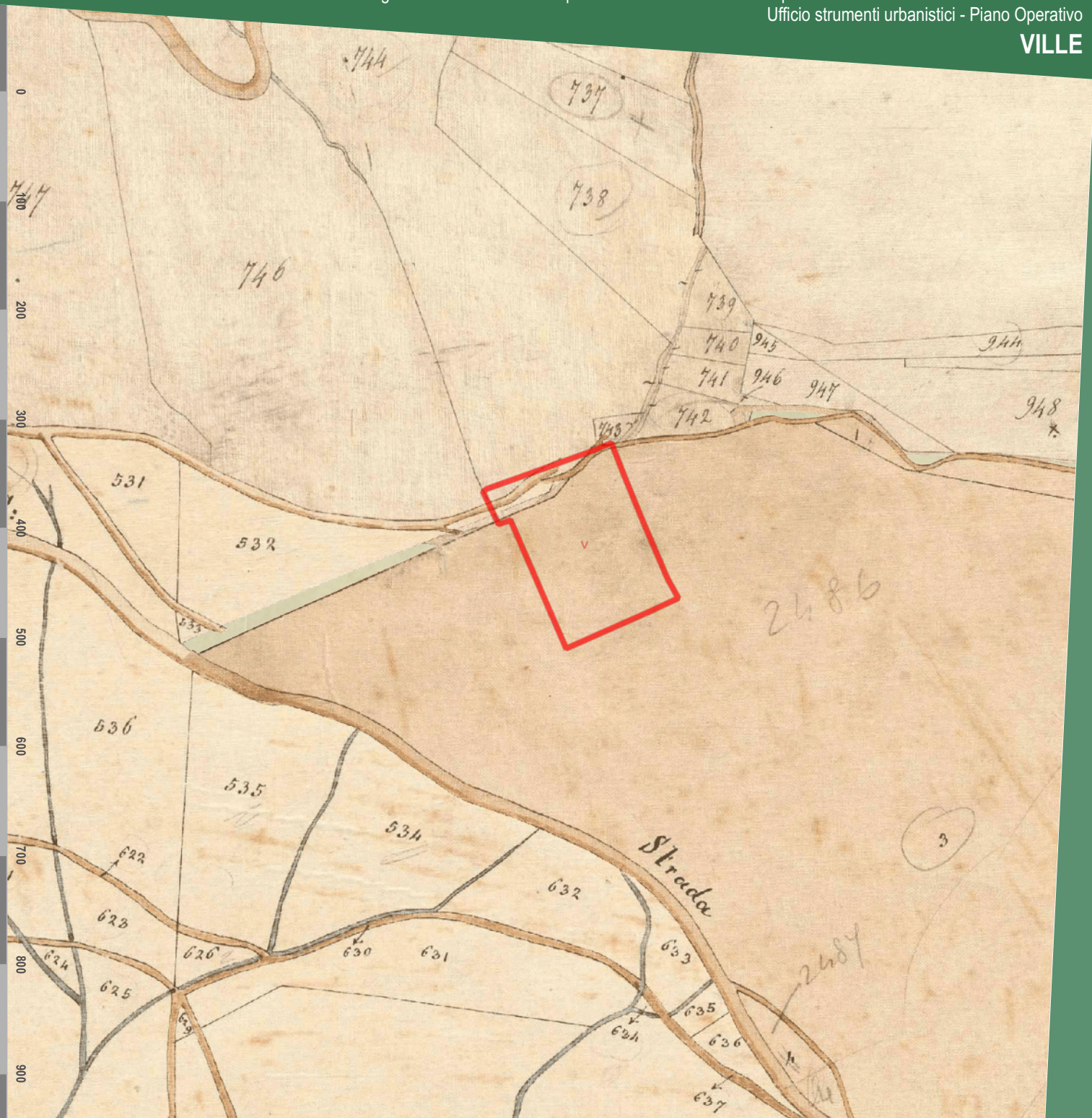
VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**2**	**0**	**F2**
Foglio	**2**	**0**	**O2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

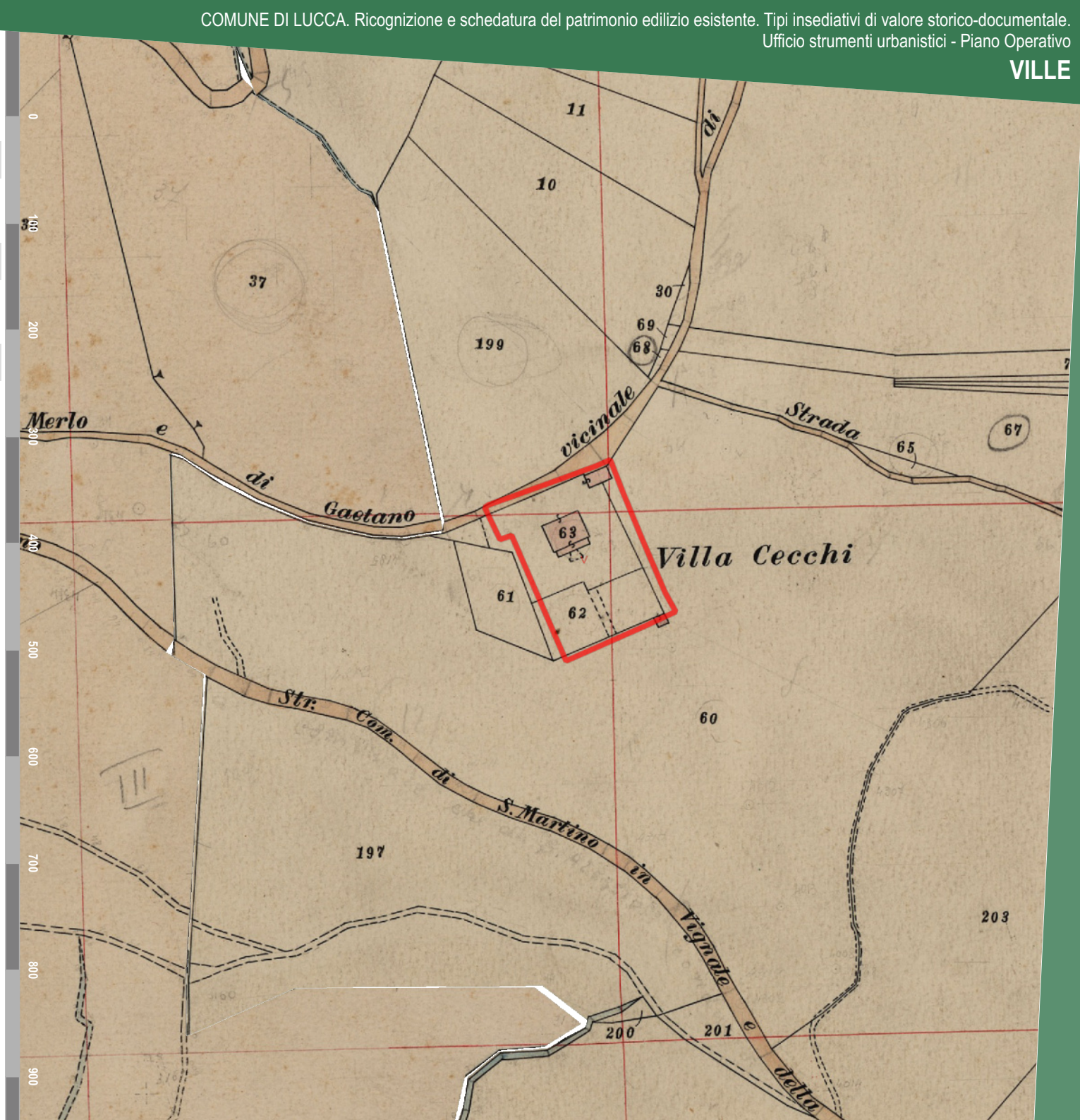
VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
76	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

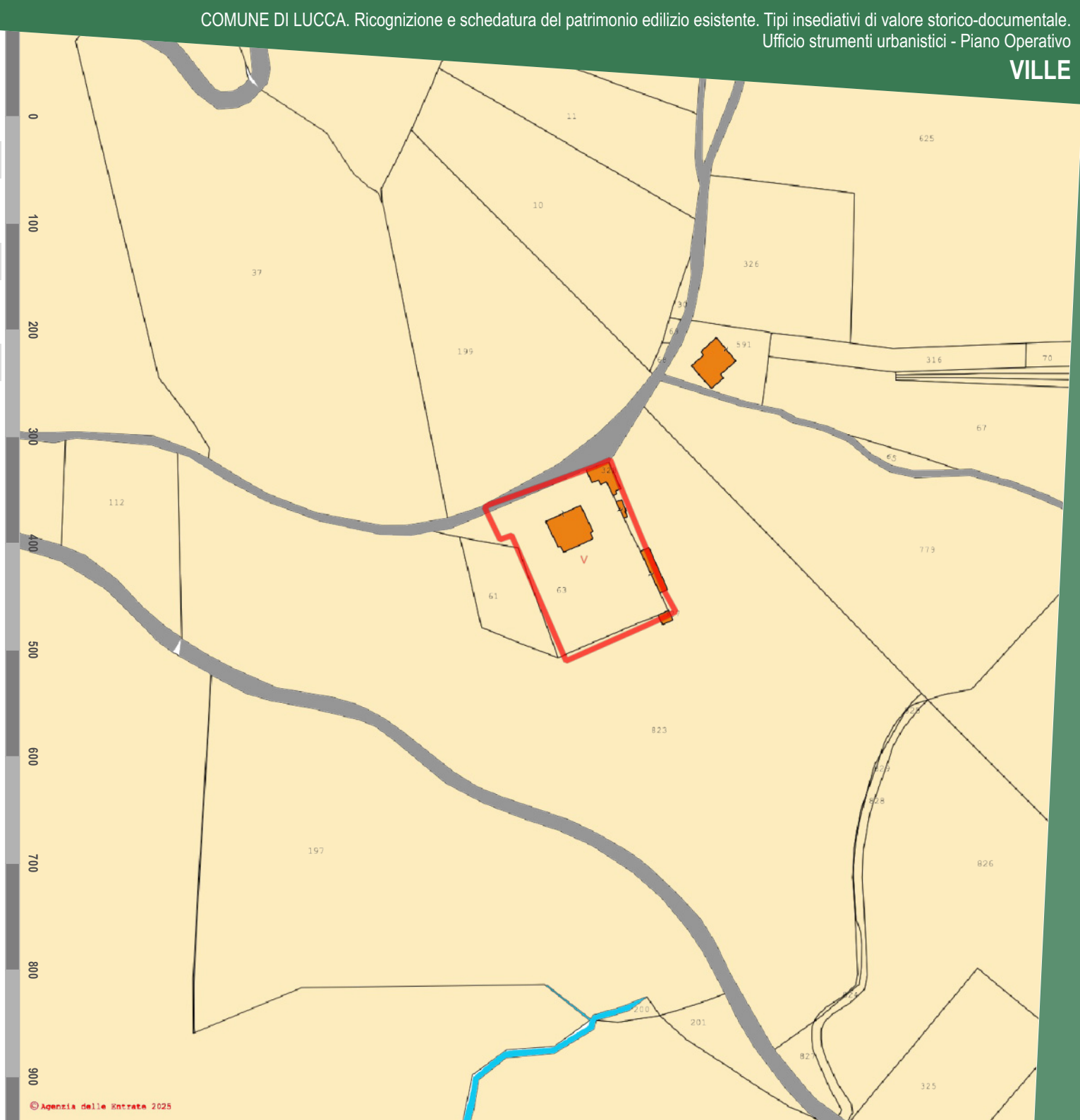
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
76	63
76	327
76	328



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

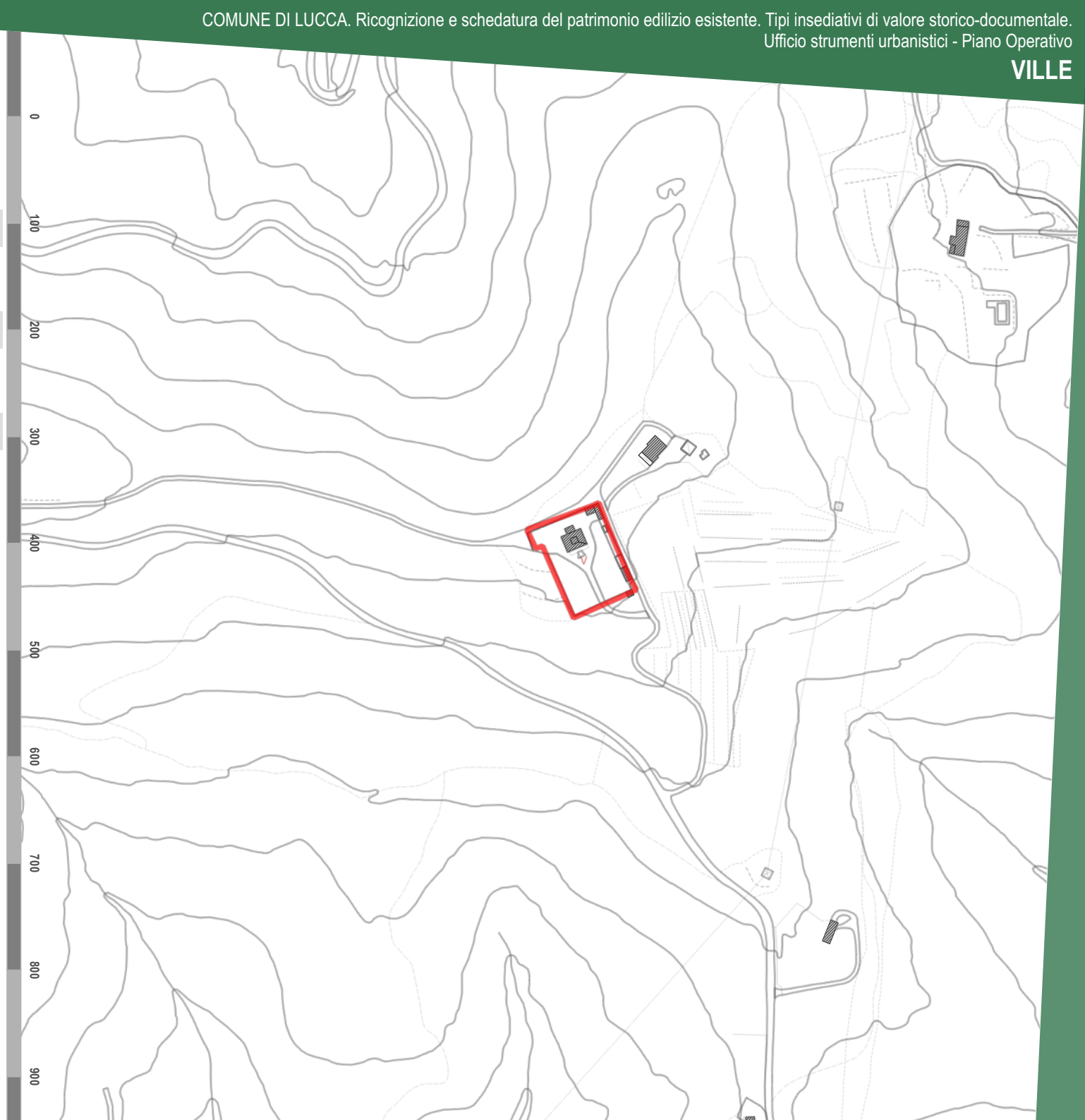
VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

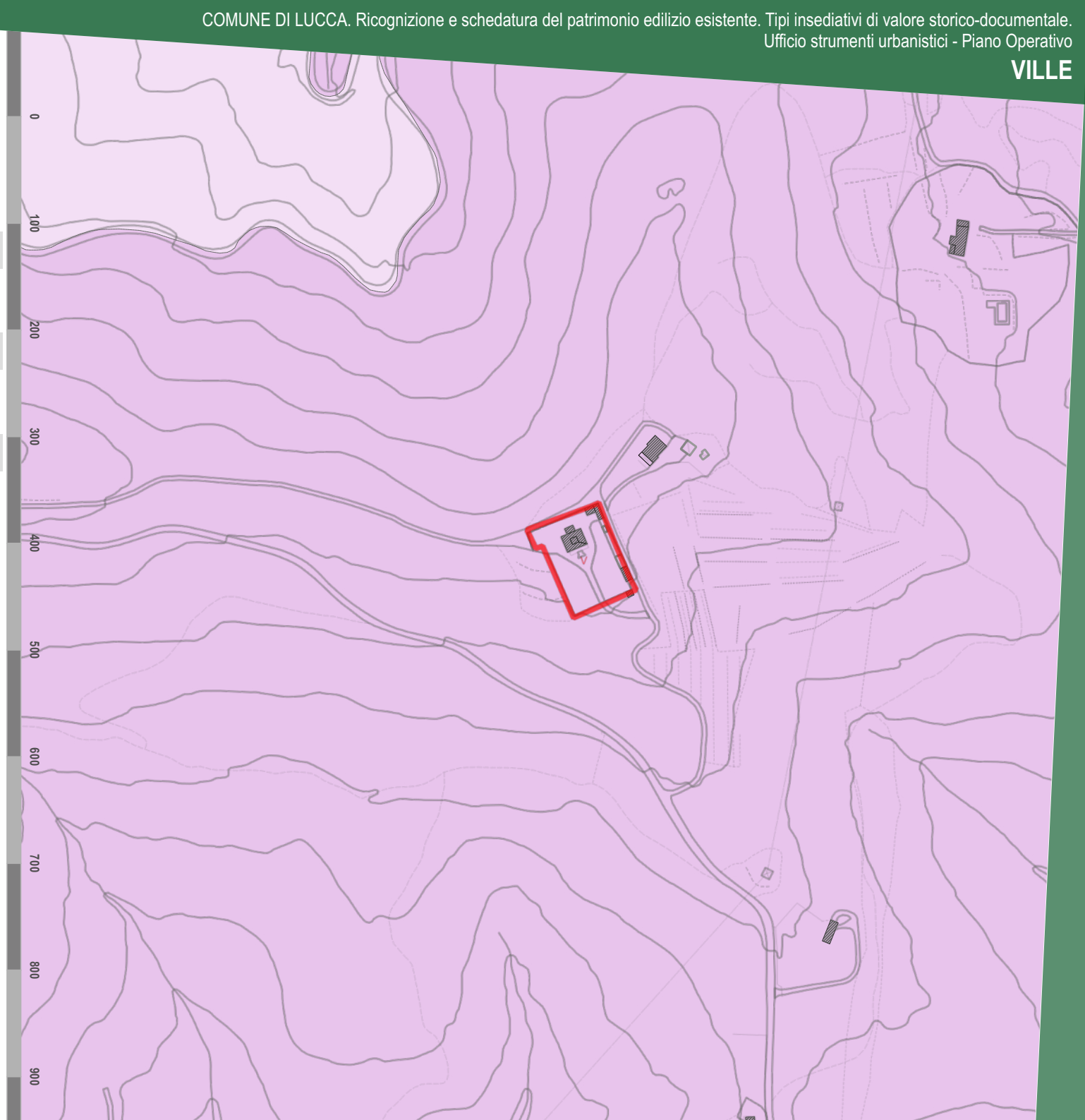
VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA CECCHI

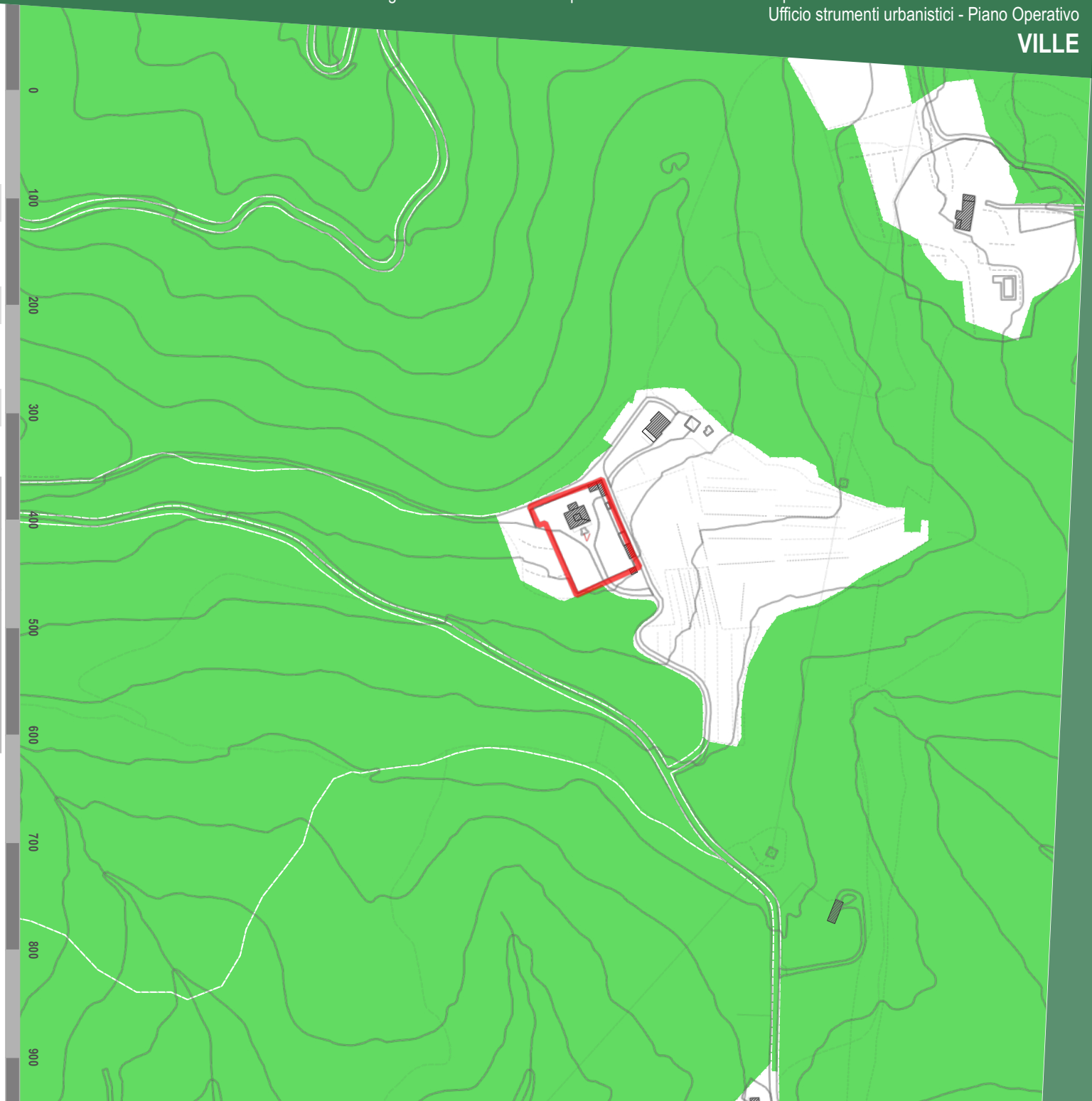
Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

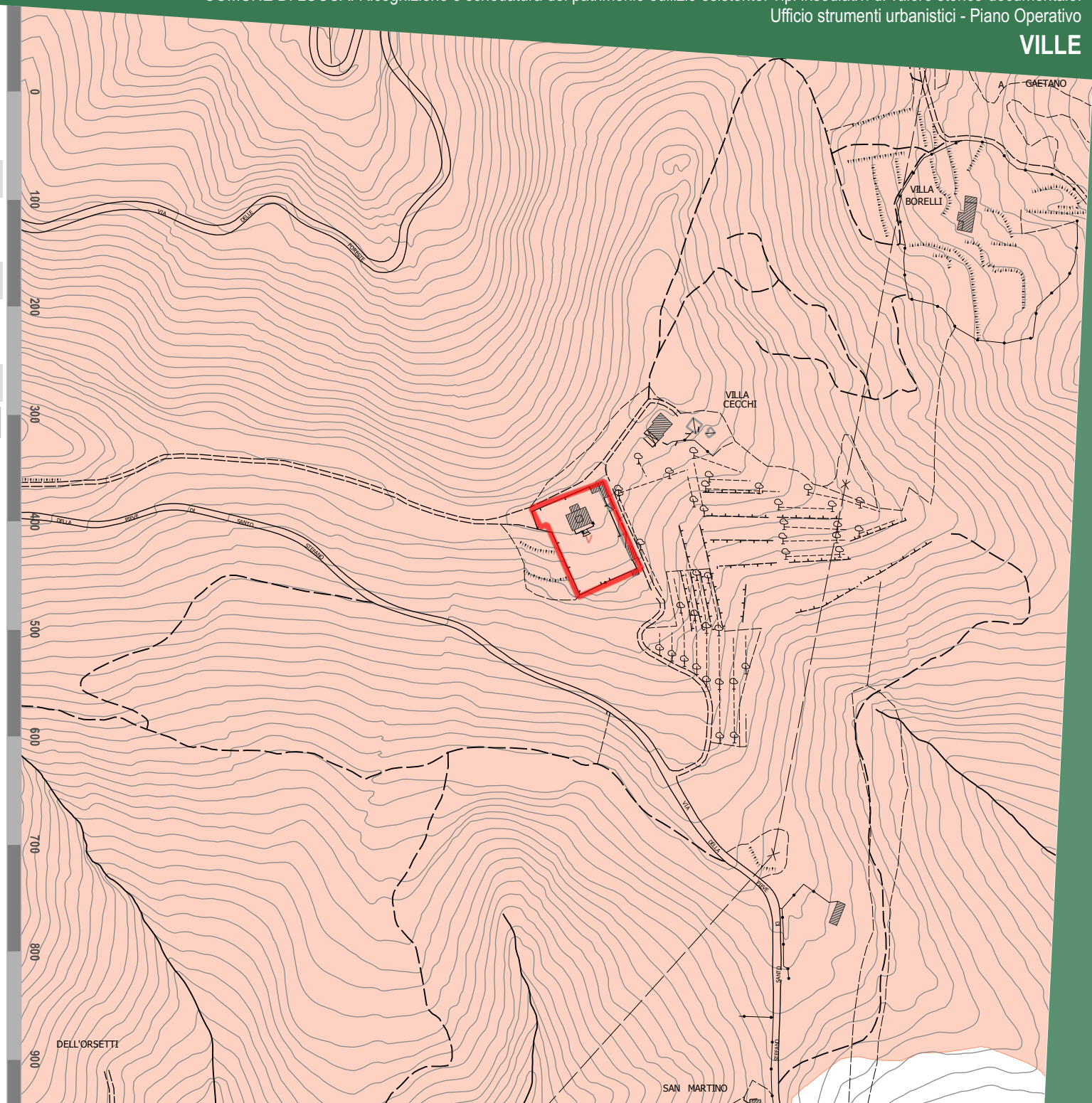
VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

