



Città di Lucca

COMUNE DI LUCCA