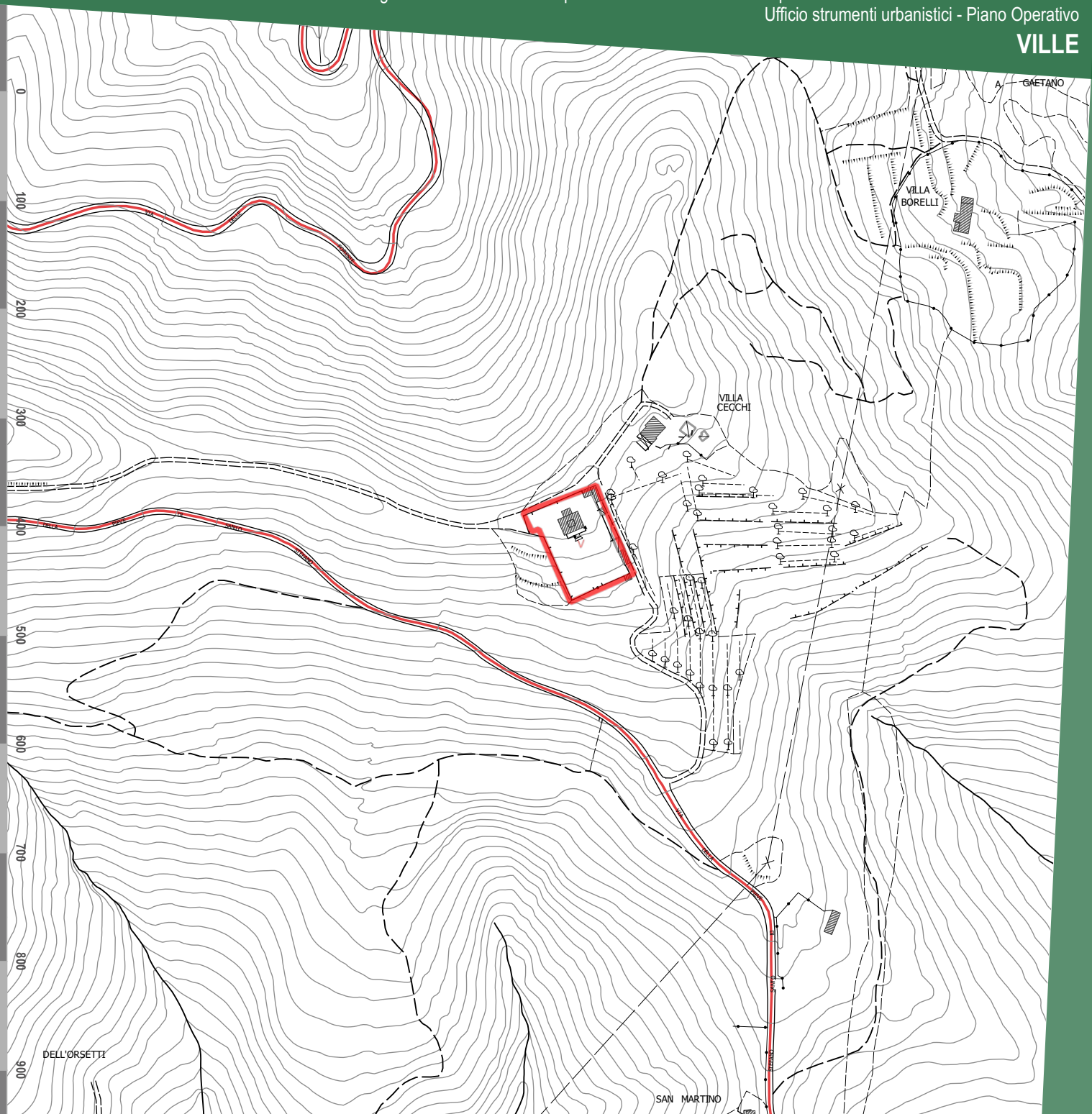
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

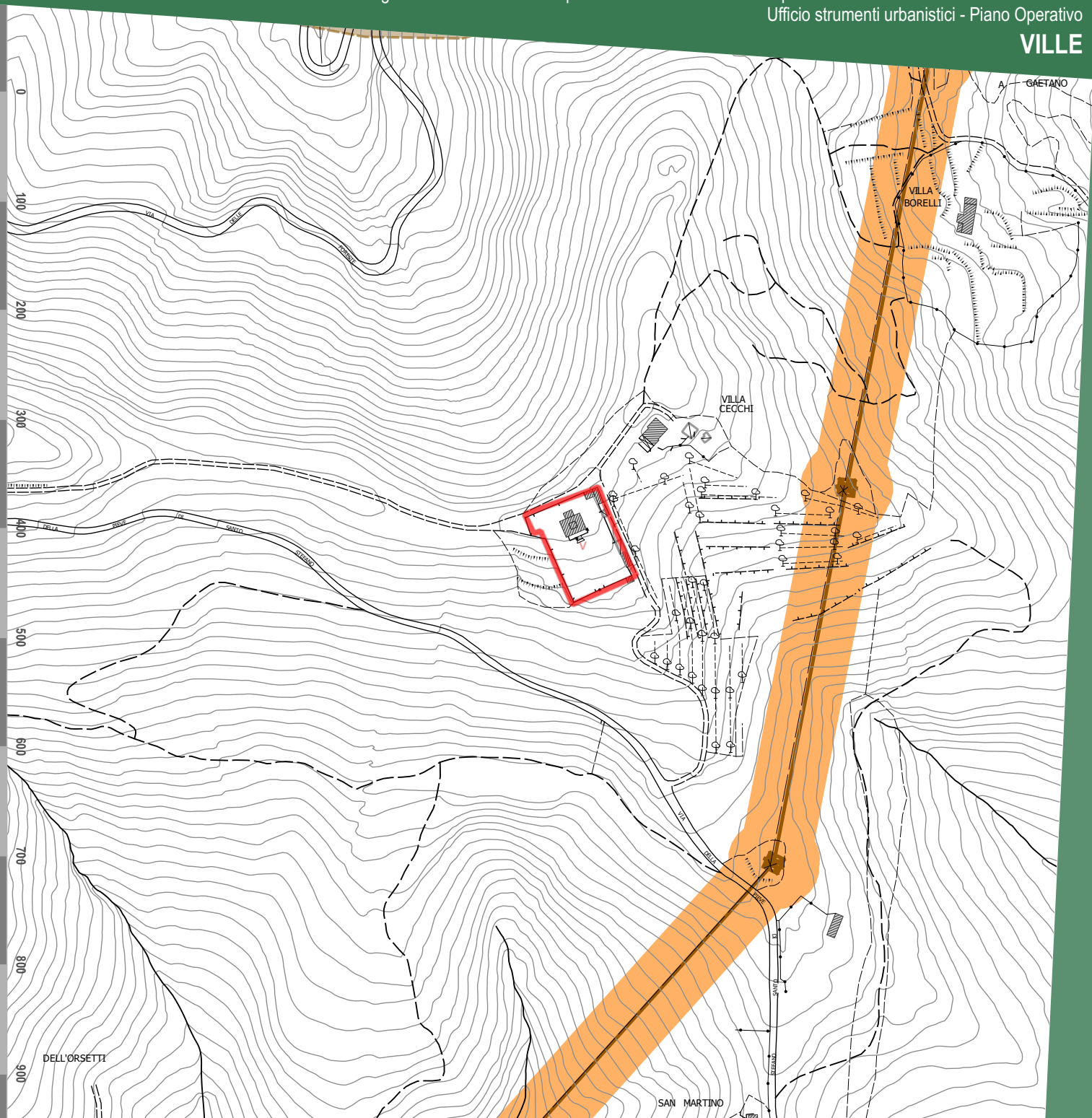
VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Morfotipo II.1 Aree naturali dei crinali della Brancoleria e dell'arco collinare verso la Versilia e le Apuane (nodi forestali primari)

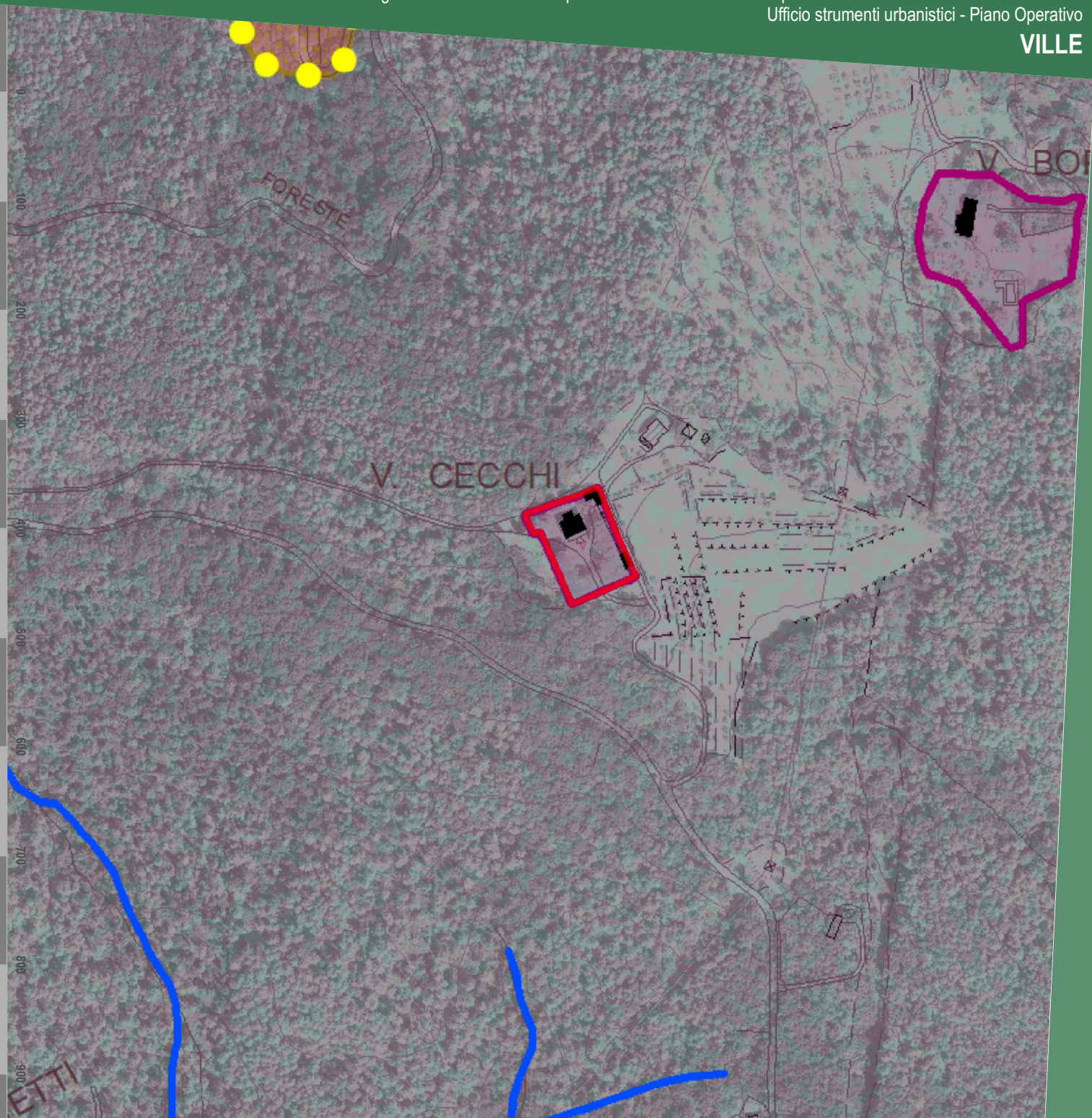
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.056 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.3 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche:

Aree prevalentemente forestali

Aree umide, fluviali e perifluviali

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico

Tipi insediativi di valore storico-documentale

v ville



Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Descrizione

La villa Cecchi è stata probabilmente realizzata alla fine del XIX secolo. Non appare infatti nelle mappe catastali del 1862 redatte dal geometra Fedele Minuti. Si tratta di una residenza di campagna che se pur per certi versi conforme al tipo edilizio della villa più comunemente inteso non riproduce il modello insediativo delle numerose altre presenti nell'area lucchese.

Principali riferimenti paesaggistici

Non si notano particolari riferimenti paesaggistici

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA CECCHI

Ubicazione:

VIA DELLA PIEVE SANTO STEFANO - S.Alessio

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA GIANNI
(V. 057)

VIA DEL GROTTONE - Torre

Città di Lucca

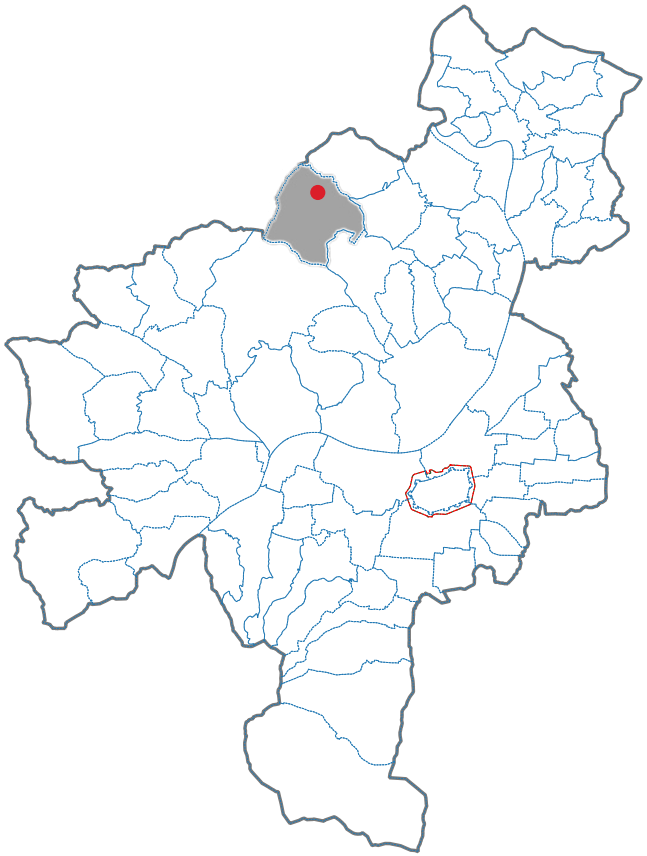
Ortofotocarta anno 2019

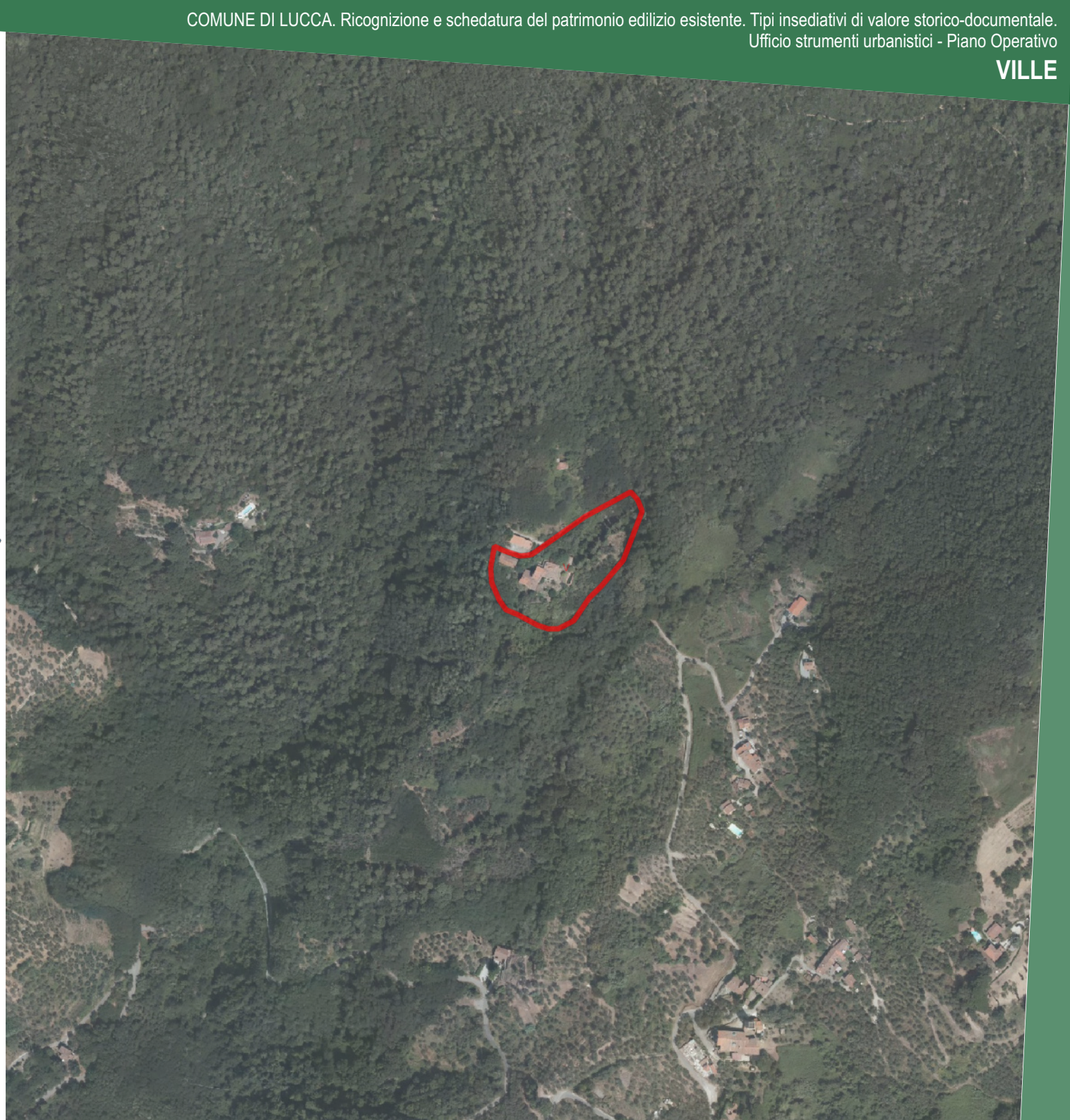
Denominazione:

VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA GIANNI

Ubicazione:

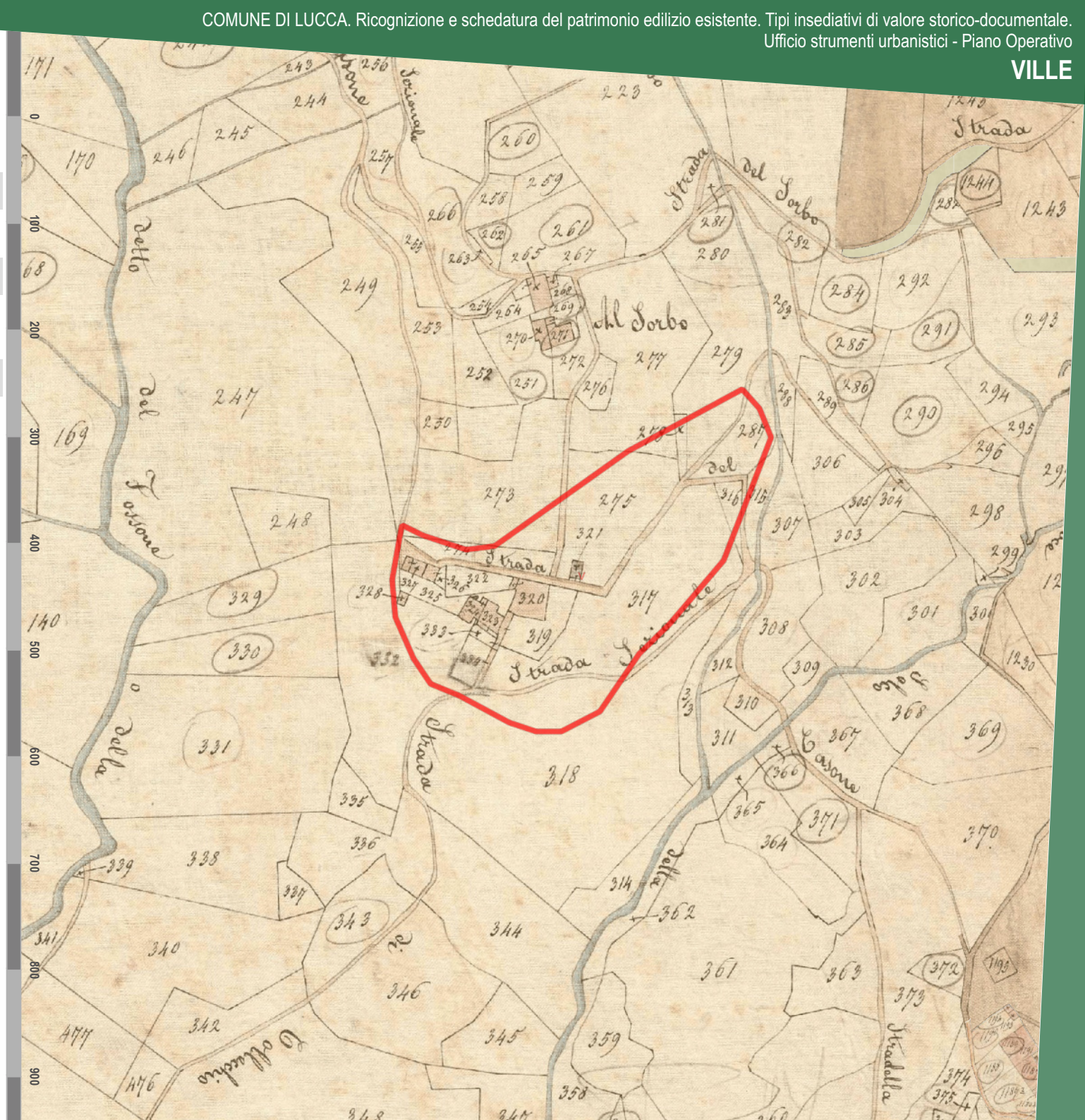
VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**S**


Strada
del Sorbo
Strada
Strada
Strada

Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

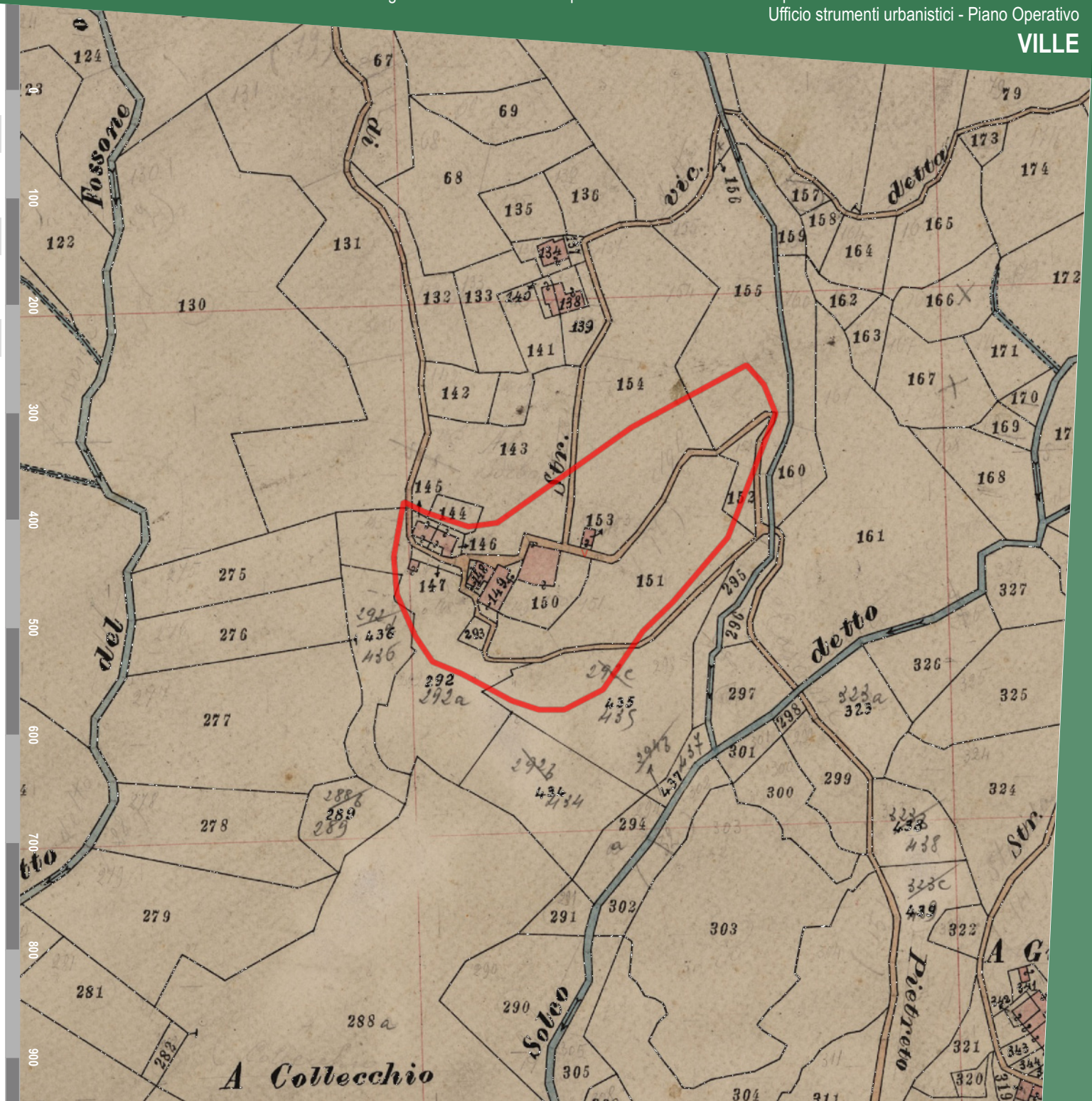
VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

Num. foglio	Num. sviluppo
17	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA GIANNI

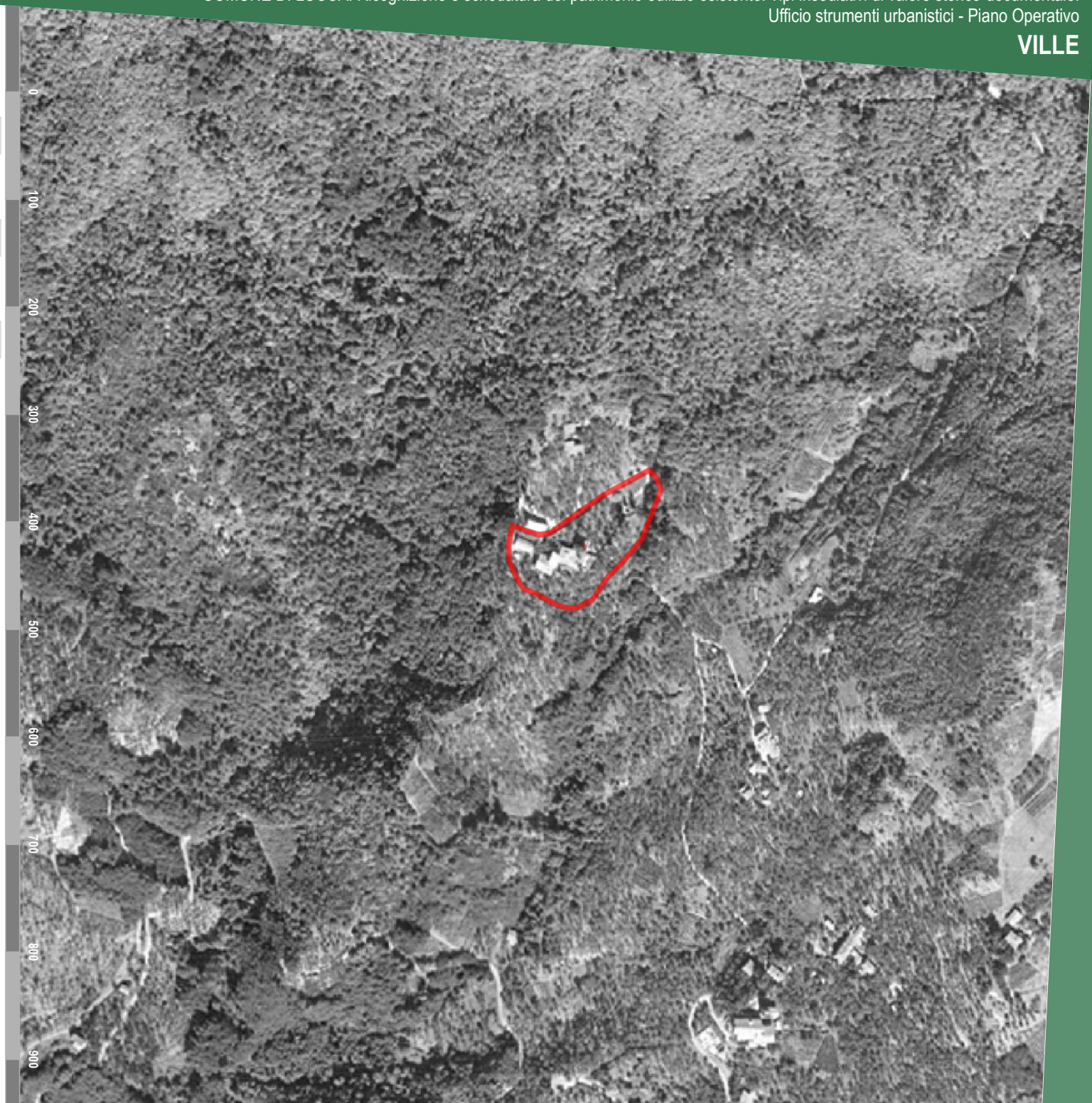
Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

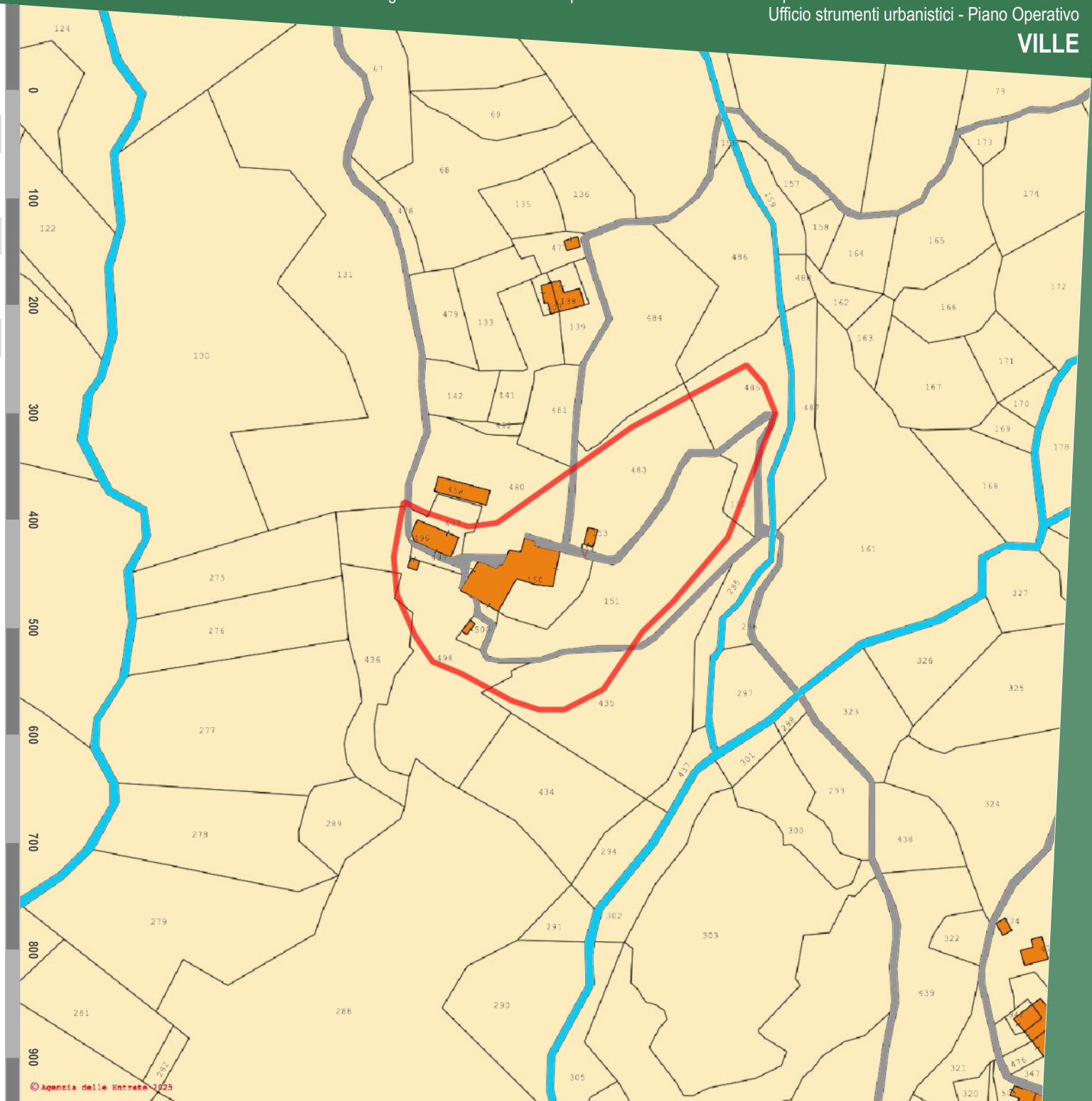
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
17	150
17	500
17	499
17	497
17	496
17	480
17	483
17	153



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

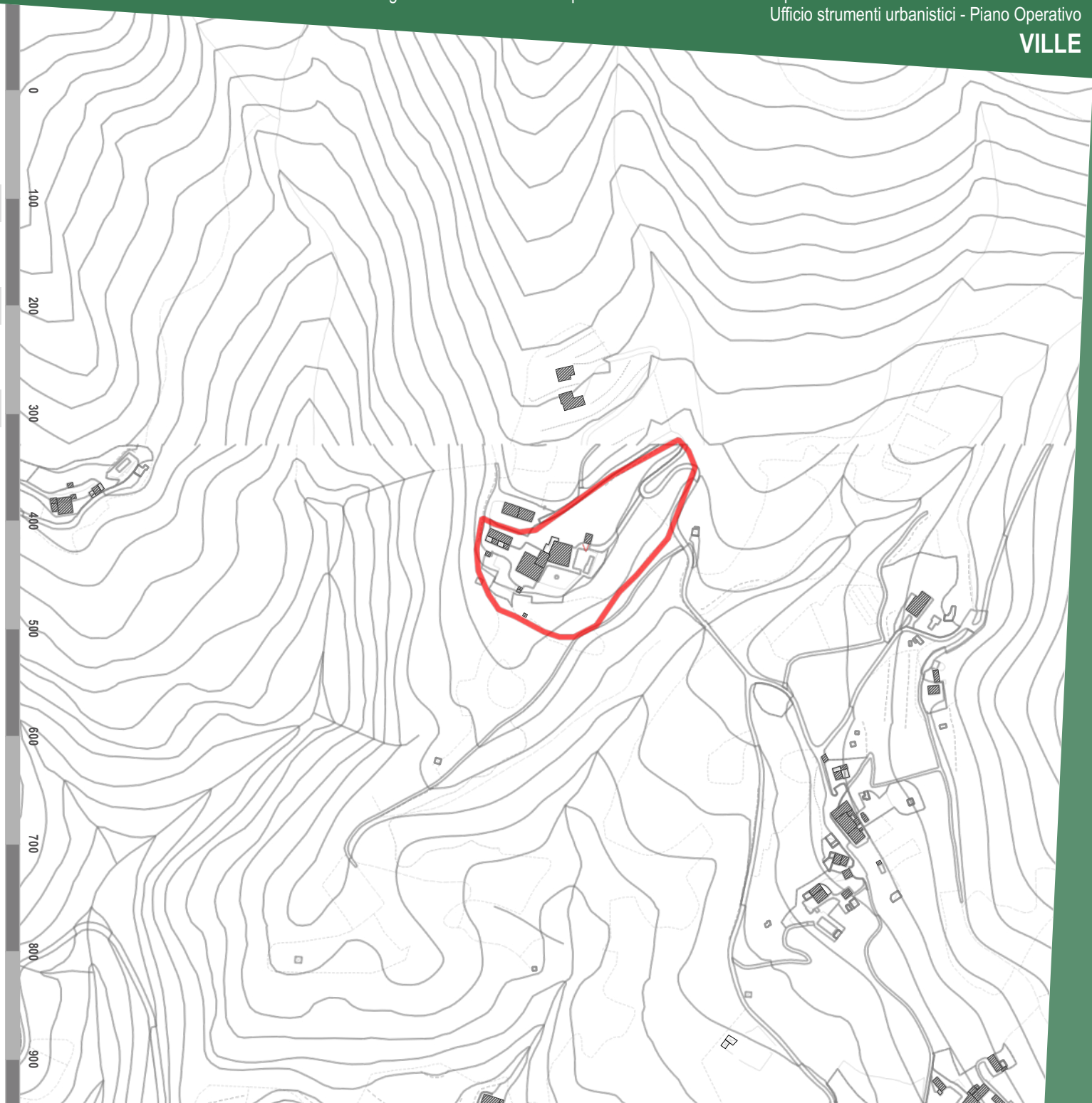
VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

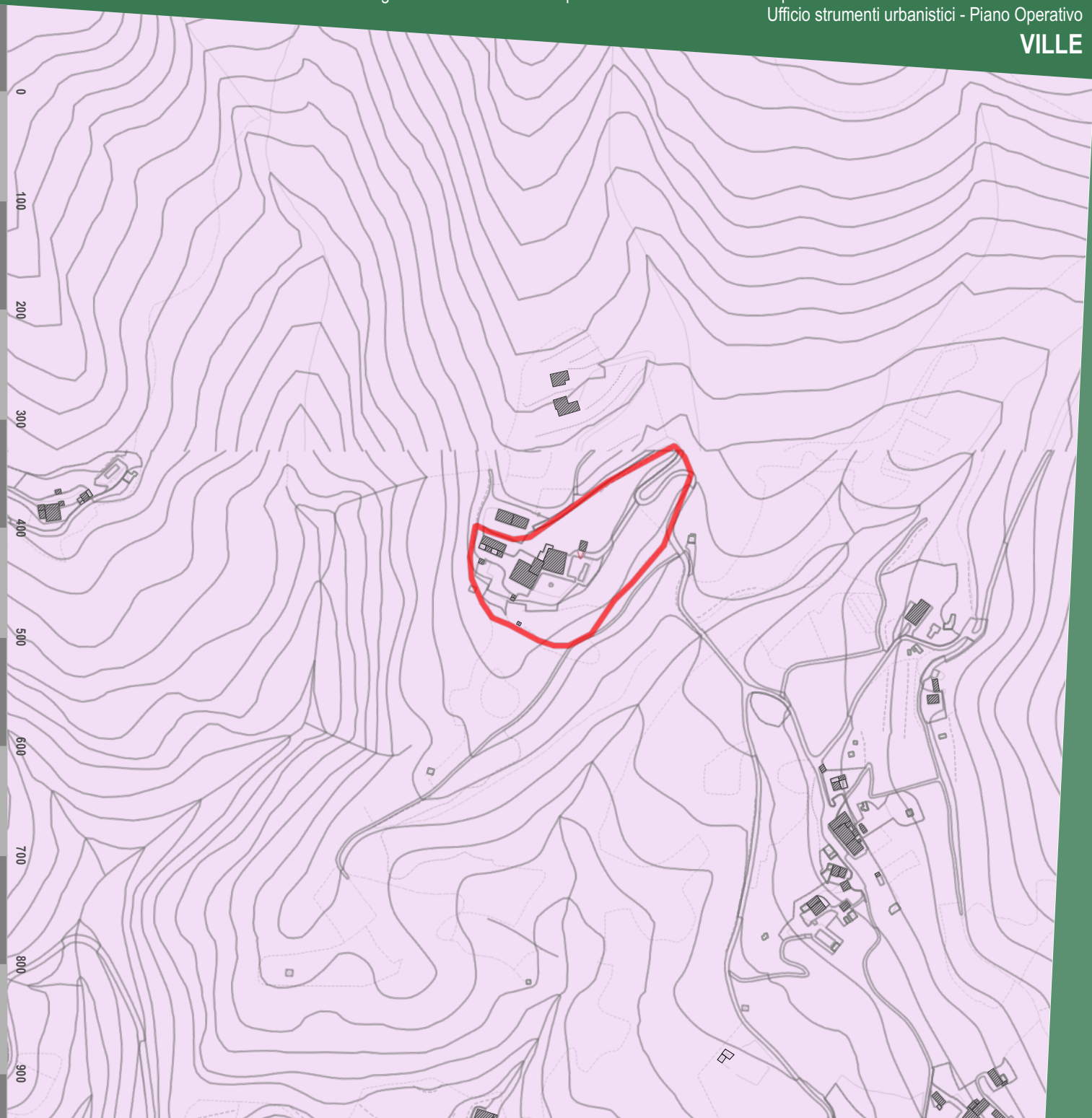
VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

Codice Regionale:	**9000336**
Codice Ministeriale:	**90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**17/07/1985**
Denominazione:	**Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA GIANNI

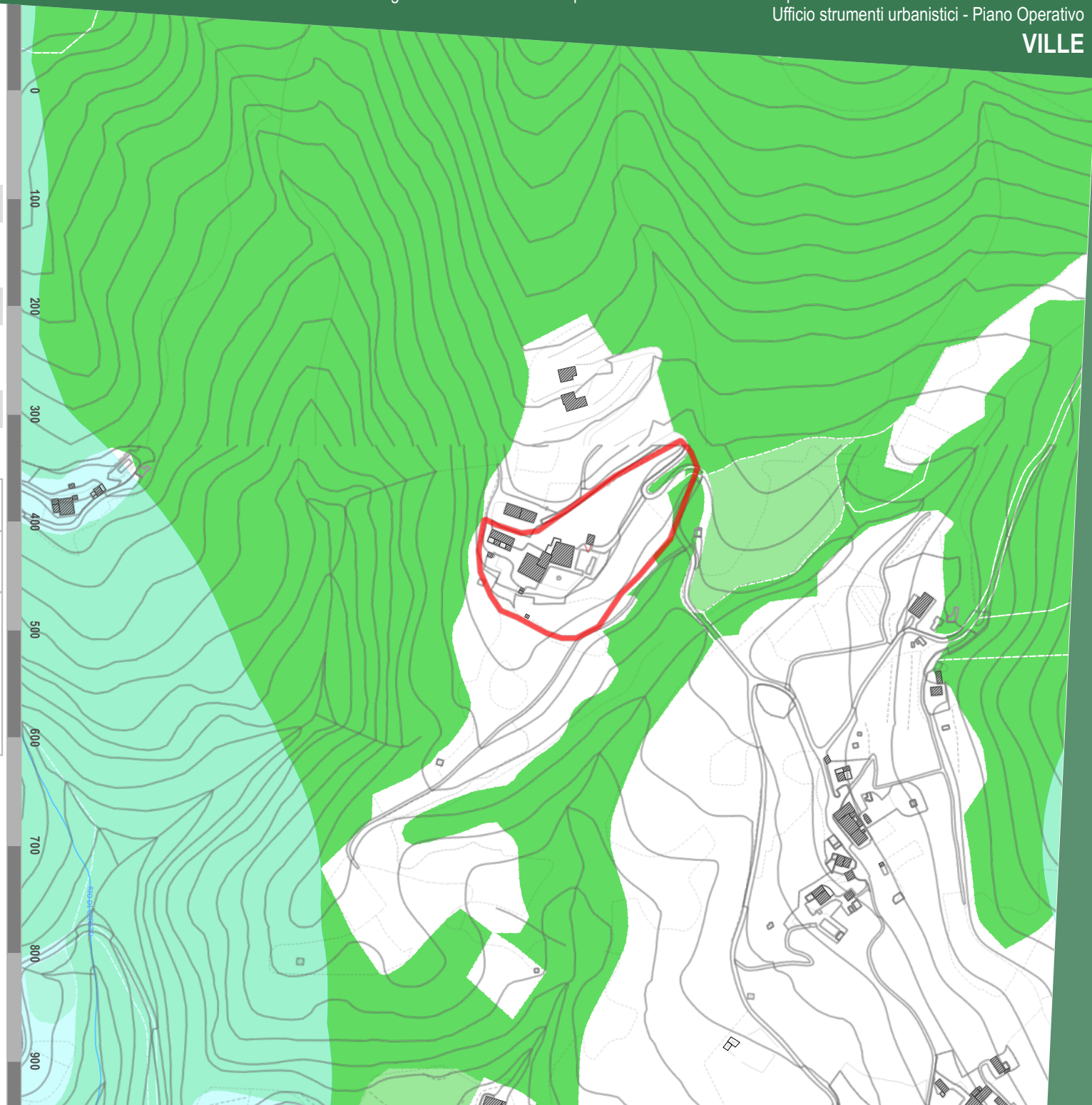
Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**classe 1** **Boschi misti di conifere e latifoglie** **classe 3** **Strade in aree boscate**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

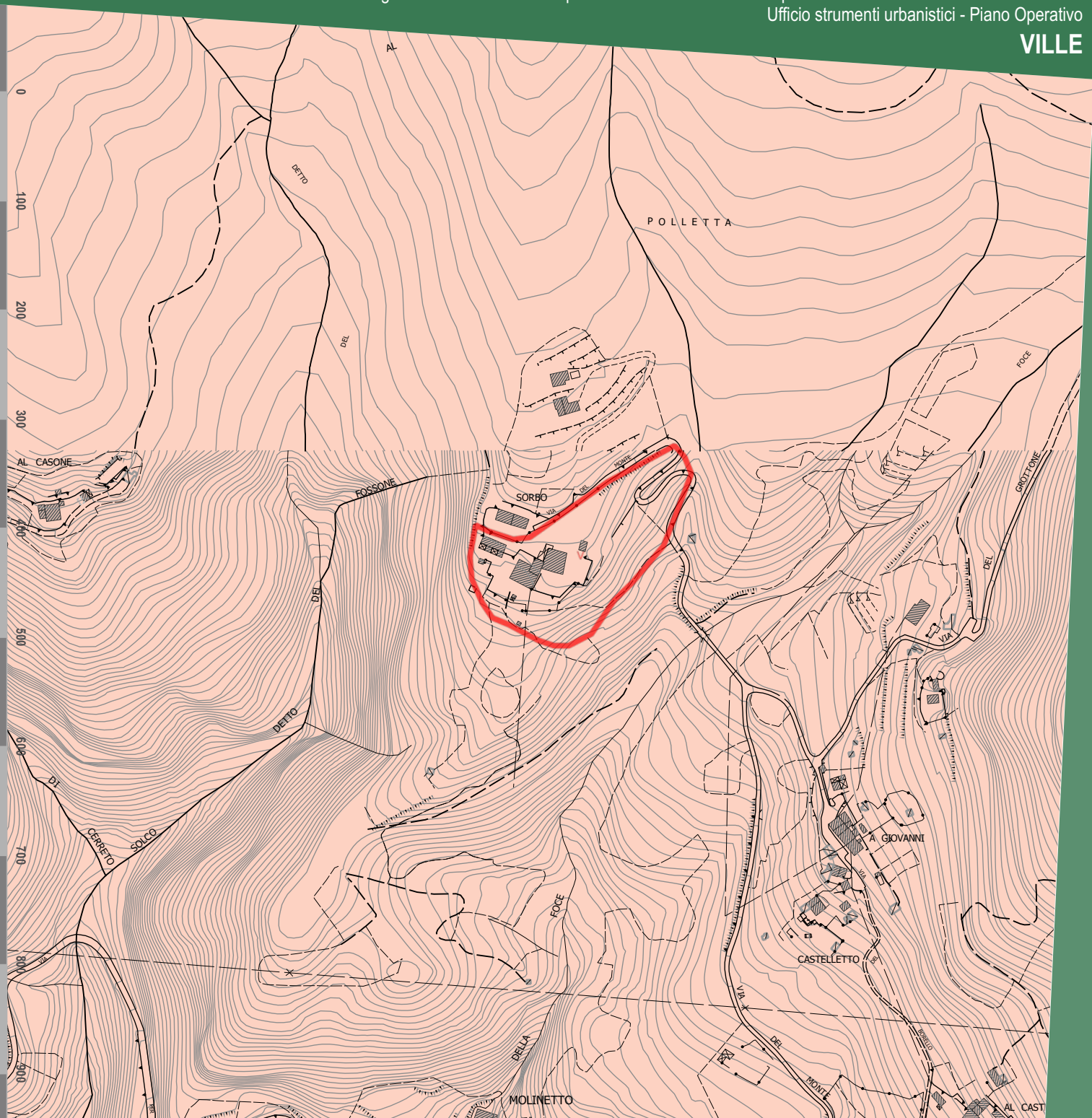
VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

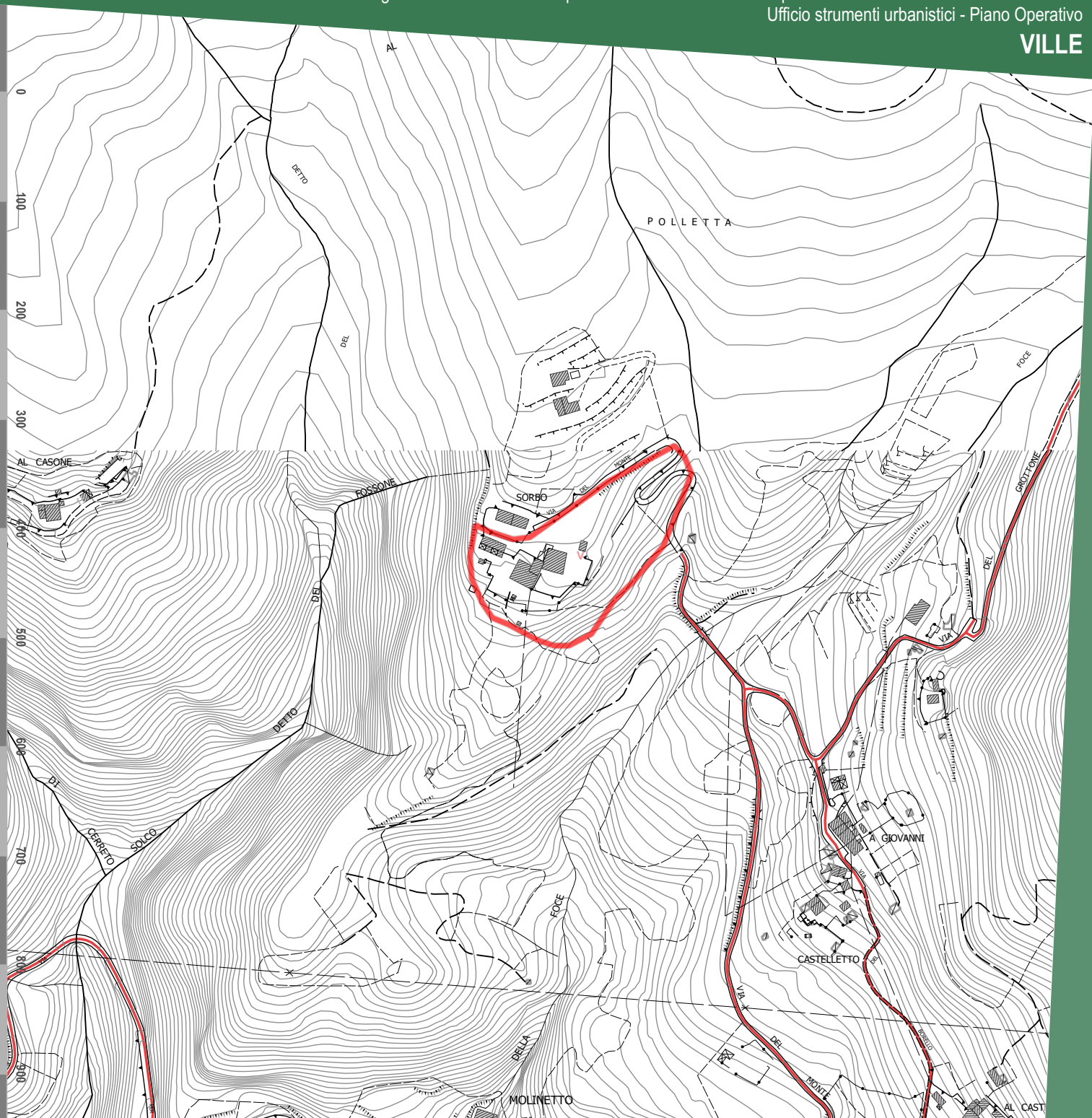
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

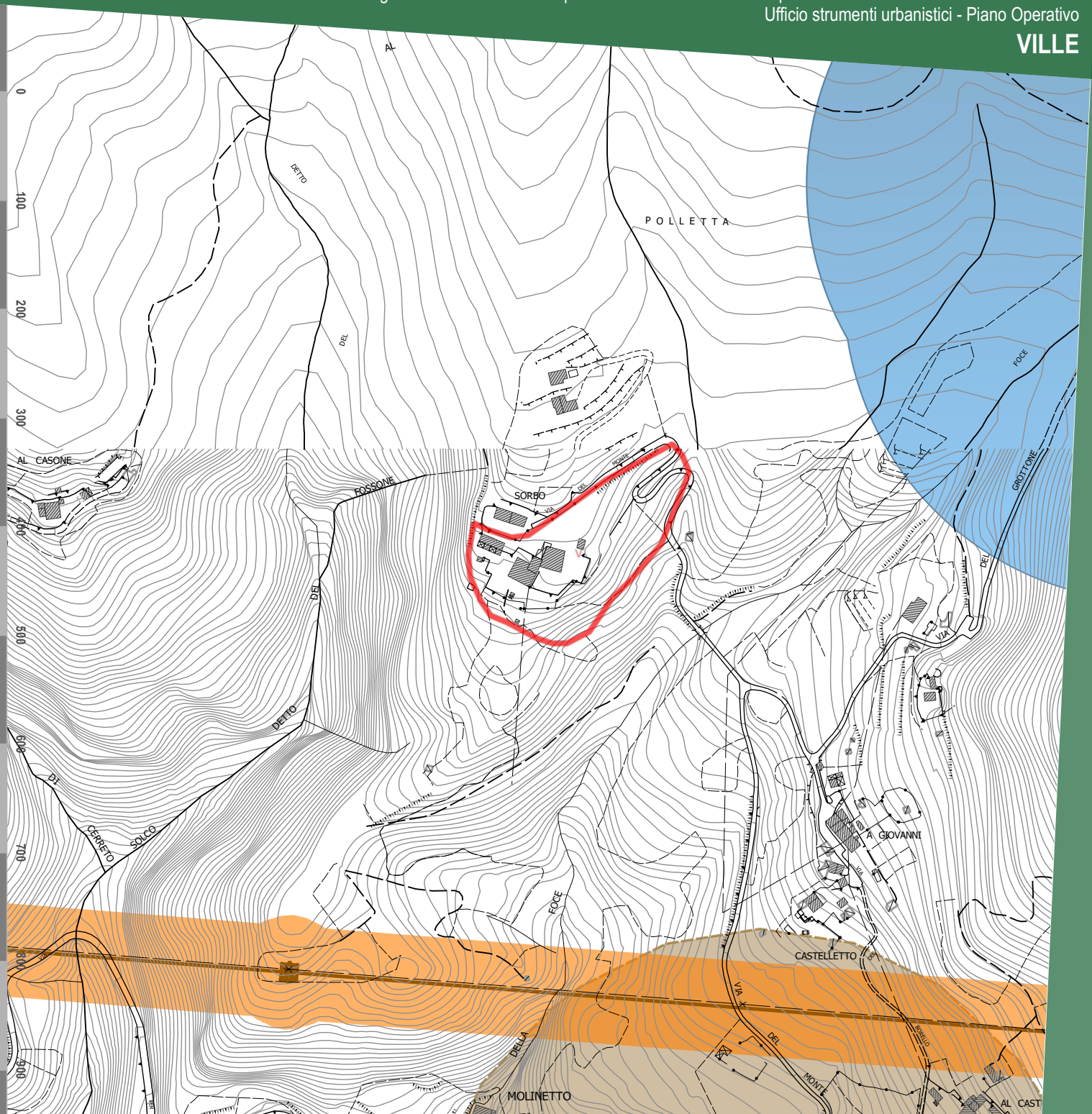
VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

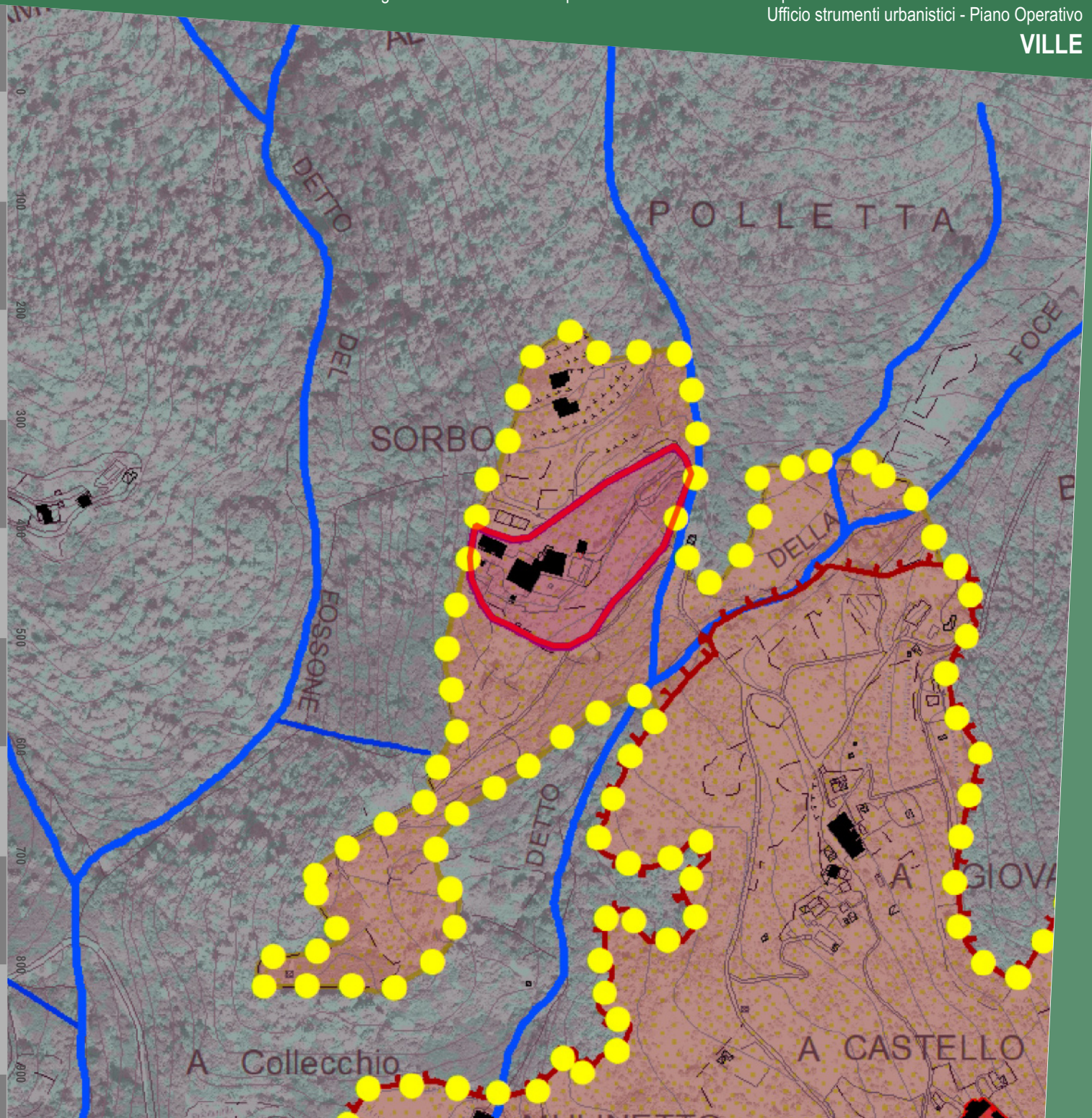
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

v ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.057 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Descrizione

Nei documenti catastali della metà dell'Ottocento l'edificio in località "Al Sorbo" risulta di proprietà della famiglia Gianni ed era descritto come fabbricato per uso agrario con annessi, tra i quali una chiesina intitolata alla Madonna dei Dolori. Dal 1974 il complesso è della famiglia Mastroianni.
L'edificio padronale, oggi ad uso residenziale, ha la configurazione di un casale piuttosto che di una villa. Il corpo principale, che dovrebbe risalire al secolo XVIII, si sviluppa su tre piani, con una torretta. La facciata, che guarda a valle, è lasciata con la muratura in vista, mista di pietra e laterizio, con distribuzione ordinata delle finestre allineate in orizzontale sui piani dell'immobile.

Principali riferimenti paesaggistici

Il prospetto principale della villa si affaccia su un panorama delle colline lucchesi con eccezionali vedute su oliveti e sui piccoli nuclei insediativi diffusi all'intorno.

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA GIANNI

Ubicazione:

VIA DEL GROTTONE - Torre

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA DONATI
(V. 058)

VIA DI ARSINA - Arsina

Città di Lucca

Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA DONATI

Ubicazione:

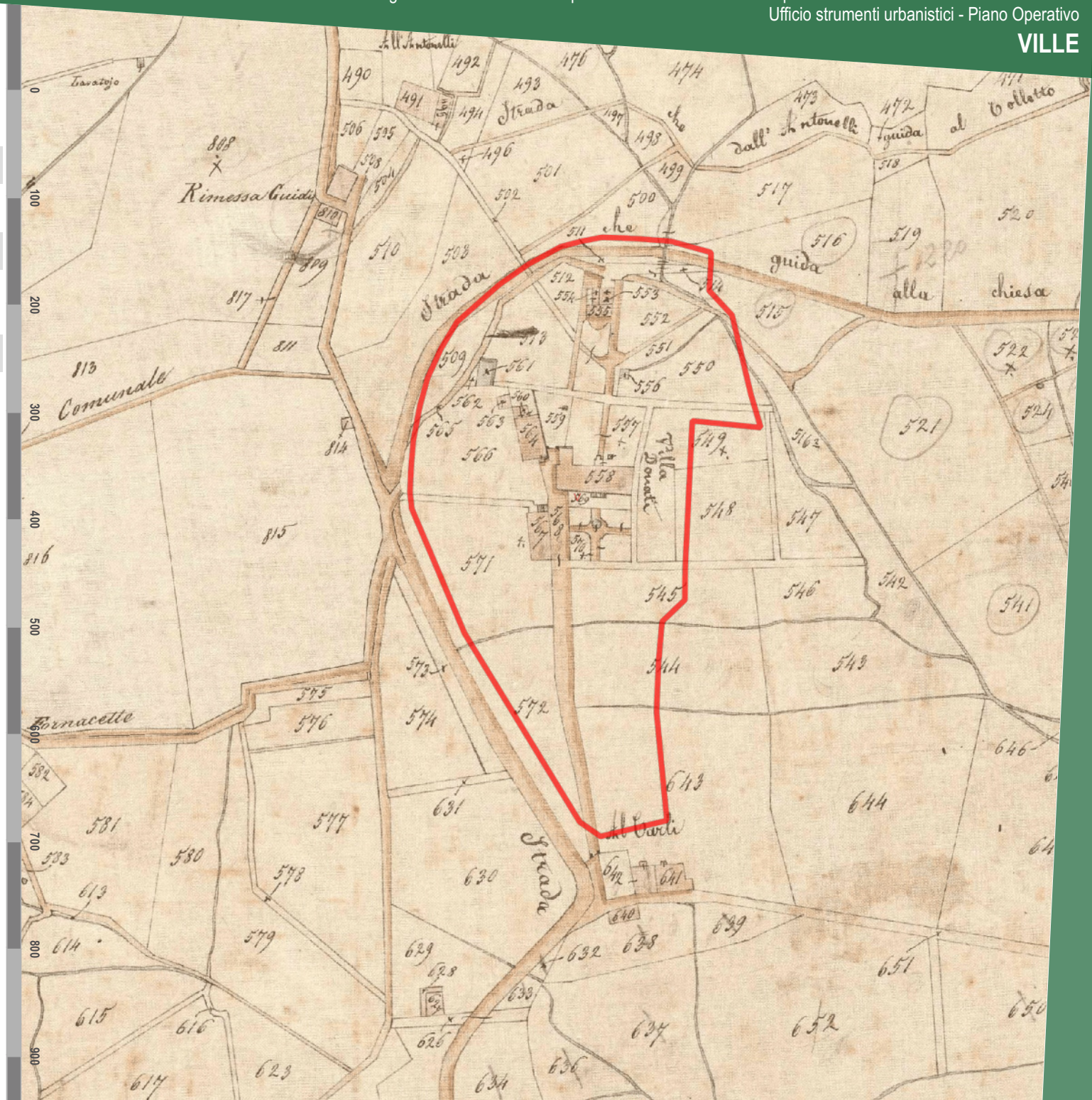
VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**C2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

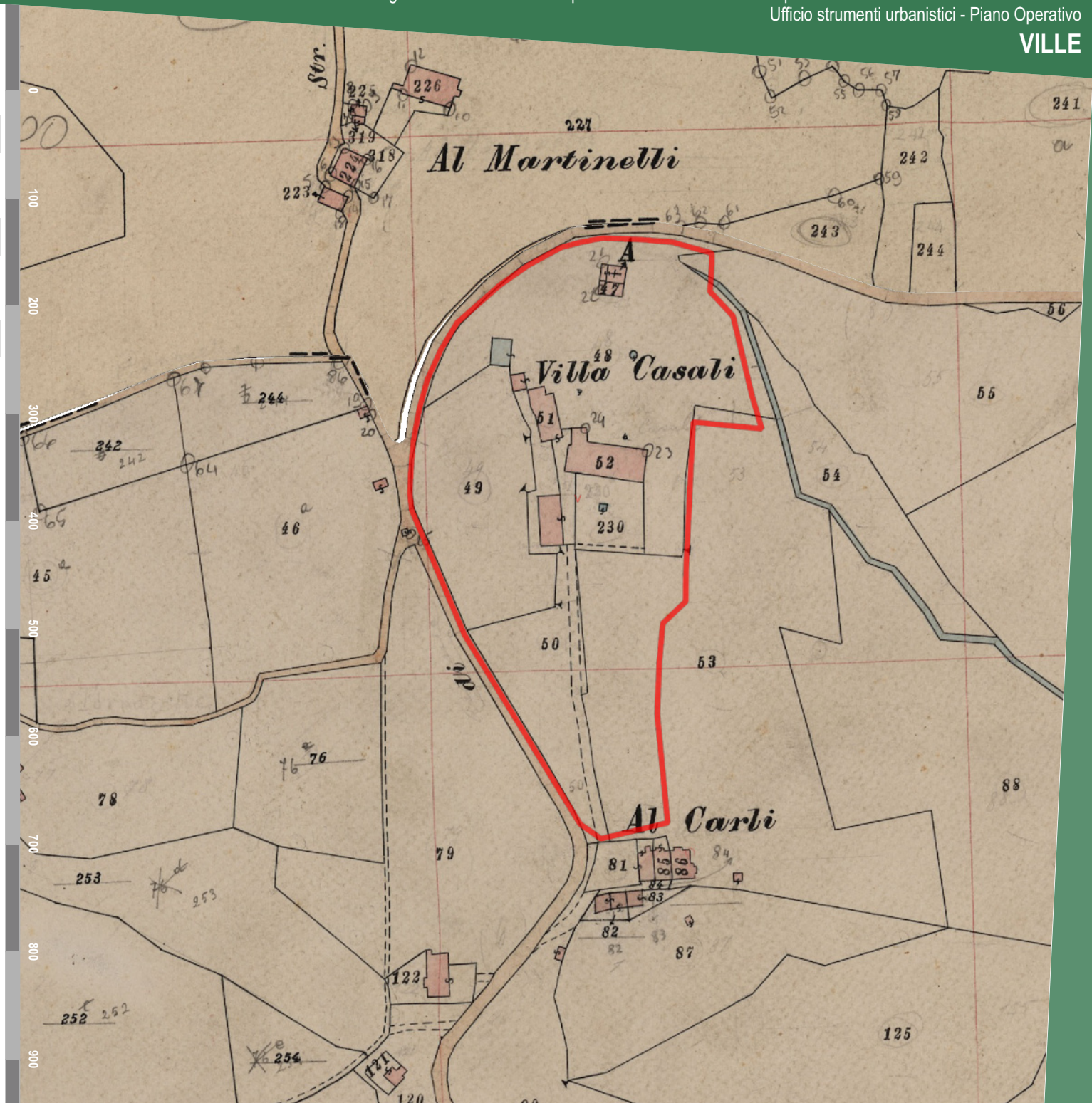
VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
65	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA DONATI

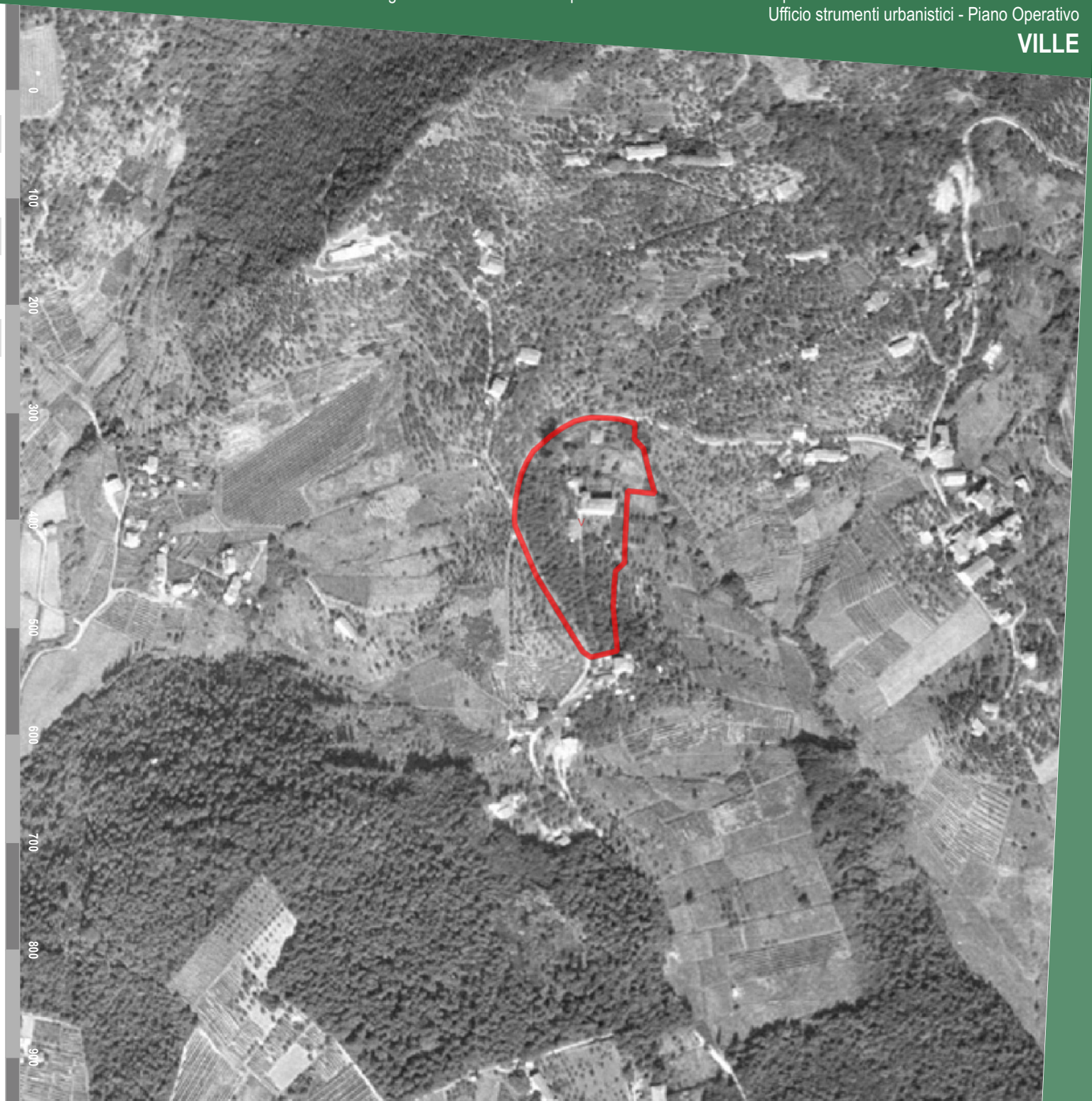
Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

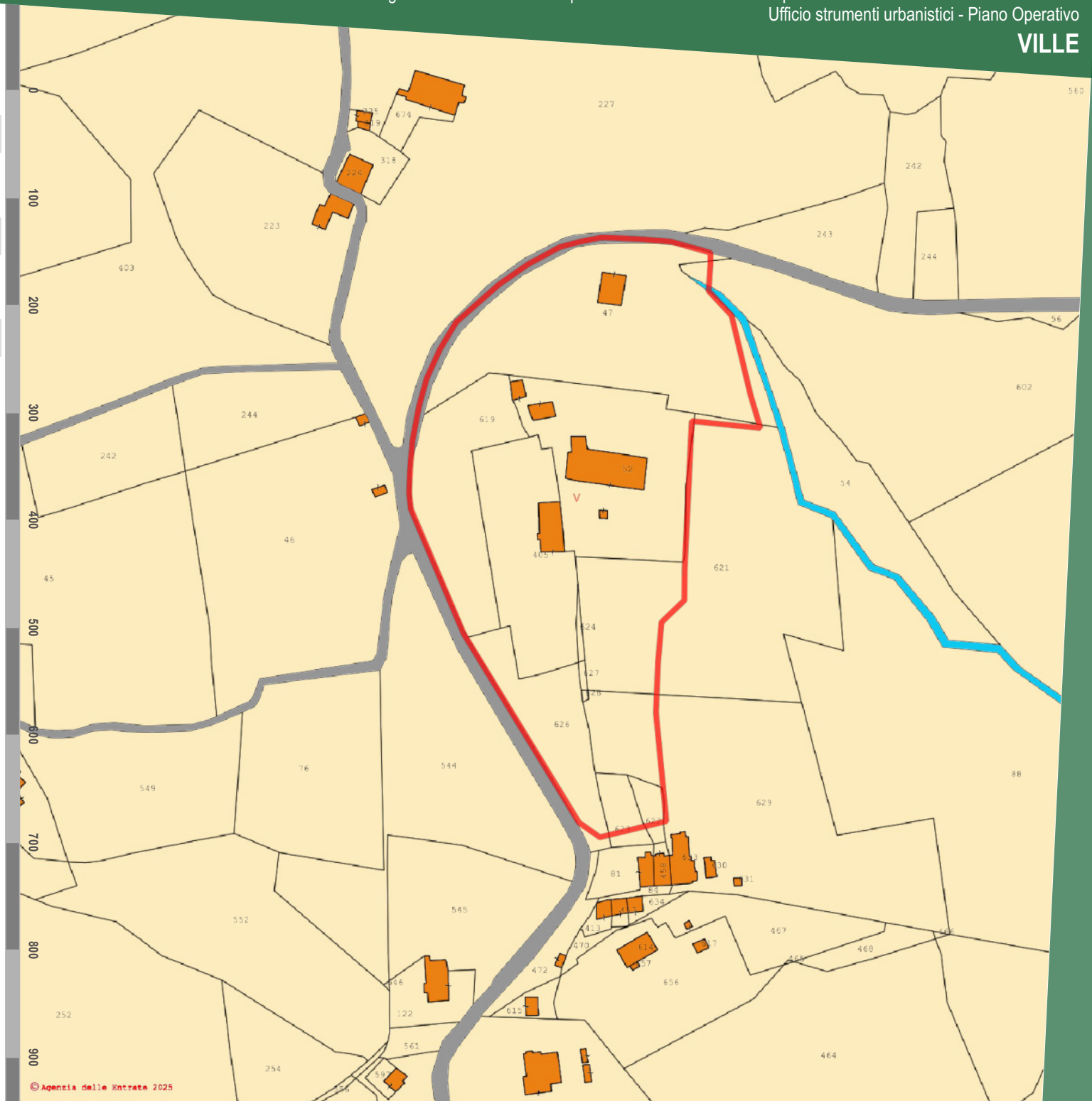
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
65	628
65	405
65	52
65	624
65	627
65	626
65	623
65	622
65	621
65	629



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

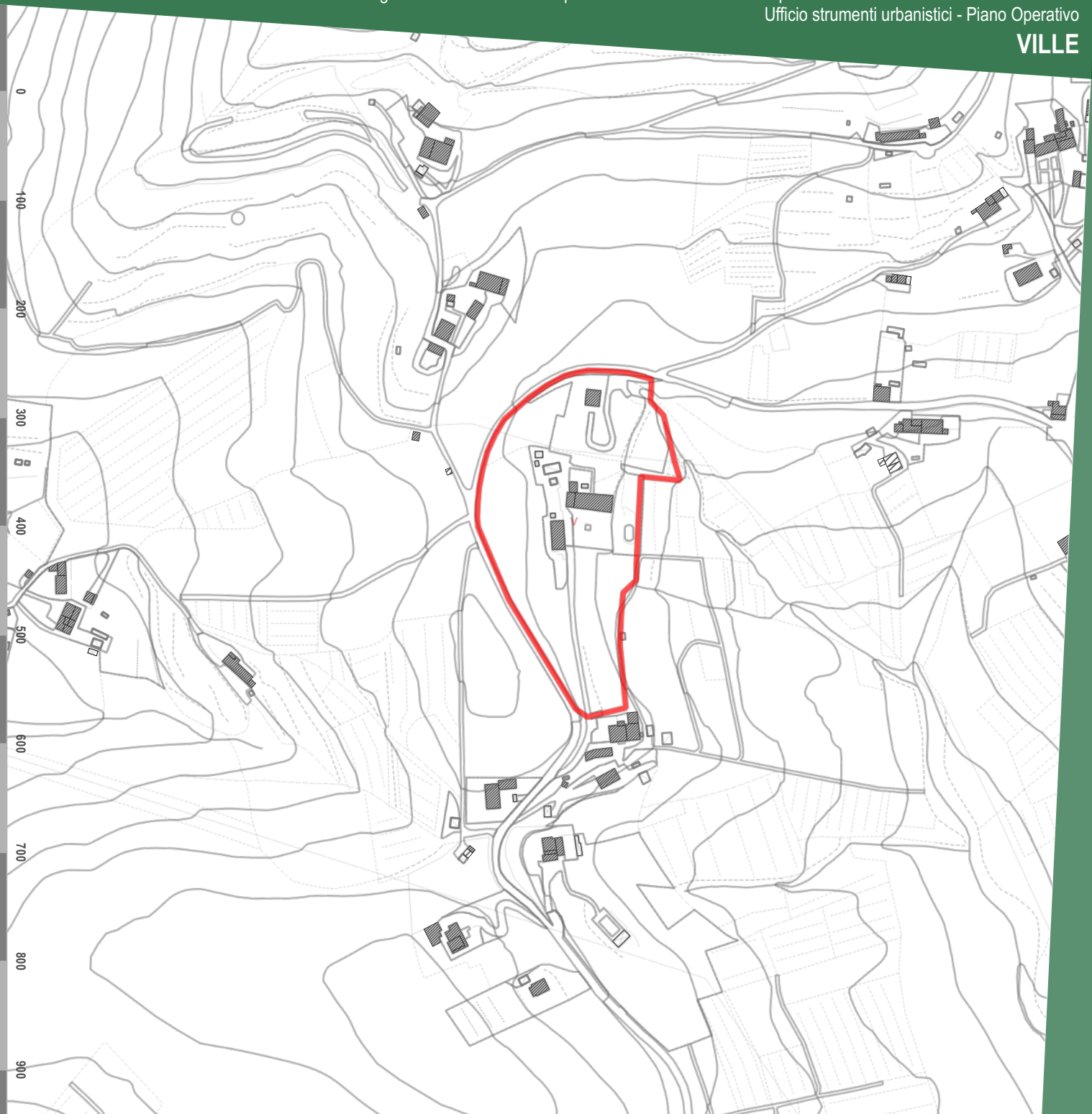
VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

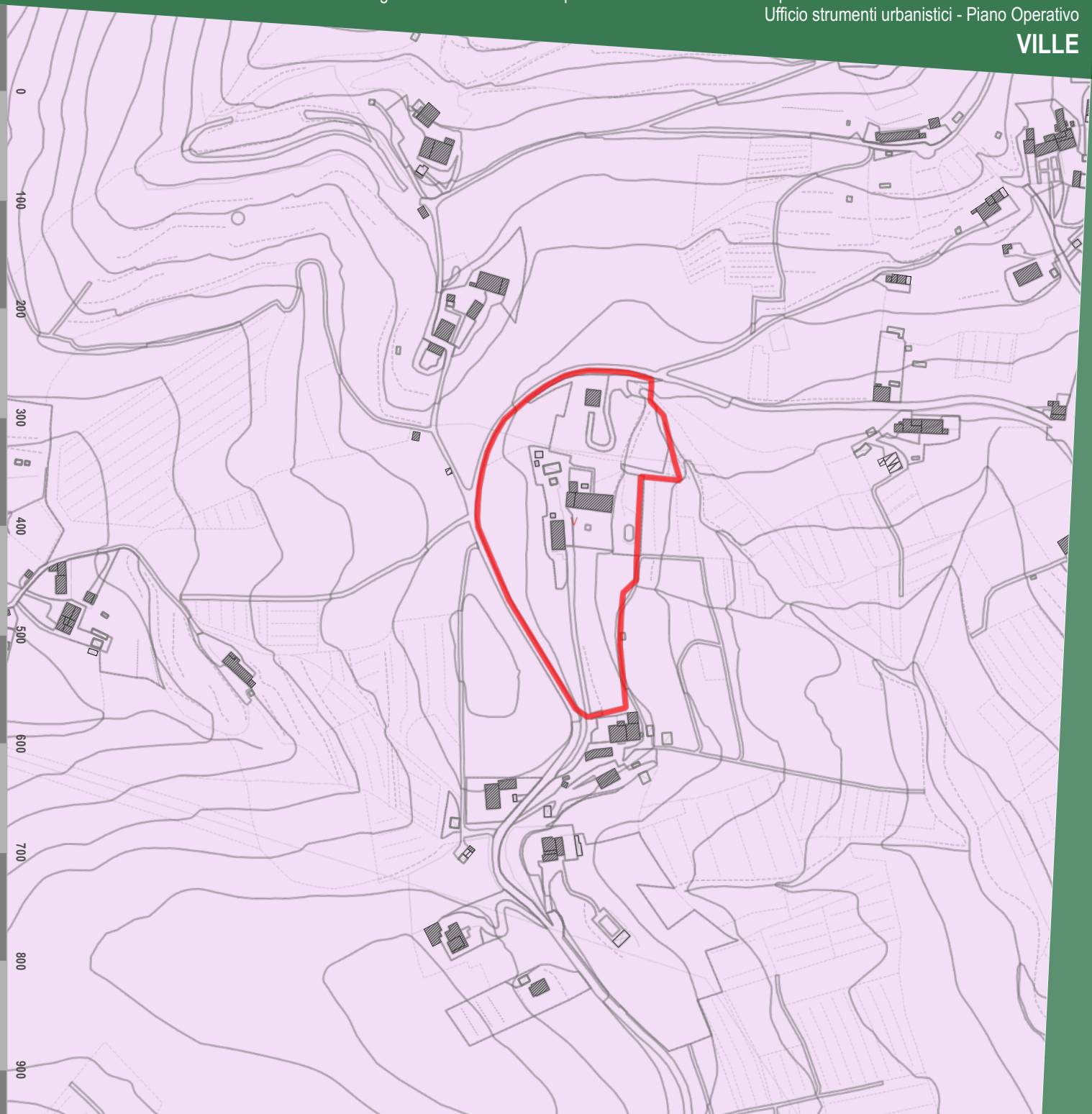
VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Codice Regionale:	**9000336**
Codice Ministeriale:	**90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**17/07/1985**
Denominazione:	**Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA DONATI

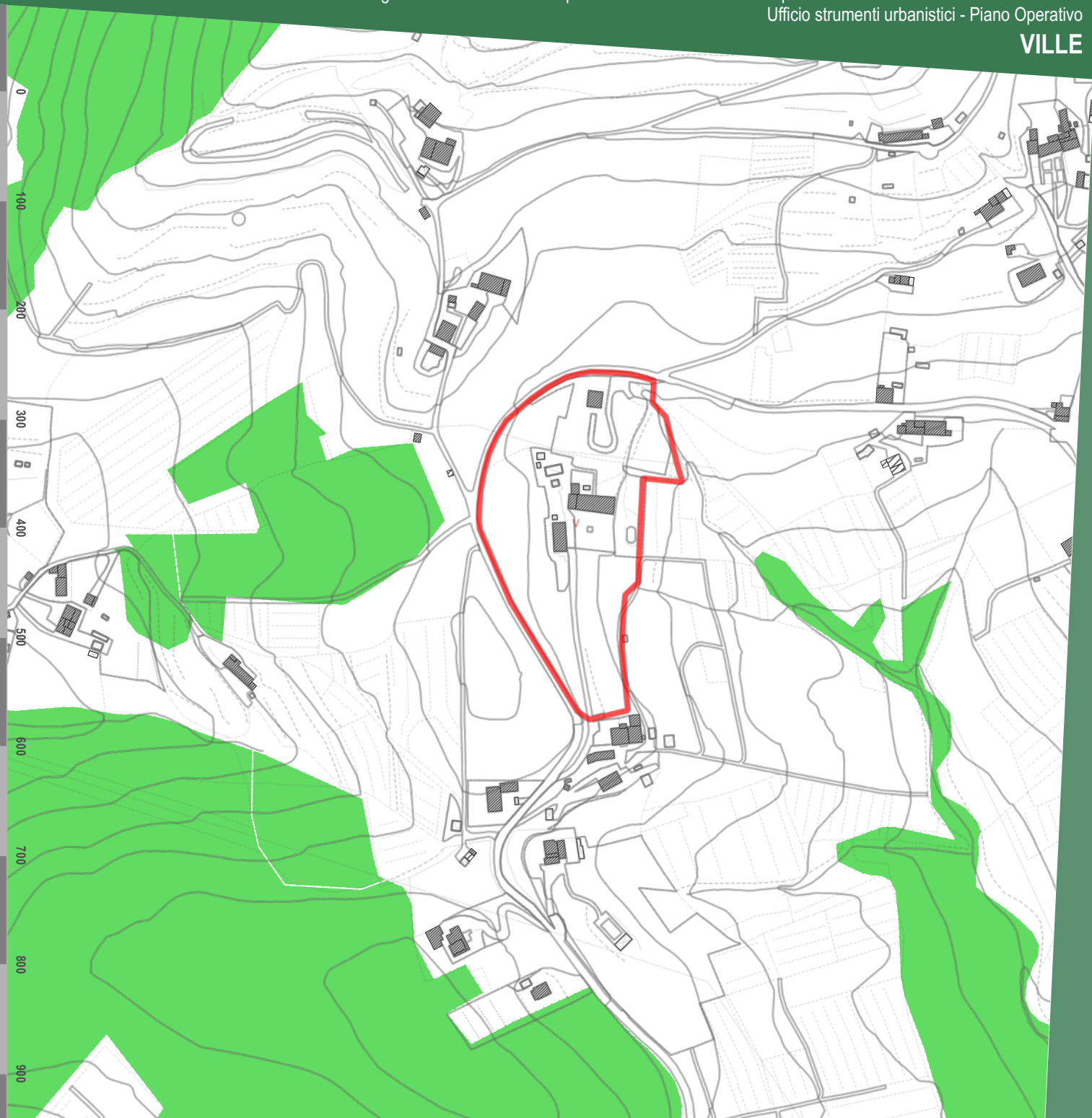
Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

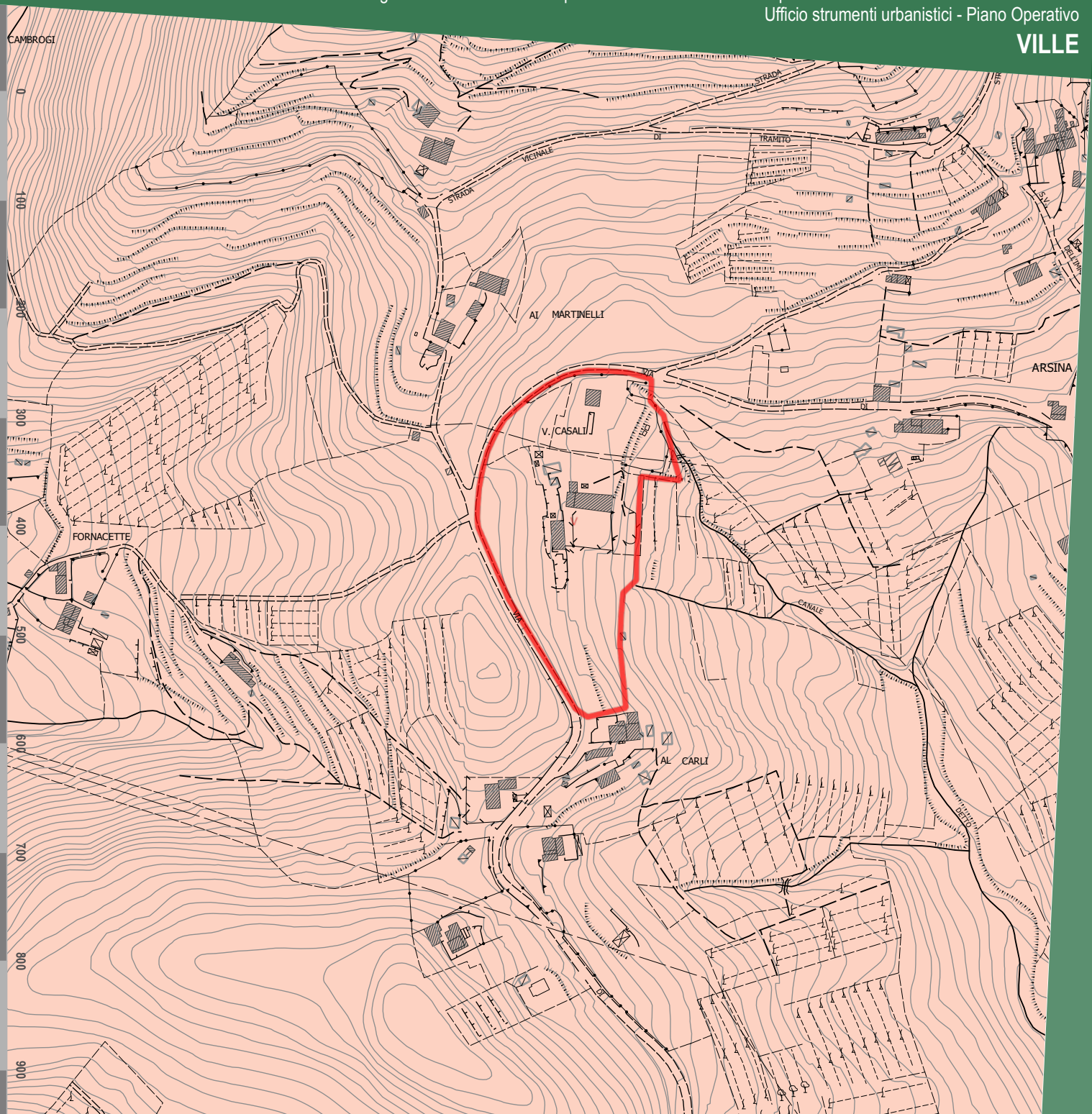
VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

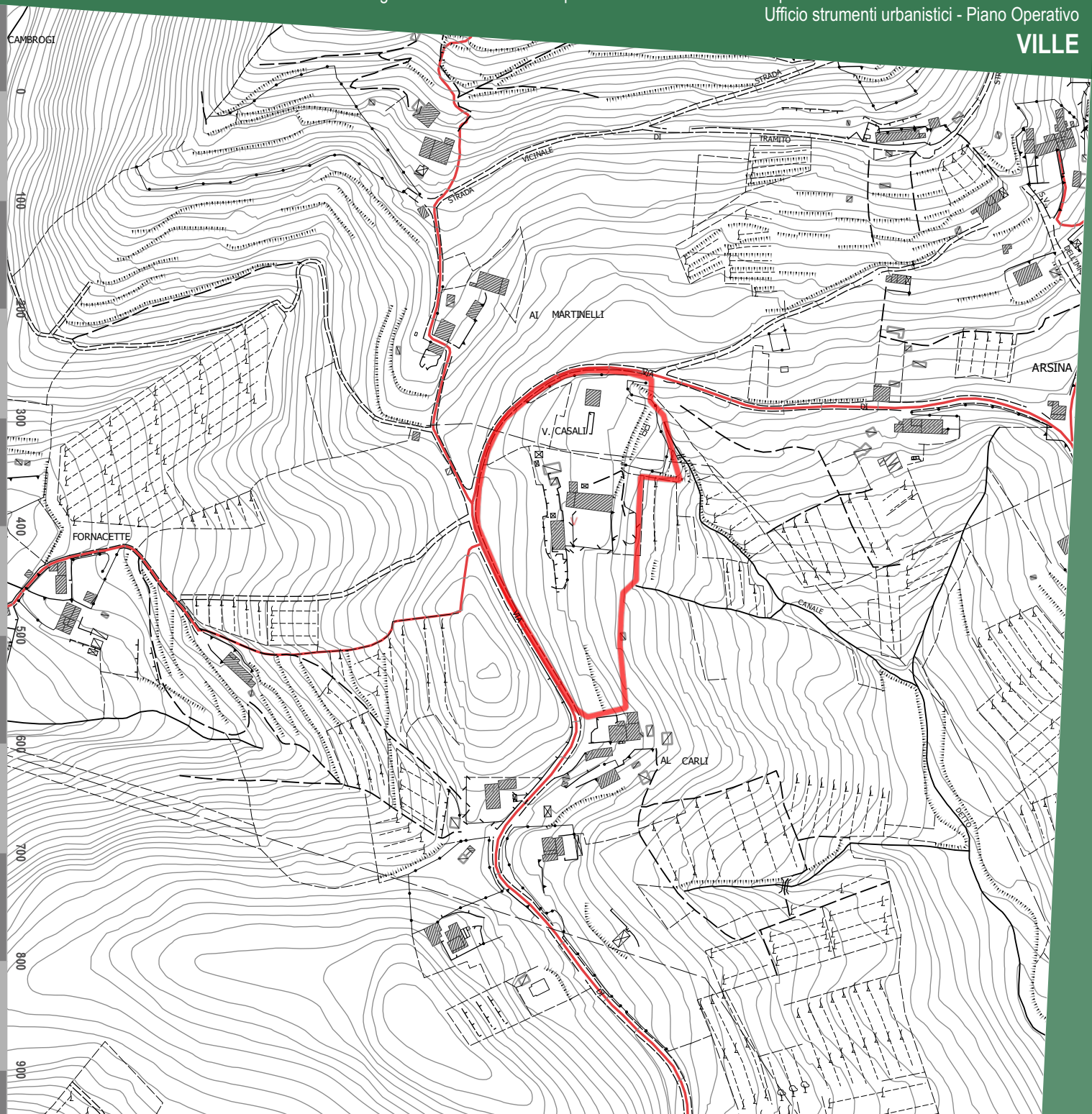
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

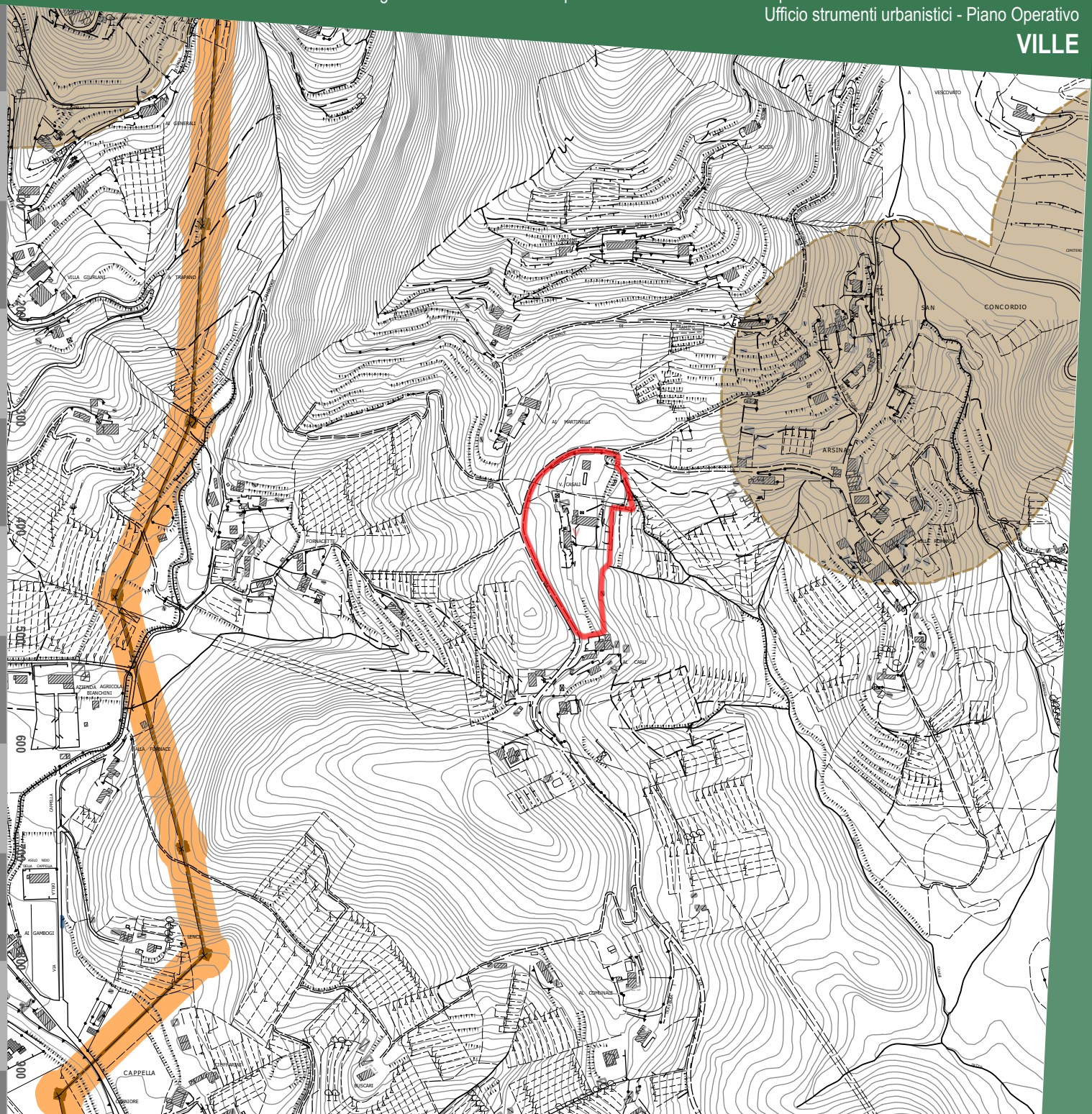
VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.058 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

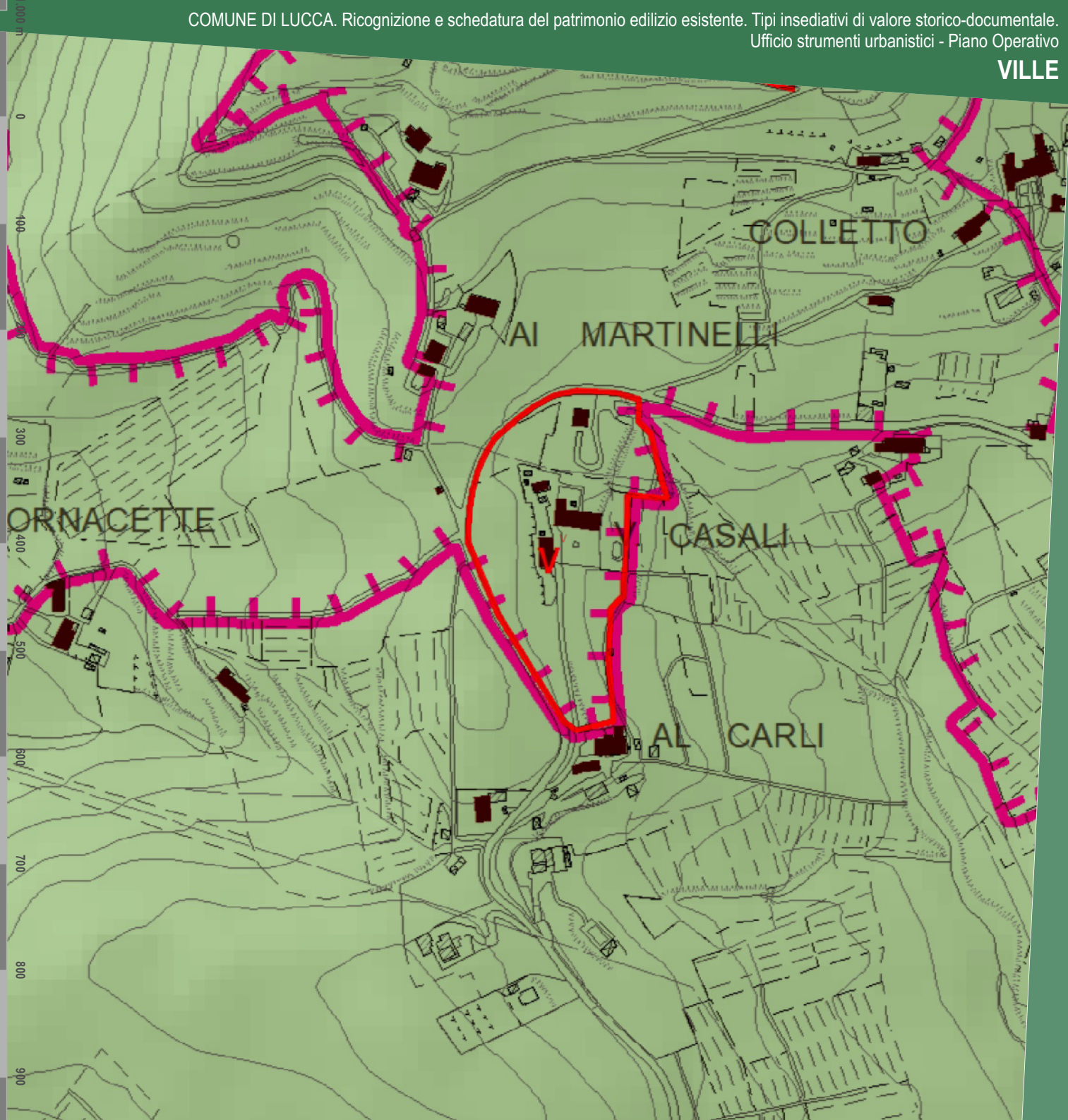
- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



V.058 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Descrizione

Nelle carte del catasto ottocentesco la villa, posta in luogo detto “Ai Carli”, risulta di proprietà di Michele Casali; attualmente è dei Donati ed è detta “Alla Chiesina”, toponimo quasi certamente derivante dalla presenza di un oratorio privato dedicato alla Madonna Addolorata.
Il palazzo fa parte di un nucleo abitativo posto a valle della via comunale che conduce alla chiesa di Arsina ed è stato oggetto di recente ristrutturazione che ha compreso anche le aree a corredo. Rilevante il lavoro di sistemazione dei terrazzamenti a valle dell’edificio (recuperando in parte il disegno risultante dalle carte catastali dell’Ottocento) che hanno acquistato un valore di spazio per il tempo libero con l’inserimento di una piscina.

Principali riferimenti paesaggistici

Il complesso della villa e delle pertinenze si nota nelle vedute dai percorsi stradali che si snodano sui versanti della collina di Arsina.

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA DONATI

Ubicazione:

VIA DI ARSINA - Arsina

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

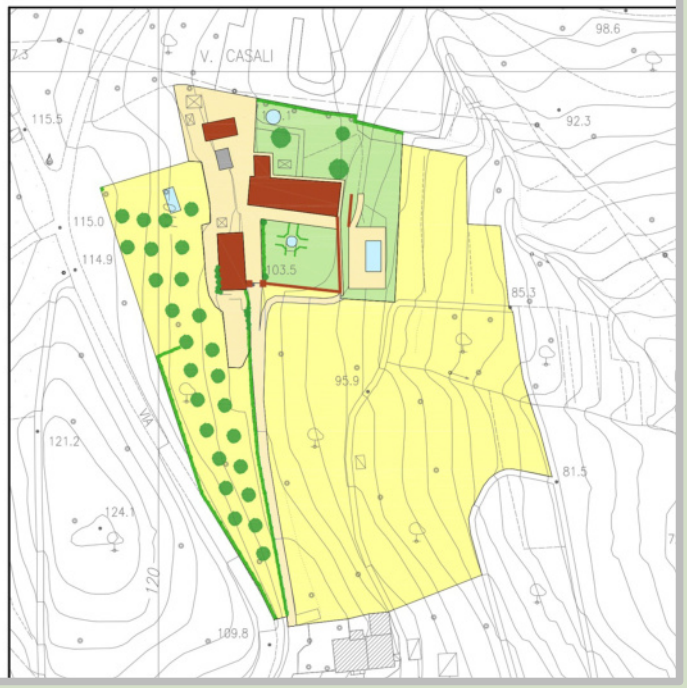
Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA CUPINI
(V. 059)

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Città di Lucca

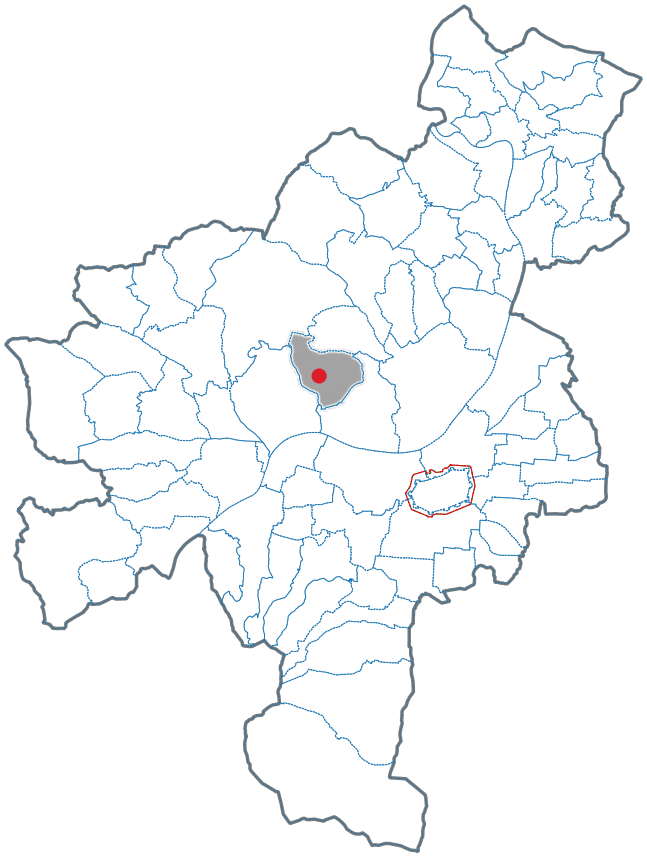
Ortofotocarta anno 2019

Denominazione:

VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA CUPINI

Ubicazione:

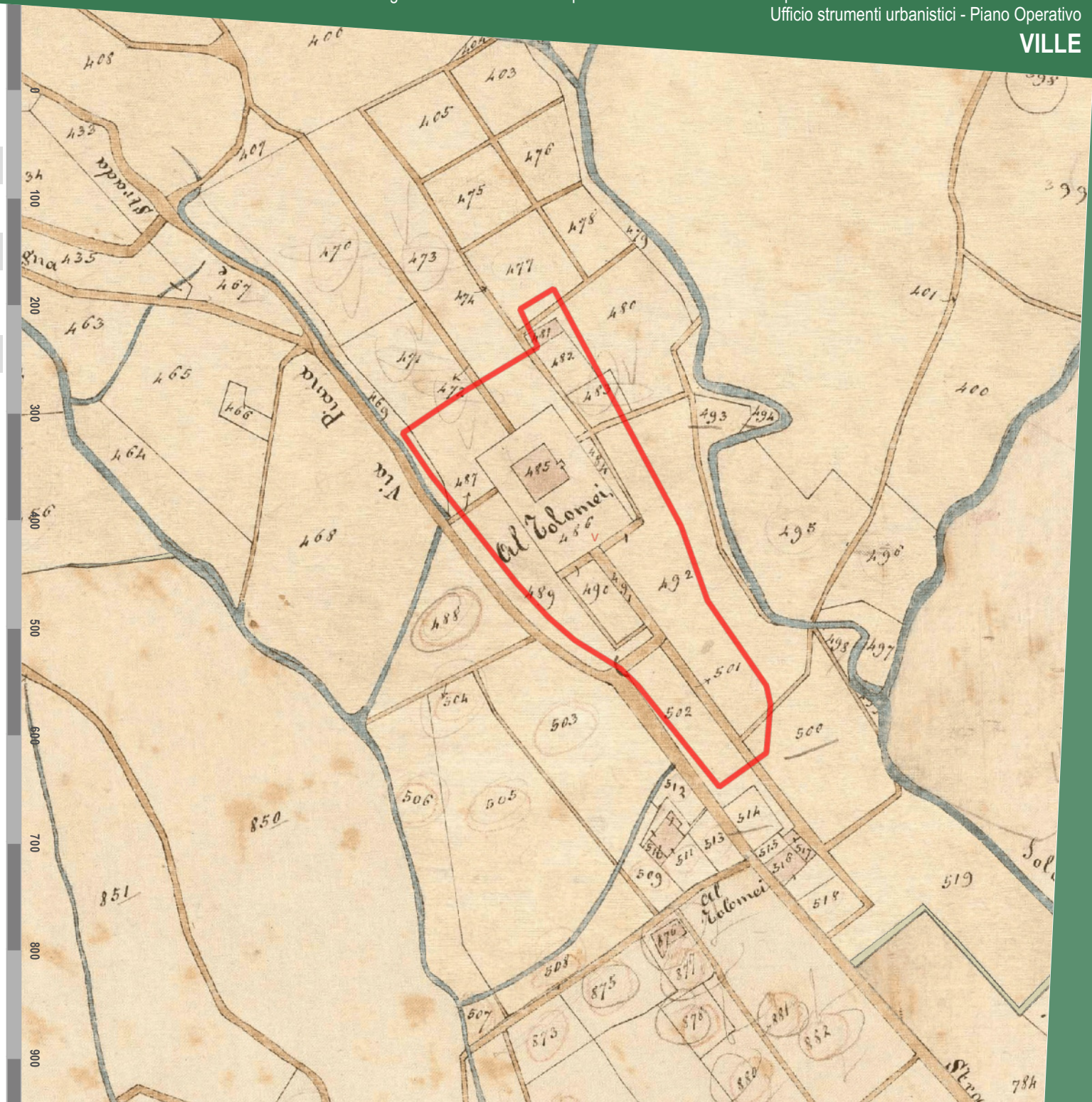
VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**1**	**0**	**O2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

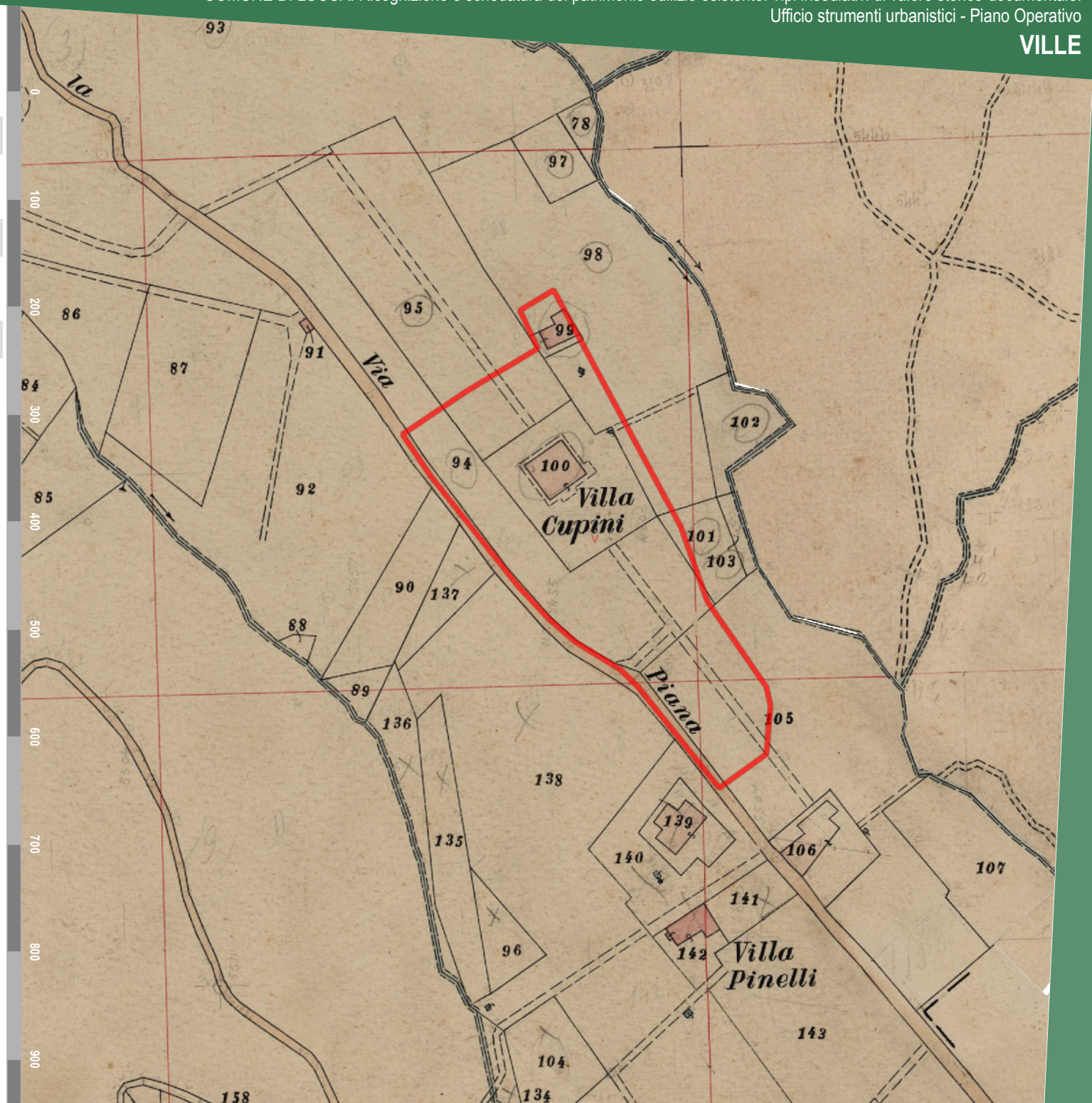
VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
88	



Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA CUPINI

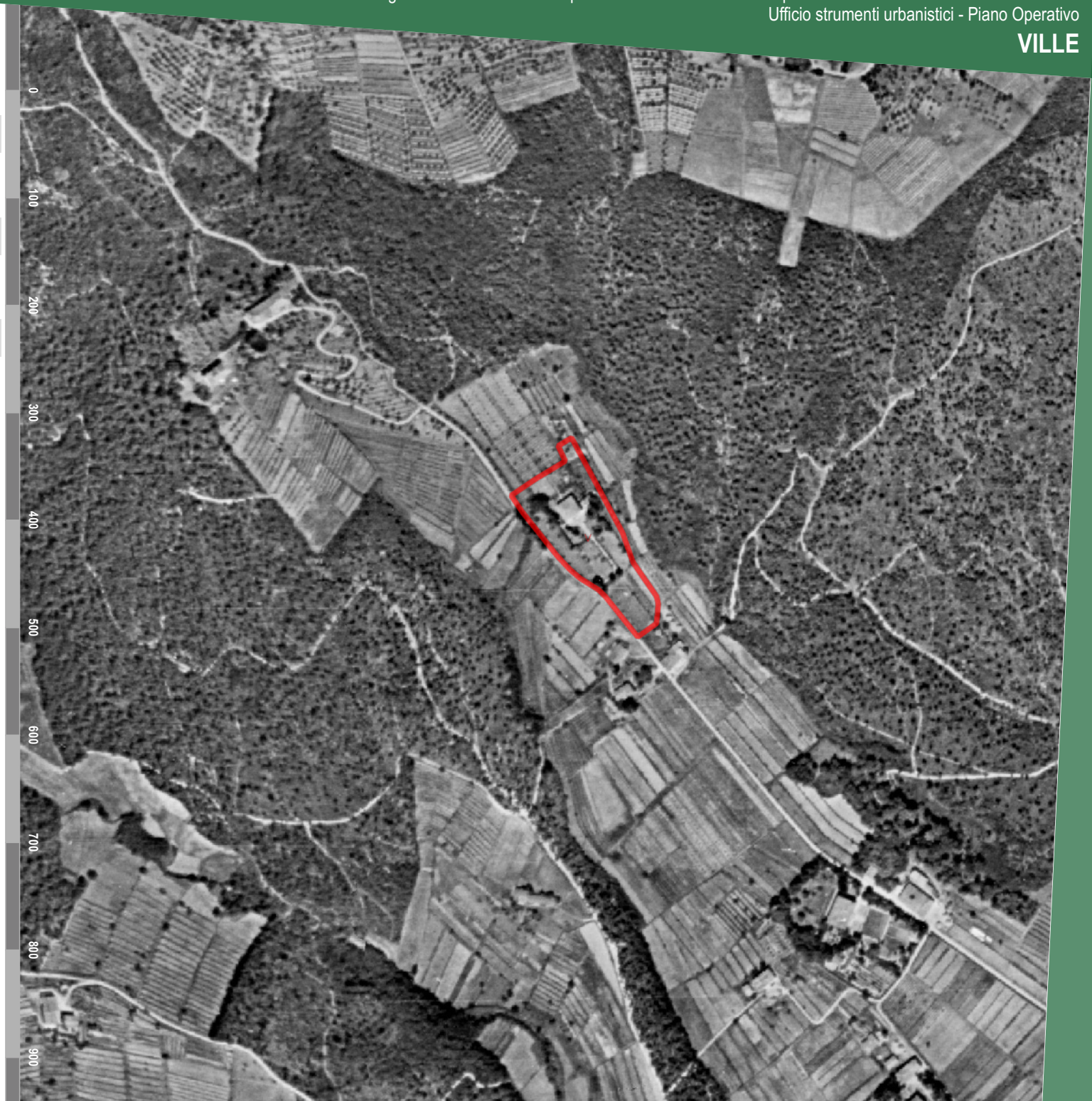
Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

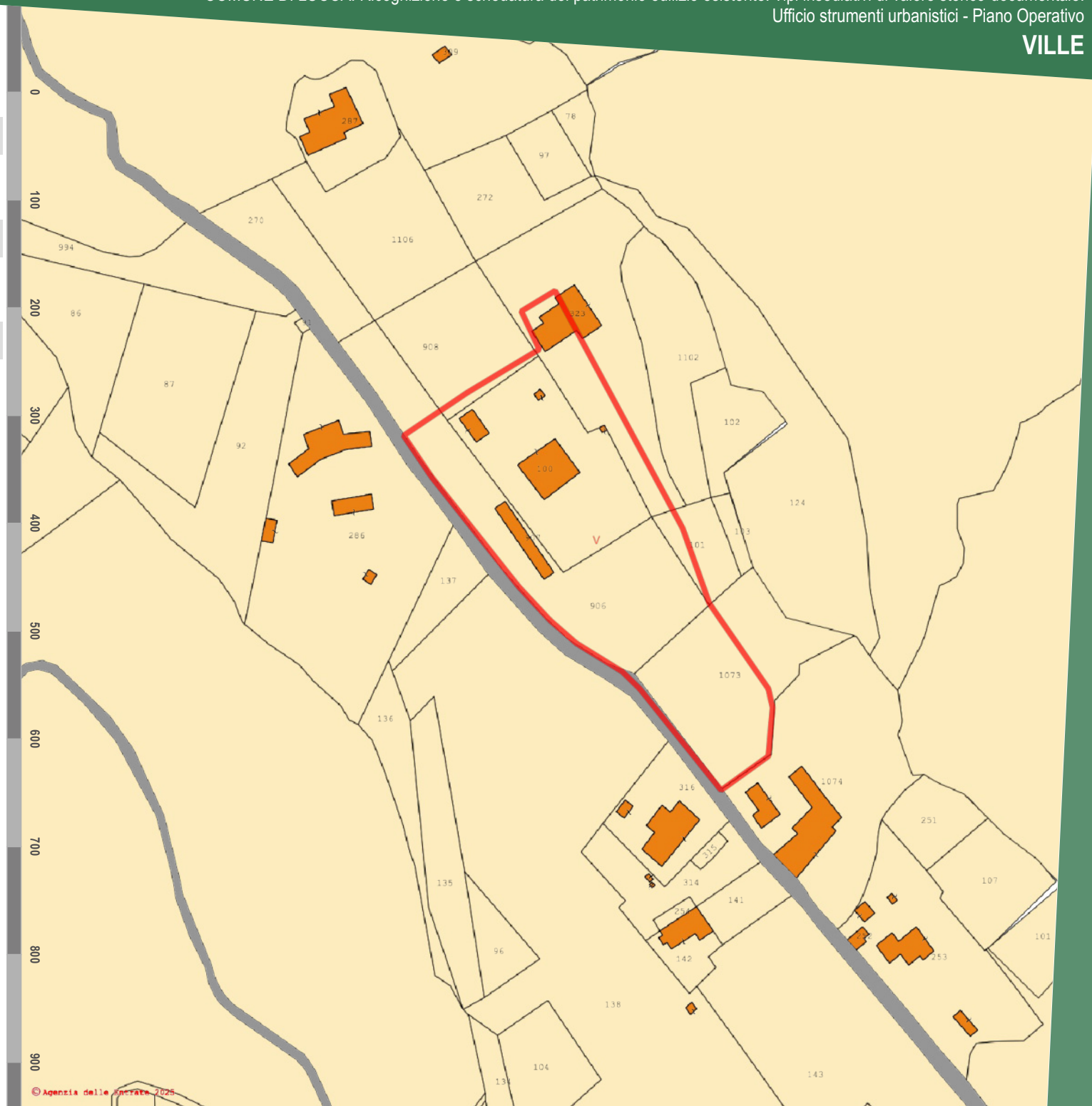
Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
88	908
88	906
88	907
88	100
88	323



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

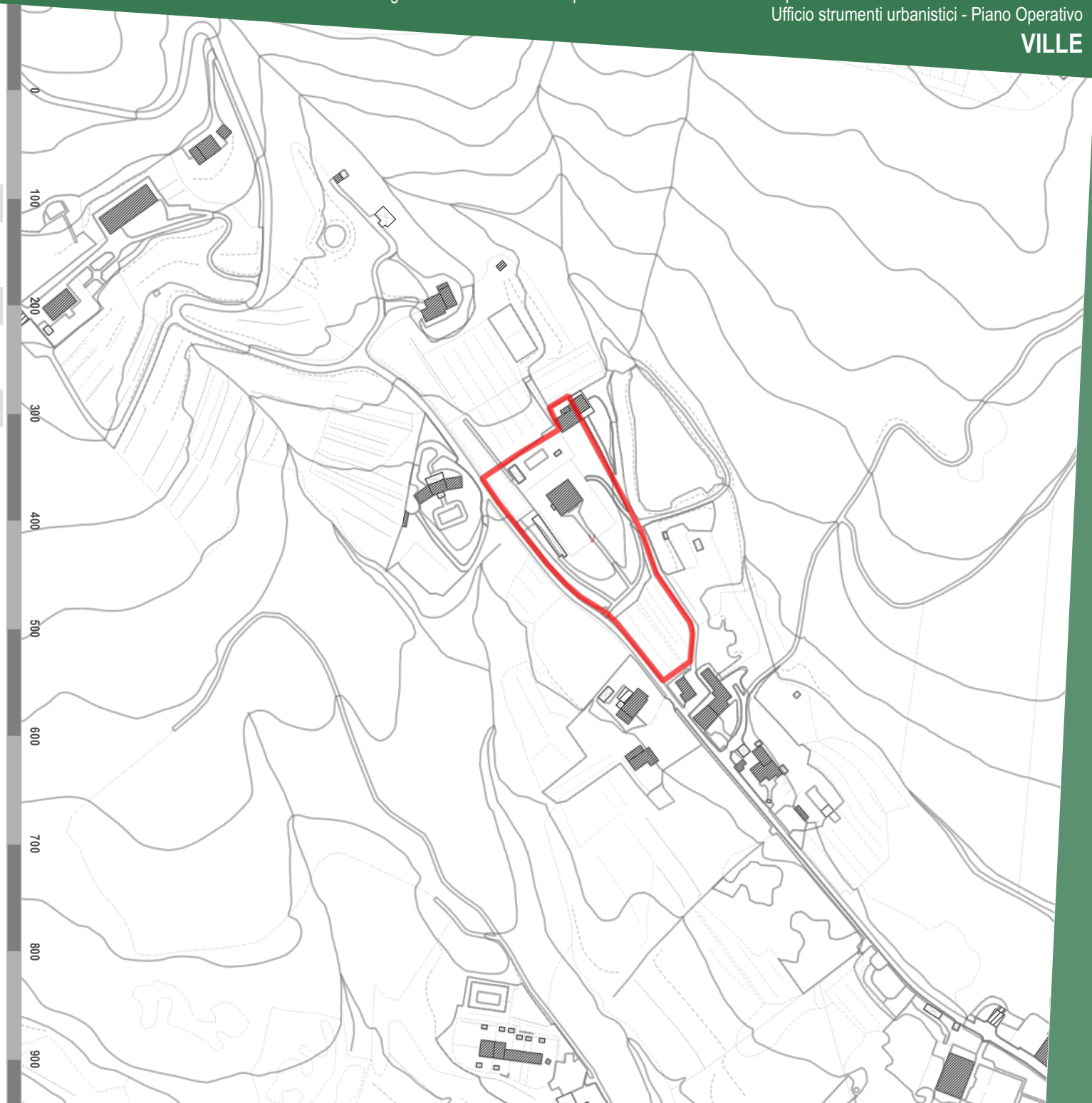
VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

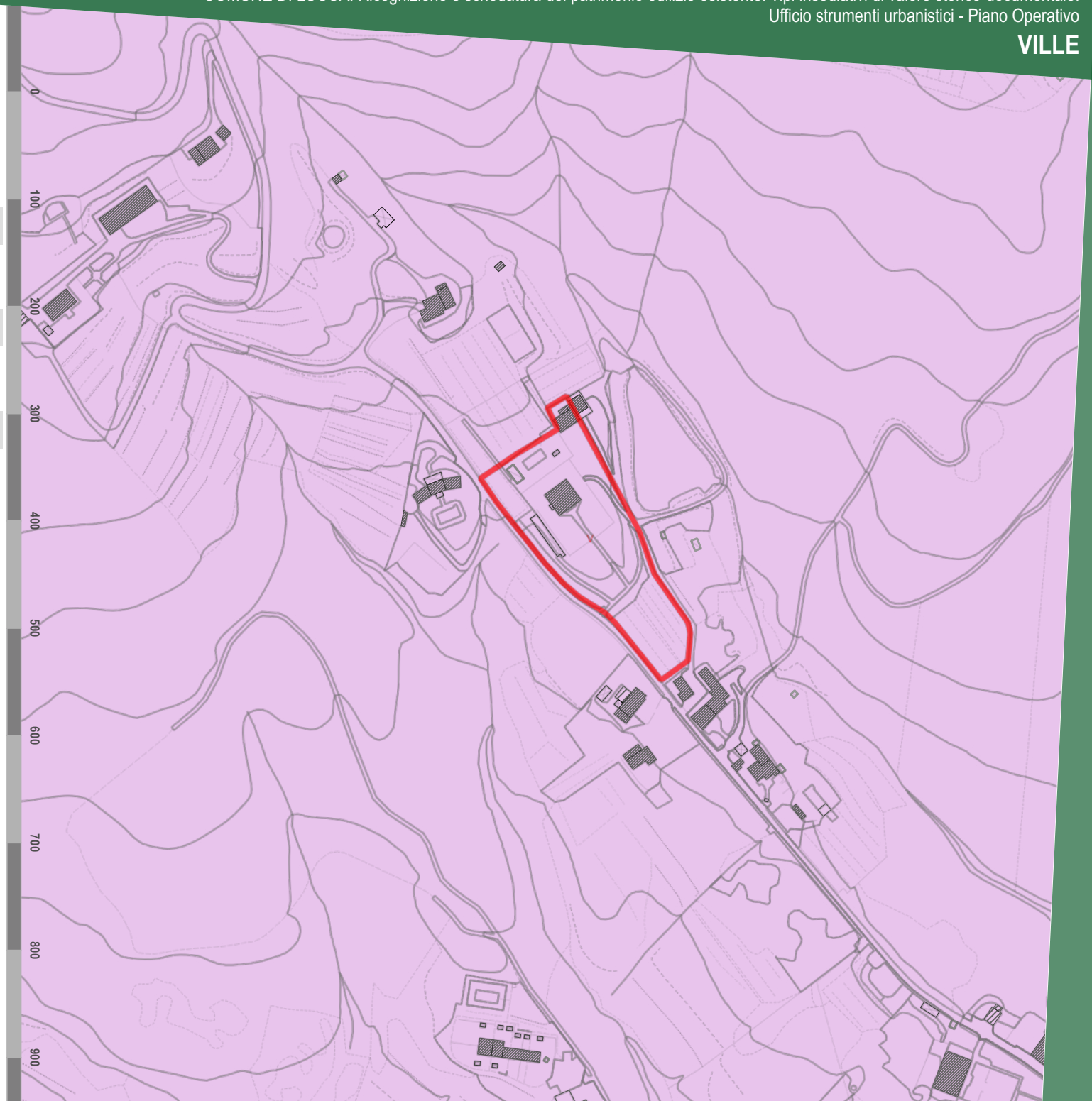
VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA CUPINI

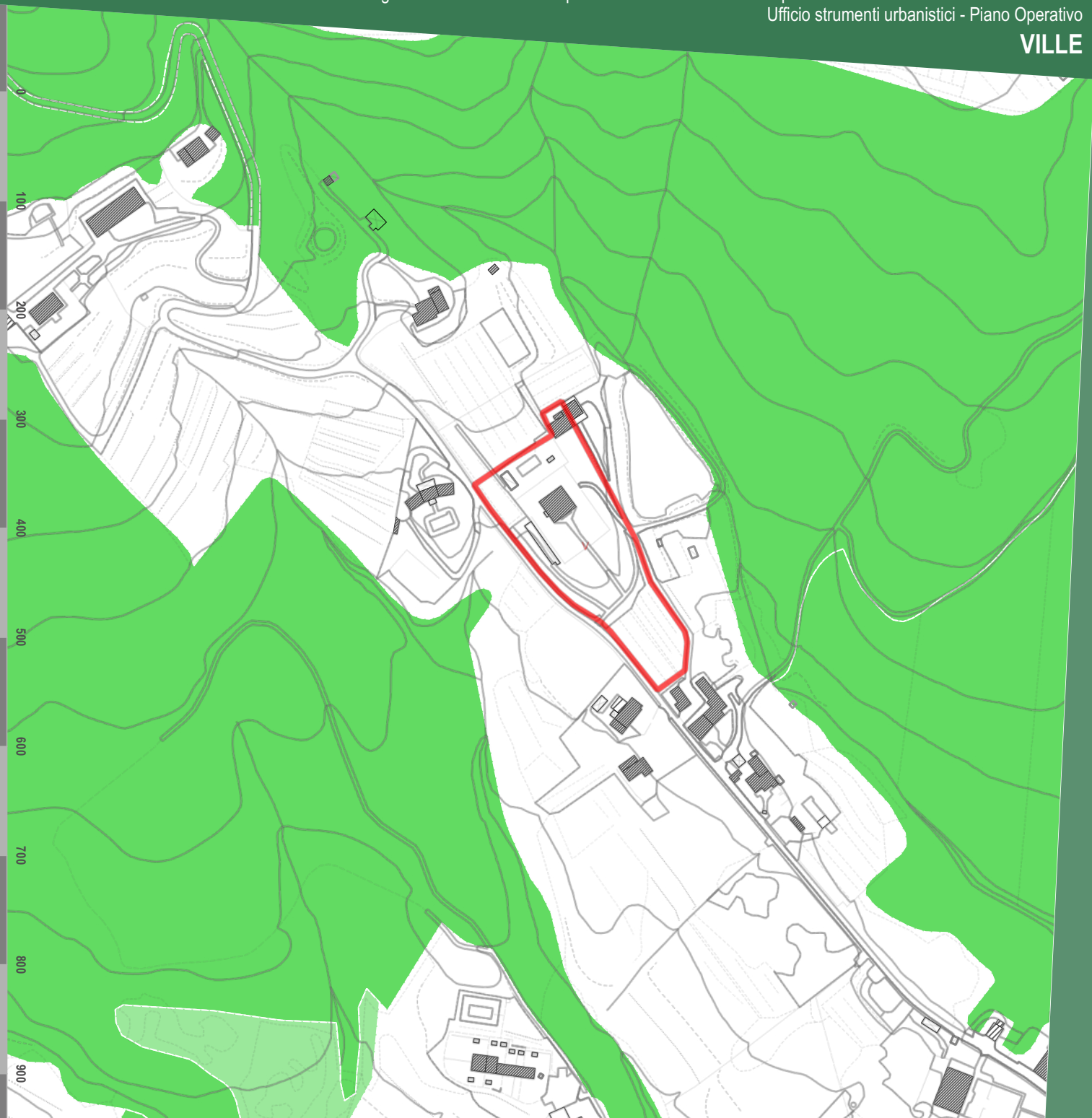
Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

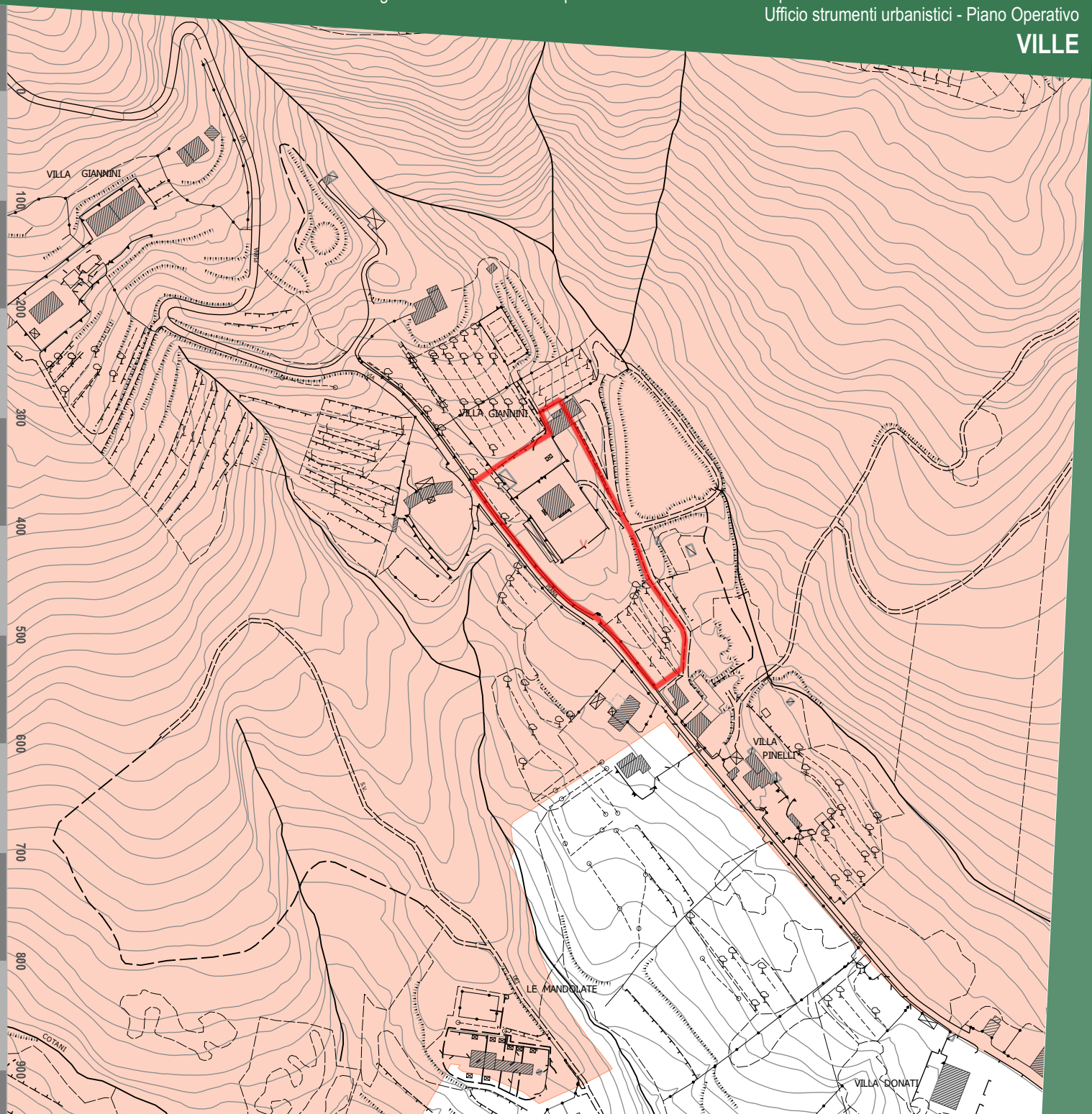
VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

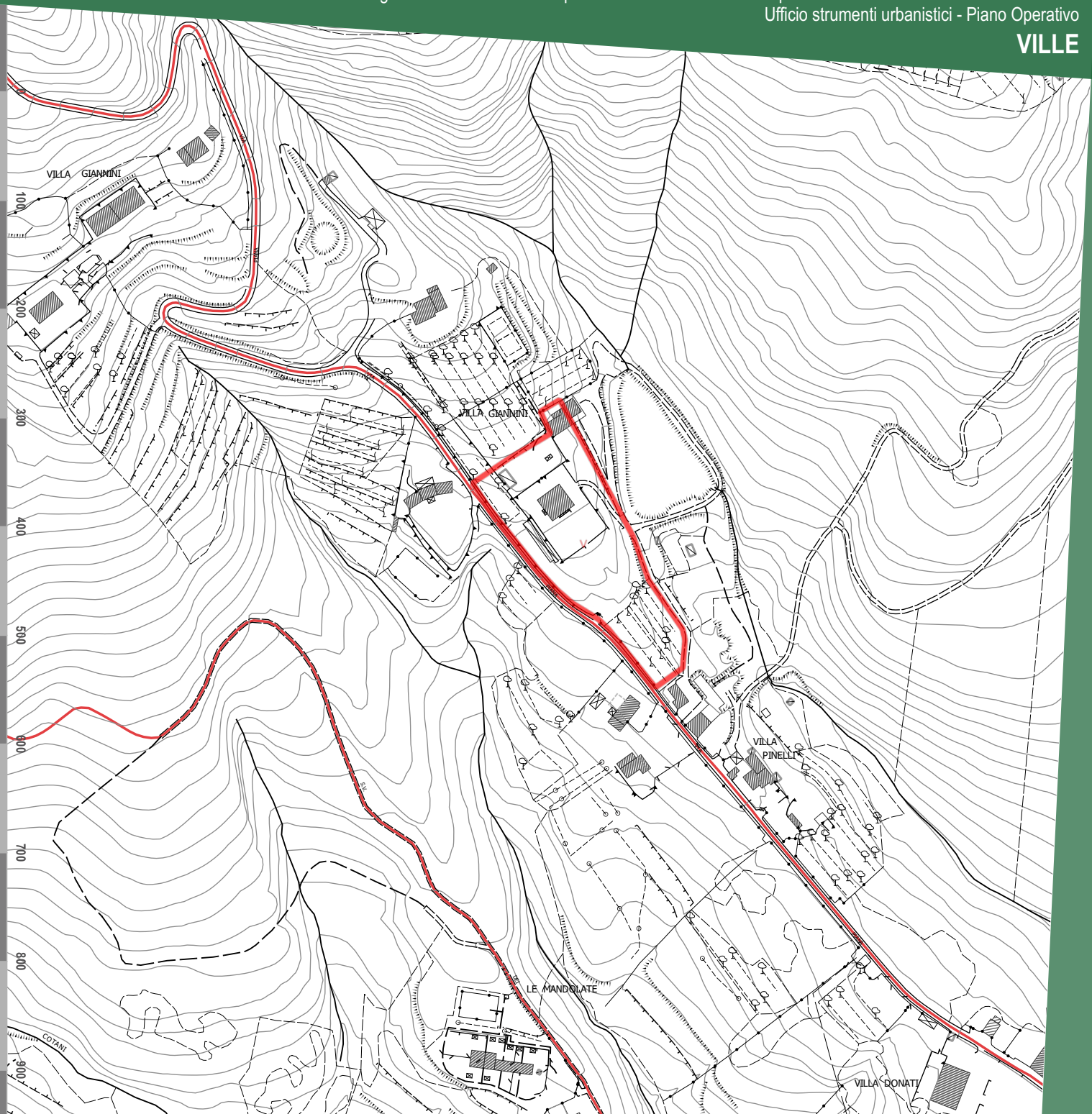
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

VILLA CUPINI

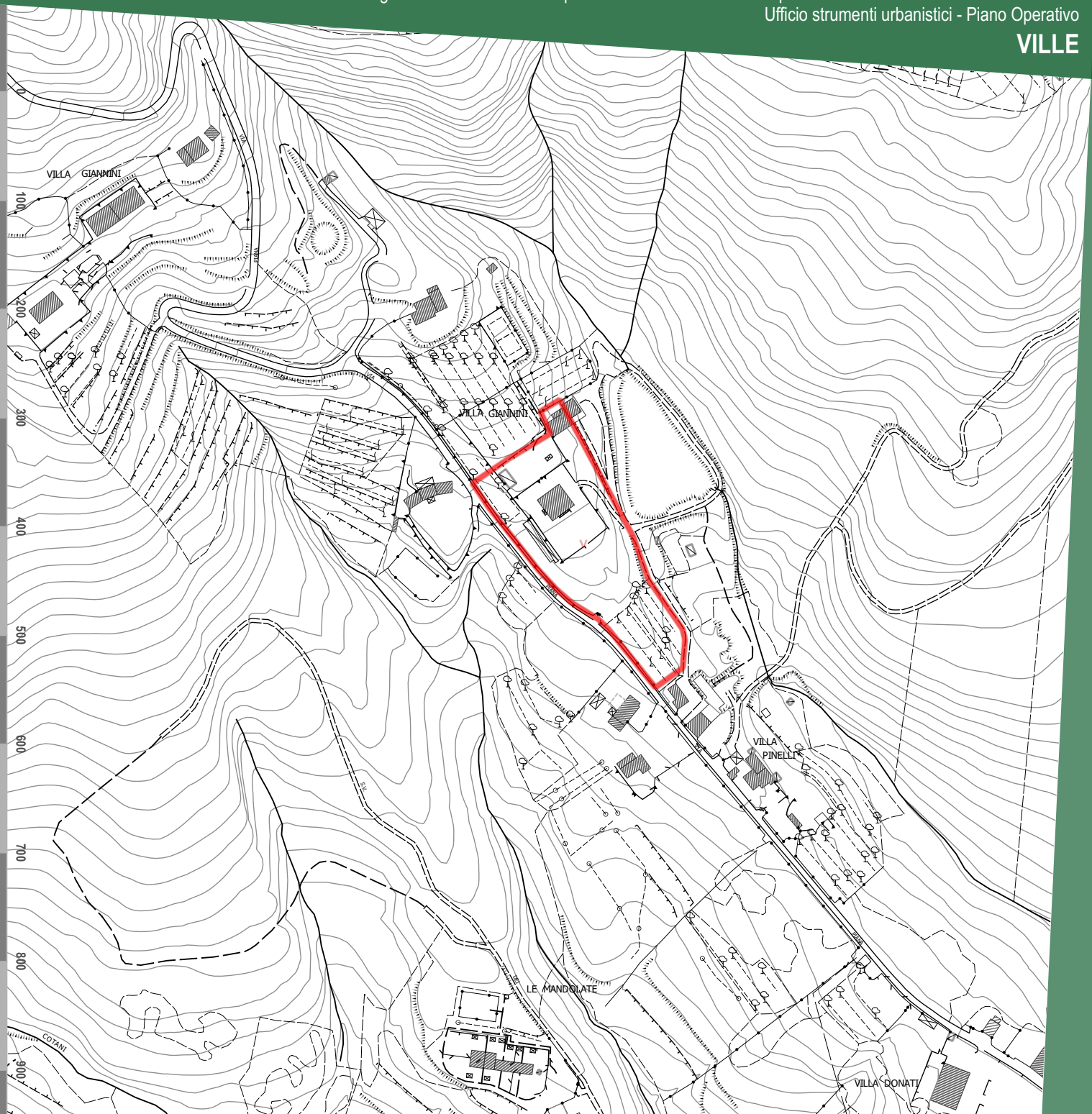
Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon



Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi funzionali della rete ecologica ambientale

Mosaico agrario diffuso di Balbano, S.Alessio, S.Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella e il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.5 Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S.Alessio, Forci, S.Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico

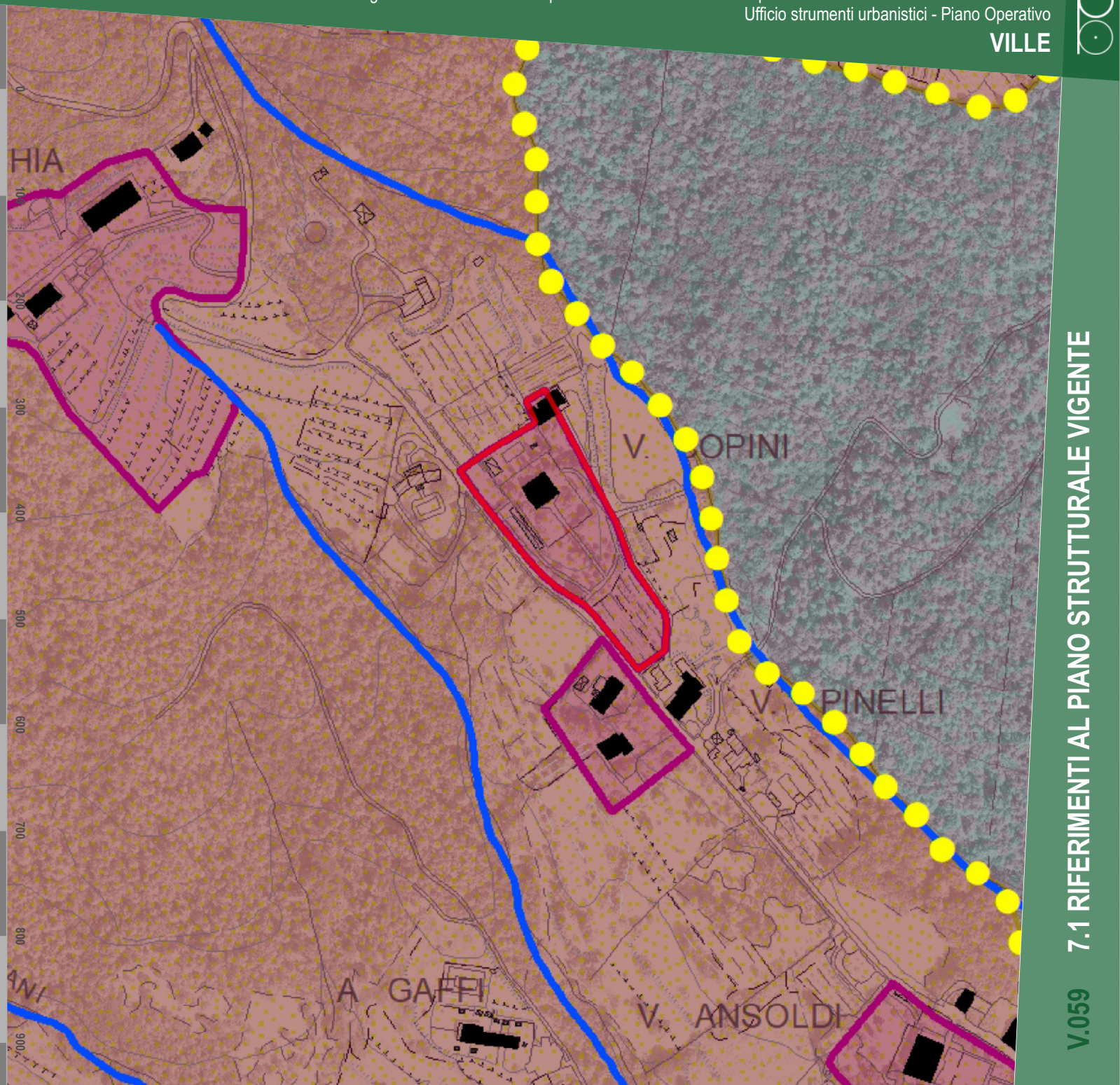
ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

V — ville

Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



V.059 7.1 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

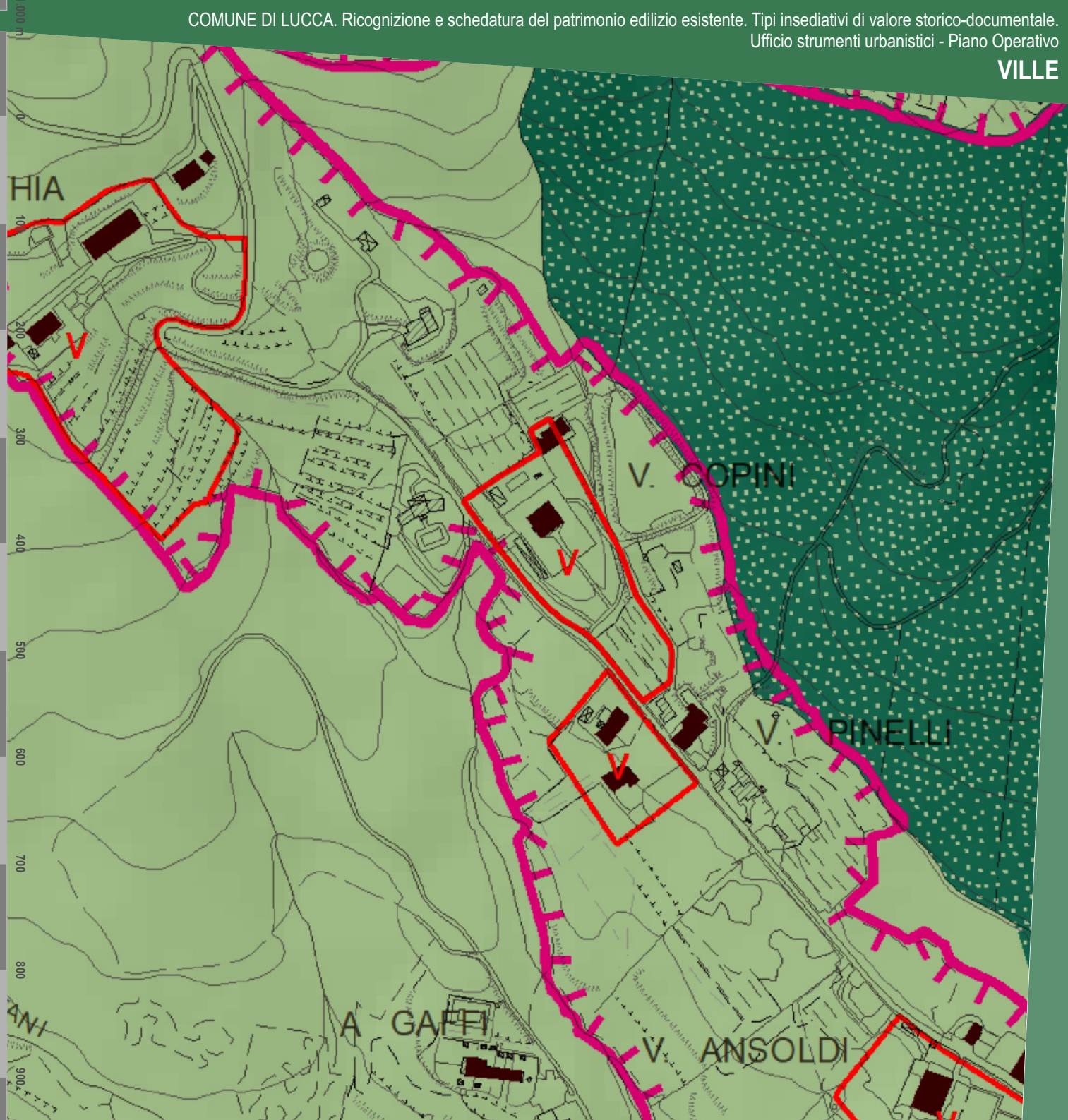
- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

6. Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale

- 6.1 Ambiti dei paesaggi agrari degli insediamenti in villa

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



V.059 7.2 RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Descrizione

Nei documenti catastali dell'Ottocento la villa risulta di proprietà di Giovanni Pietro Giovanni; il suo impianto, per tipologia architettonica e sistemazione paesaggistica sembra appartenere alla seconda metà del Settecento, ma non si conoscono notizie storiche in merito.
Attualmente la proprietà del complesso è della famiglia Cupini.
Il palazzo è costituito da un corpo edilizio compatto, su pianta pressoché quadrata, elevato su tre piani con tetto a padiglione. La facciata che guarda a valle (sud-est) è caratterizzata dal consueto assetto dovuto alla presenza della scala esterna a doppia rampa con le finestre centrali avvicinate all'asse verticale del prospetto.
Rilevante, anche se poco avvertibile dal percorso stradale che lambisce il lato sud occidentale della villa, è la sistemazione del parco e dei terreni ad uso agricolo della chiusa, che si organizza sull'asse centrale dello stradone che segna la proprietà da monte a valle.

Principali riferimenti paesaggistici

Non si notano particolari riferimenti paesaggistici con il contesto rurale all'intorno della villa. Rimane tuttavia rilevante il paesaggio stradale che le chiuse delle ville, distribuite lungo la Via Piana, realizzano con la notevole presenza di individui arborei e delle loro folte chiome.

Bibliografia essenziale

Non si conoscono riferimenti bibliografici.

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA CUPINI

Ubicazione:

VIA PIANA - S.Martino in Vignale

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore









VILLA DORIA
(V. 060)

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Città di Lucca

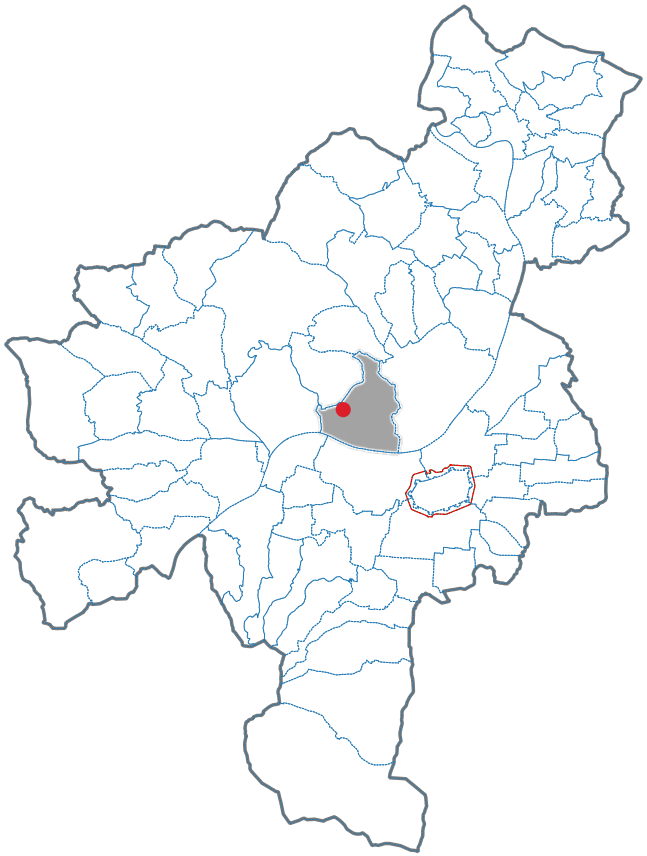
Ortofotocarta anno 2019

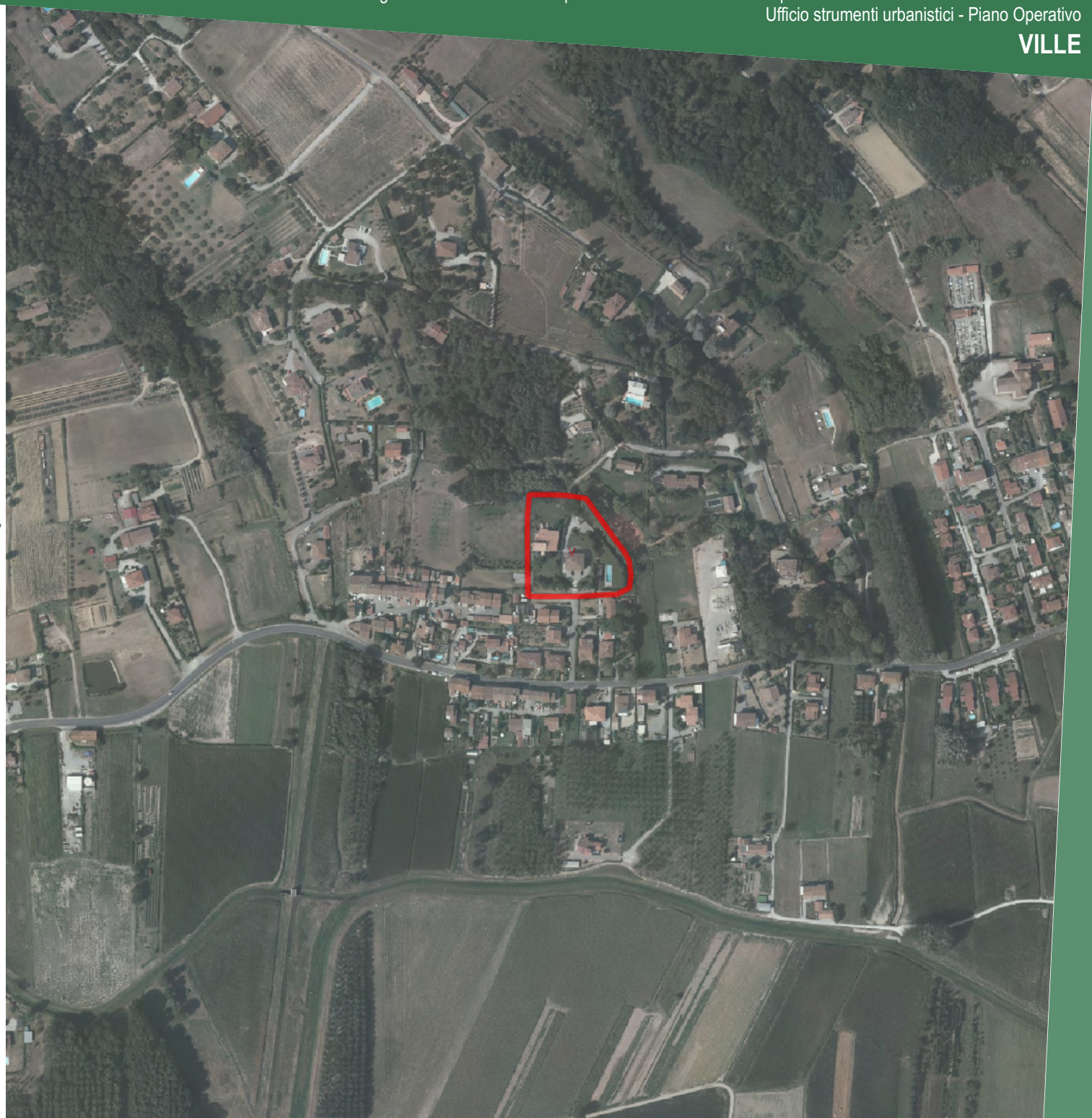
Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio





Città di Lucca

CA.STO.RE.

Catasti Storici Regionali
Dati cartografici del Servizio Geografico Regionale

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

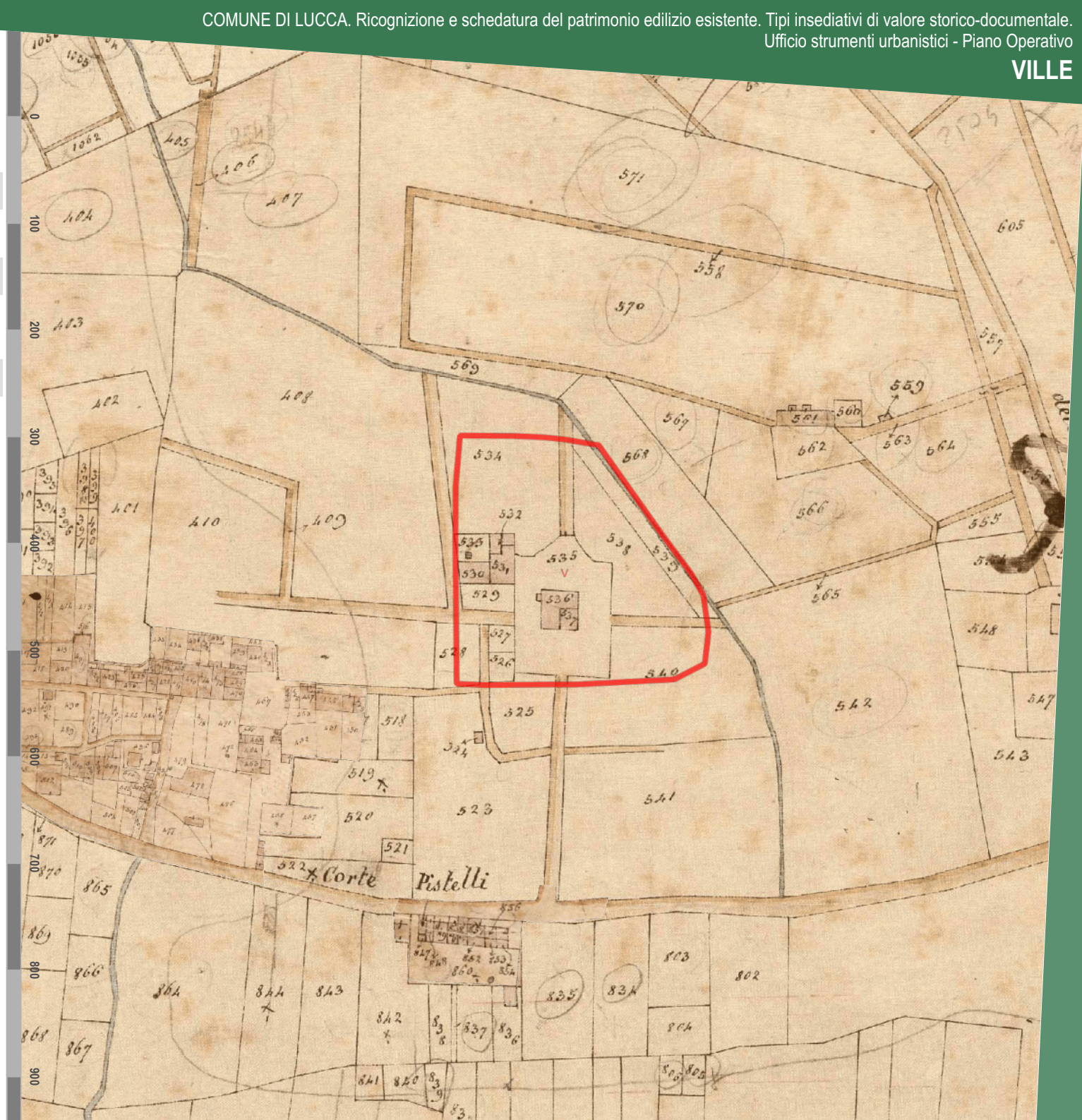
TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

Tipo di catasto: **Catasto Borbonico di Lucca**

Ente Conservatore: **Archivio di Stato di Lucca**

Tipo di mappa	*N. foglio*	*N. sviluppo*	*N. sezione*
Foglio	**2**	**0**	**P2**



Città di Lucca

Catasto di impianto 1939-1950

Ente Conservatore: **AdE direzione provinciale di Lucca**

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

Num. foglio	*Num. sviluppo*
102	



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo G.A.I. 1954

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

Proprietario: **IGM - Regione Toscana**

Esecuzione: **Gruppo Aereo Italiano**



Città di Lucca

Ortofotocarta Volo 1978

Dati cartografici conservati dalla Regione Toscana

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

Proprietario: **Regione Toscana**

Esecuzione: **Rossi Brescia**



Città di Lucca

Catasto vigente

Dati cartografici conservati dall'Agenzia delle Entrate

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

Tipologia: **servizio WMS**

Proprietario: **Agenzia delle Entrate**

Anno: **2025**

Foglio	Particella
102	176
102	1121
102	1455



Città di Lucca

Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Beni Culturali

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

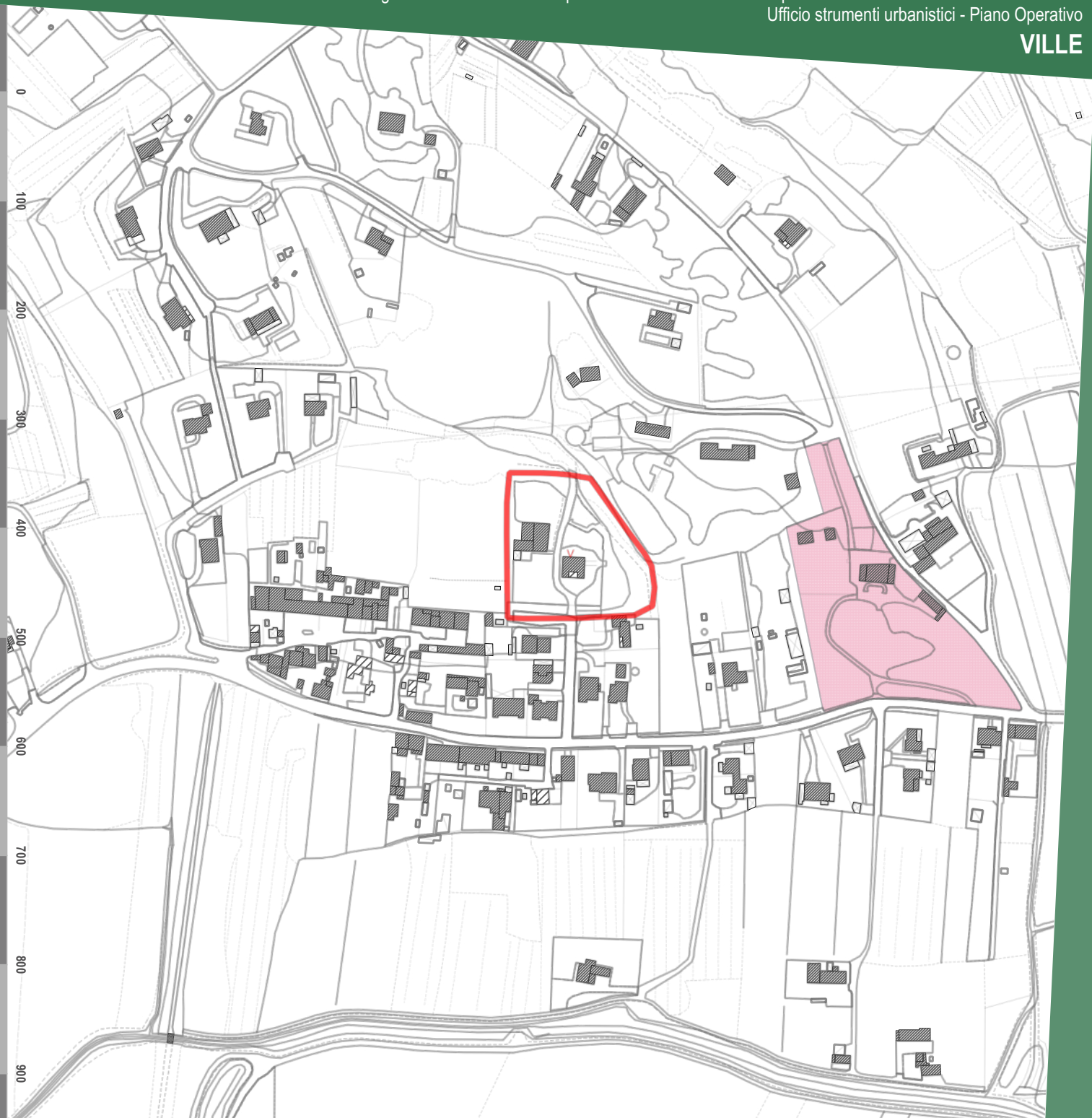
VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

Rif. Legislativo:	**Non presente vincolo**
Identificativo del bene:	**Non presente vincolo**
ID Archivio SABAP:	**Non presente vincolo**
Data di istituzione:	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Art.136 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

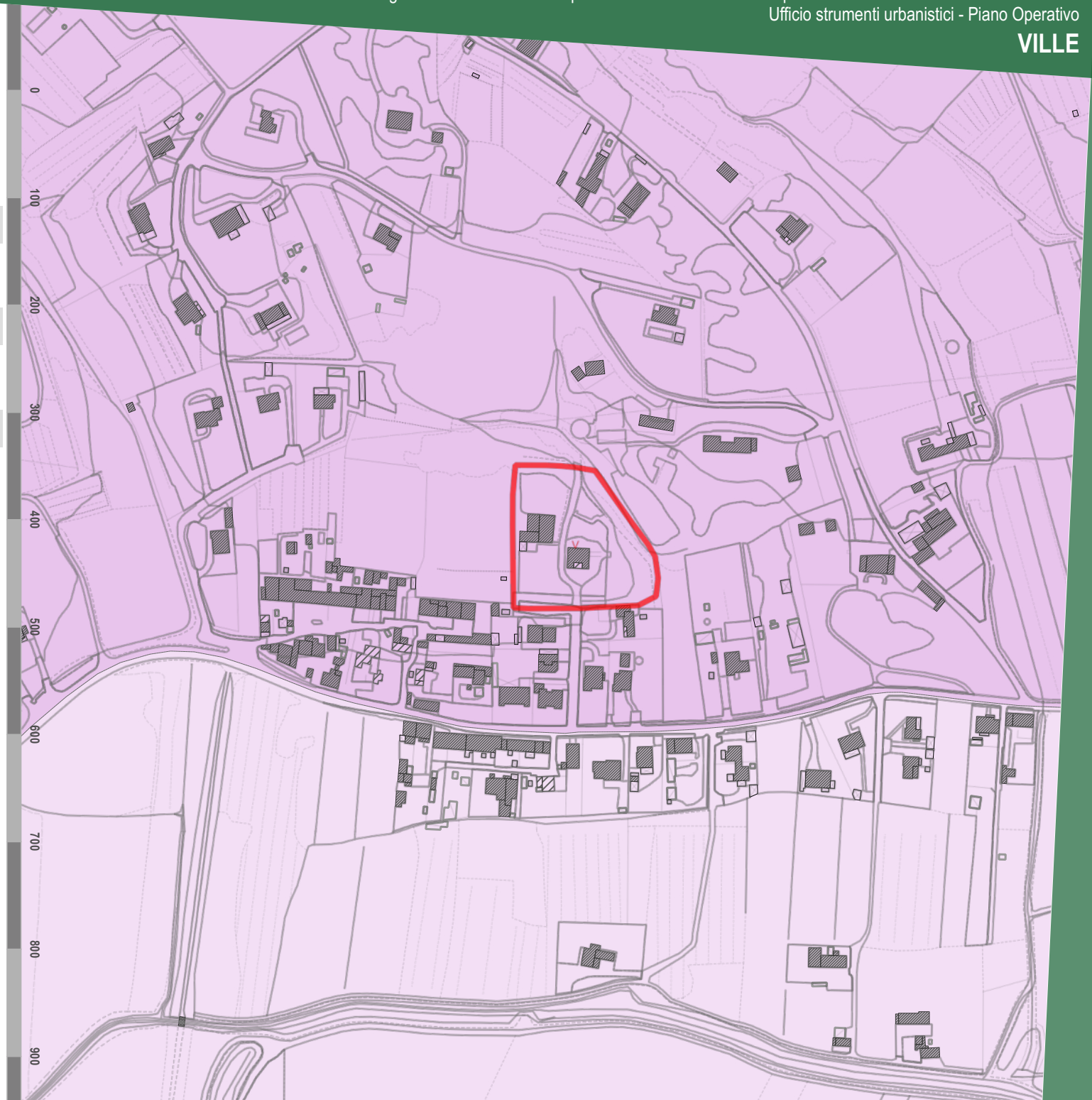
VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

Codice Regionale:	**9046122** **9000336**
Codice Ministeriale:	**non presente nel SITAP** **90196 - 95008**
Gazzetta Ufficiale:	**n. 203 del 31 luglio 1975** **n. 190 del 13 agosto 1985, n. 237 del 10 ottobre 1997**
Decreto Ministeriale:	**21/06/1975** **17/07/1985**
Denominazione:	**Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca** **Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo e Porcar**



Città di Lucca

Art.142 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)

art. 142 lett. b *Territori contermini ai laghi*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. c *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui al R.D. n.1775/1933*	**Non presente vincolo**
art. 142 lett. g *Territori coperti da boschi e foreste*	**Non presente vincolo**



Città di Lucca

Vincolo idreogeologico

Dati cartografici del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Denominazione:

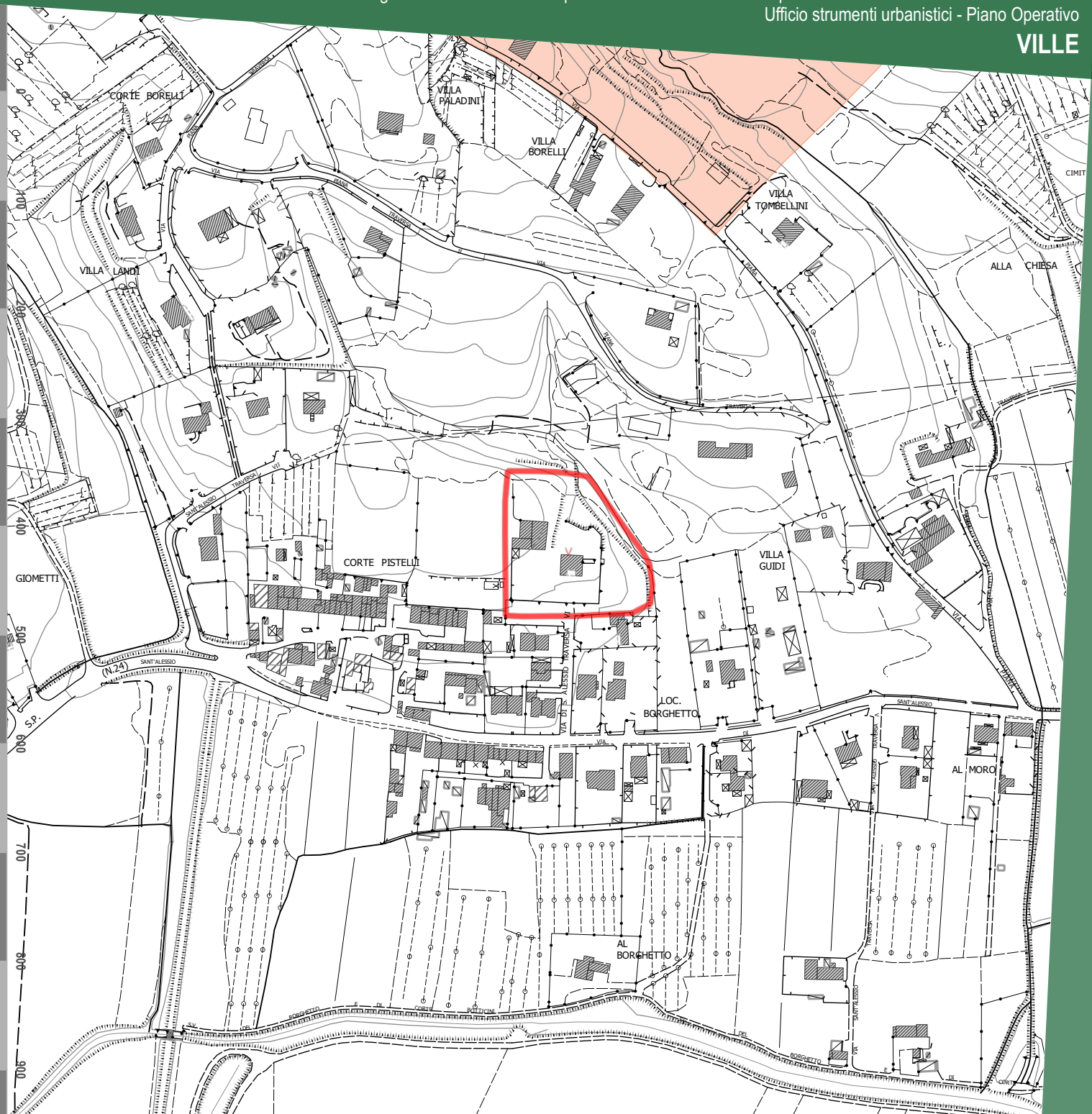
VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

Vincolo idrogeologico (RD 1923/3267)	Non presente



Città di Lucca

Fascia di rispetto STRADALE

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

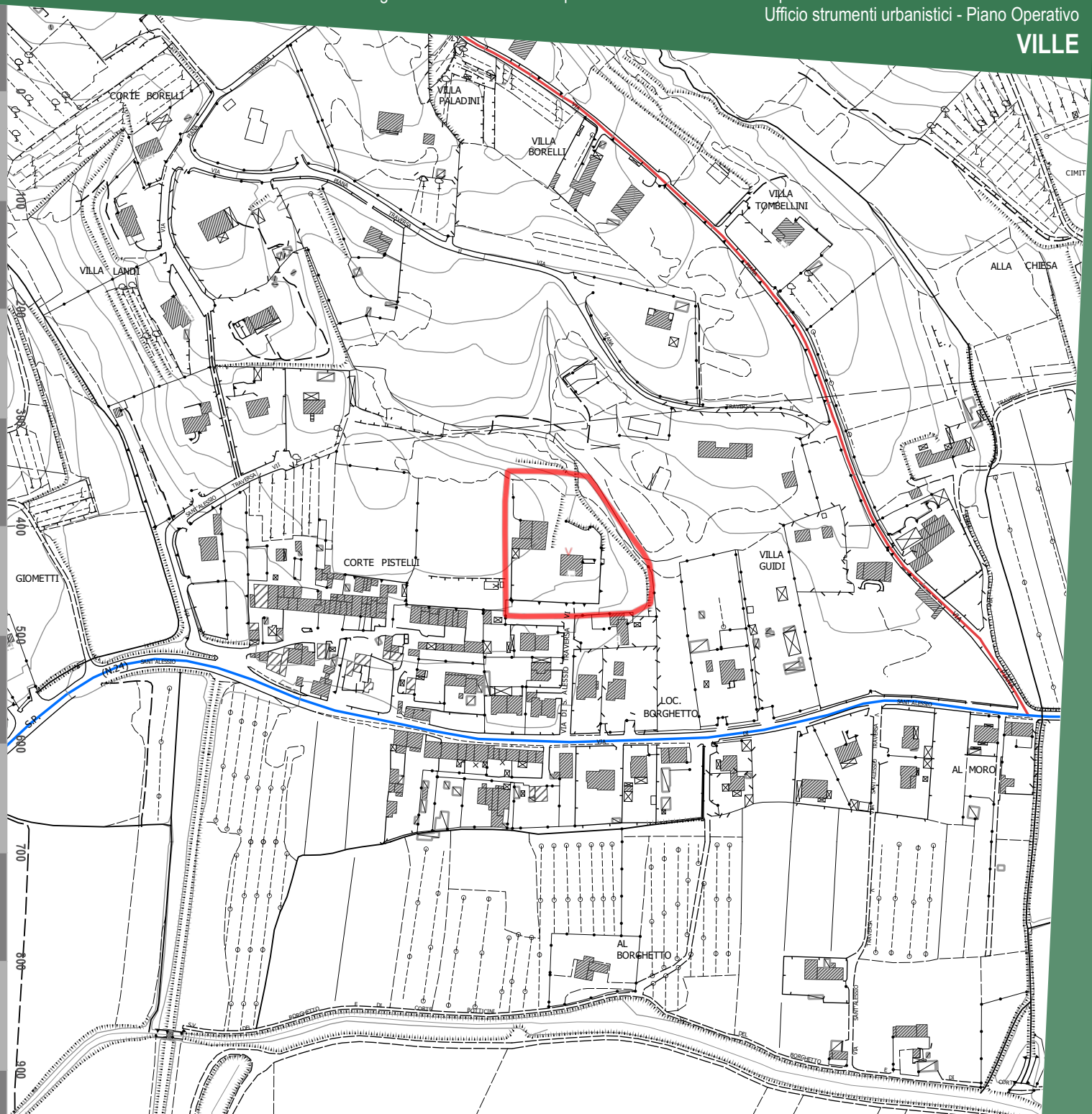
Dati:

- A - Autostrade
- C - Strade extraurbane secondarie
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

Fasce di rispetto Codice della Strada				Fasce di rispetto Piano Operativo			
TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)	TIPO*	Fuori dai centri abitati (ml.)	Fuori dai centri abitati in zona prevista come edificabile (ml.)	All'interno dei centri abitati (ml.)
A	60	30	30	A	60	30	30
B	40	20	-	B	40	20	-
C	30	10	-	C	30	10	-
D	-	-	20	D	-	-	20
E	-	-	-	E	-	-	5
F	20	-	-	F	20	5	5

* A- Autostrade, B - Strade extraurbane principali, C - Strade extraurbane secondarie, D - Strade urbane di scorrimento, E - Strade urbane di quartiere, F - Strade locali.

Le fasce di rispetto sopra indicate vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Città di Lucca

Fasce di rispetto

Denominazione:

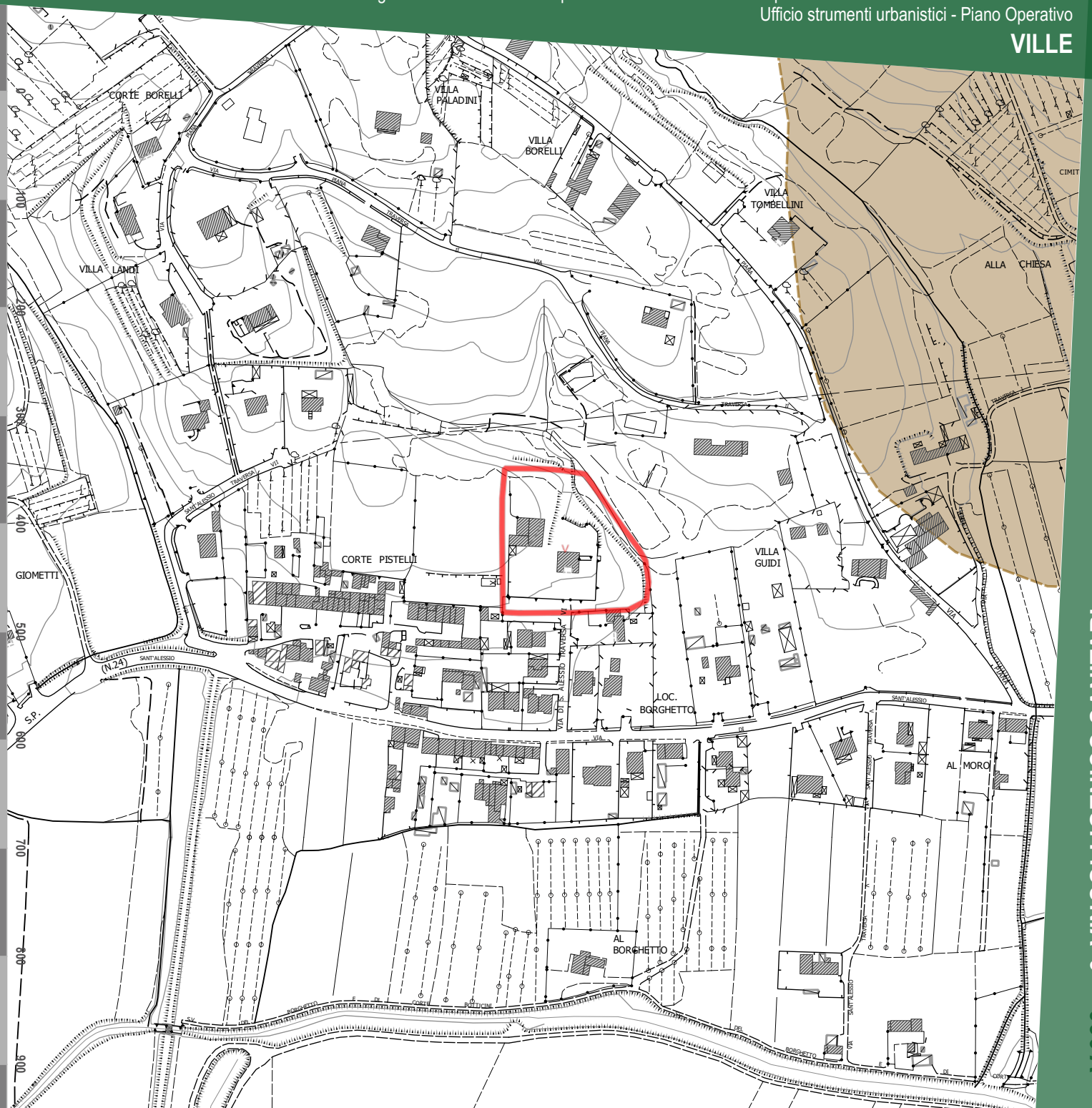
VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

Fascia di rispetto cimiteriale	Non presente
Fascia di rispetto elettrodotto	Non presente
Fascia di rispetto pozzi e sorgenti	Non presente
Aree Sisbon	Non presente



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Sottostazione elettrica
- Fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Aree Sisbon

Città di Lucca

STATUTO DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI

Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

INVARIANTI STRUTTURALI

Invarianti strutturali — **Art. 9**

Invariante IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO-AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Morfotipo IV.1 Seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle

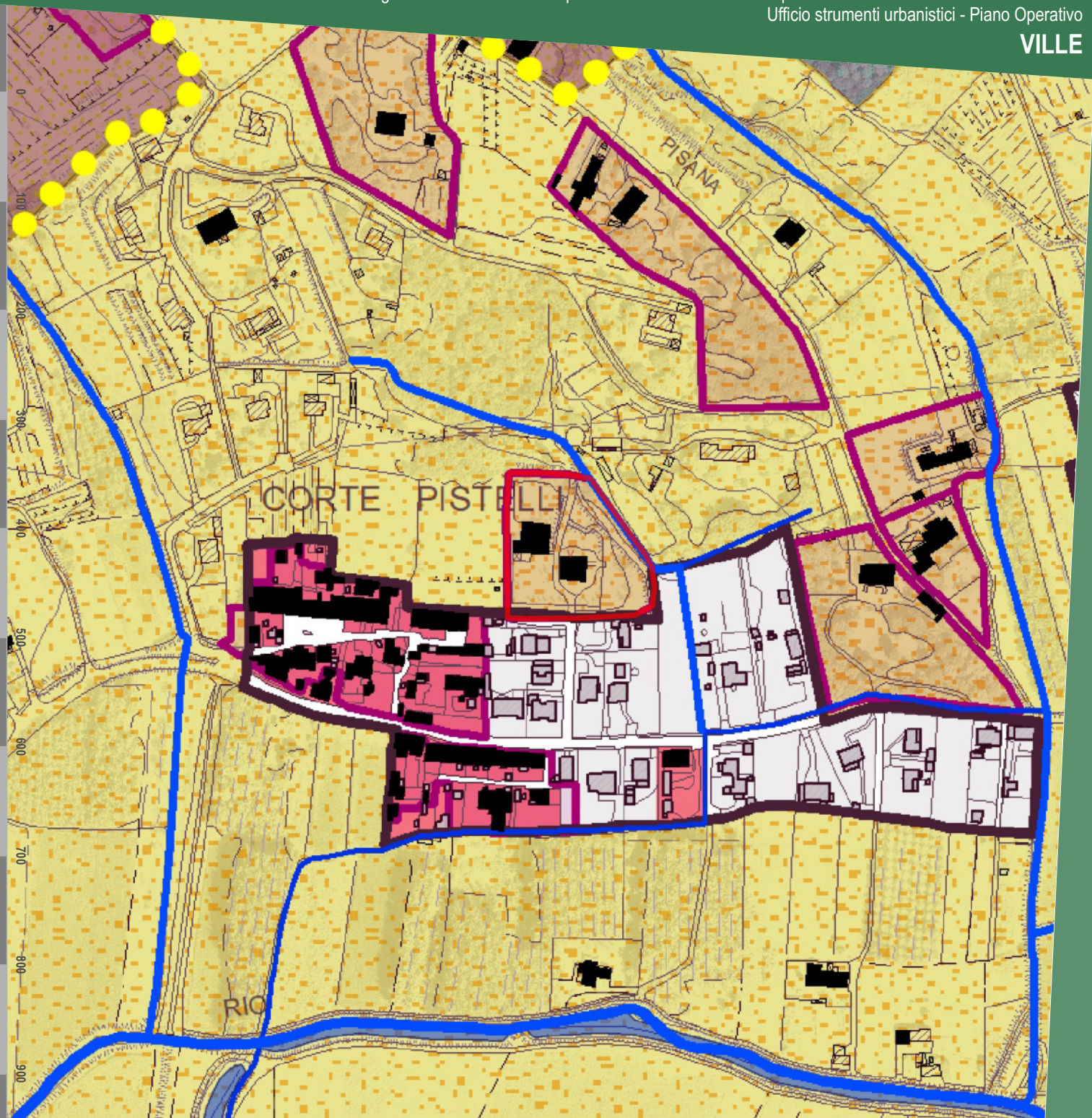
- Campi larghi dell'Oltreserchio. Contesti a minore integrità della maglia agraria

ULTERIORI RIFERIMENTI STRUTTURALI E STATUARI

Perimetrazione degli insediamenti storici e dei relativi ambiti di pertinenza — **Art. 12**

Tipi insediativi di origine antica o impianto storico

- ville
- Altri insediamenti ed edifici sparsi e/o isolati di impianto storico



Città di Lucca

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

U.T.O.E., ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Piano Strutturale. Comune di Lucca.

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Dati:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

5.1 Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole:

- Aree prevalentemente agricole della piana
- Aree prevalentemente agricole della collina

Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico
- Tipi insediativi di valore storico-documentale
- v ville



Descrizione storico-paesaggistica

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Descrizione

La villa si colloca sulle pendici meno acclivi delle colline di Sant'Alessio protetta dalla chiusa di modeste dimensioni che definiva il limite della residenza padronale rispetto ai coltivi al suo intorno. Il palazzo è costituito da un corpo di fabbrica massiccio con il fronte esposto a mezzogiorno caratterizzato dalla presenza di una particolare "serliana".
Non sono stati reperiti documenti che attestino la data di realizzazione del complesso architettonico che si può supporre edificato tra la fine del XVII secolo e l'inizio del XVIII in quanto, come per altri palazzi in villa di Lucca, la sua realizzazione rispetta i principi del trattato di Giovanni di Vincenzo Saminiati scritto tra il 1580 e il 1590. L'impianto urbanistico rispetta tali criteri e il complesso architettonico si pone in "nobil vista et prospettiva ai luoghi circumvicini". Anche Isa Belli Barsali (1979) che per prima ha documentato la presenza della villa, non riferisce notizie documentate in merito all'impianto originario.
Nella seconda metà del Settecento doveva appartenere a Domenico Nocchi, medico, deceduto nel 1793, come ricorda una lapide sul muro della cappella gentilizia posta sotto il loggiato caratterizzato dalla serliana. Nella seconda metà dell'Ottocento la villa era nota come villa Ricci, di proprietà del reverendo Francesco Ricci e negli atti catastali si legge la consistenza dei beni della villa che appare come una villa-fattoria, come moltissime in Lucchesia, che governavano e custodivano vaste proprietà agricole contribuendo ad assegnare al territorio collinare lucchese ulteriori valori paesaggistici.
Il riscontro dell'organizzazione antica del sito si ha dalla consultazione della mappa catastale del 1837 redatta dal geometra Santi Pinochi. Nella planimetria è chiaramente rappresentato lo stradone che ha origine dalla strada pubblica, sull'asse del quale è posto il corpo di fabbrica principale e, ortogonalmente ad esso, un secondo viale che si inoltra nei coltivi.
La villa è stata oggetto di restauro nell'anno 2008.

Principali riferimenti paesaggistici

La villa si pone come fondale del viale che si dirama dalla via provinciale e sale con modesta pendenza in asse alla facciata, rivolta ad oriente. Lo sviluppo edilizio recente della frazione di Sant'Alessio ha prodotto la realizzazione, ai lati del viale, di una serie di edifici residenziali che in parte hanno compromesso il valore di asse visivo ordinatore delle pertinenze agricole.

Bibliografia essenziale

Isa Belli Barsali, Ville e committenti dello Stato di Lucca, 1979.
G. Bedini, Villa Doria, Lucca 2018

Città di Lucca

Sintesi grafica

Denominazione:

VILLA DORIA

Ubicazione:

TRAVERSA SESTA DI VIA DI SANT'ALESSIO - S.Alessio

Legenda:

I principali edifici o complesso d edifici di valore storico architettonico

Palazzi in villa e loro pertinenze di valore architettonico quali, ad esempio, gli oratori o le cappelle private ("chiesine") e le limonaie

Gli edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse storico documentale

Edifici pertinenziali quali stalle, fienili, scuderie, rimesse e altri edifici colonici

I manufatti e le strutture minori di interesse storico

Muri in pietra che recingono l'ambito della villa ("le chiuse")

Cancellate e cancelli, panche di via ecc. quali soluzioni di valore architettonico e di qualificazione dell'ambito stradale sul quale pongono

Fontane, vasche ornamentali, ninfei, "grotte"

Gli spazi aperti e le infrastrutture pertinenziali

Giardini disegnati "all'italiana"

Siepi e sistemazioni di arte topiaria

Parchi alberati

Aree sterrate e/o lastricate

Aree del connettivo agricolo

Principali punti di vista di interesse paesaggistico e coni visivi apprezzabili

Assi ordinatori dell'insediamento, di organizzazione visiva, distributiva e funzionale del paesaggio

L'edificato minore







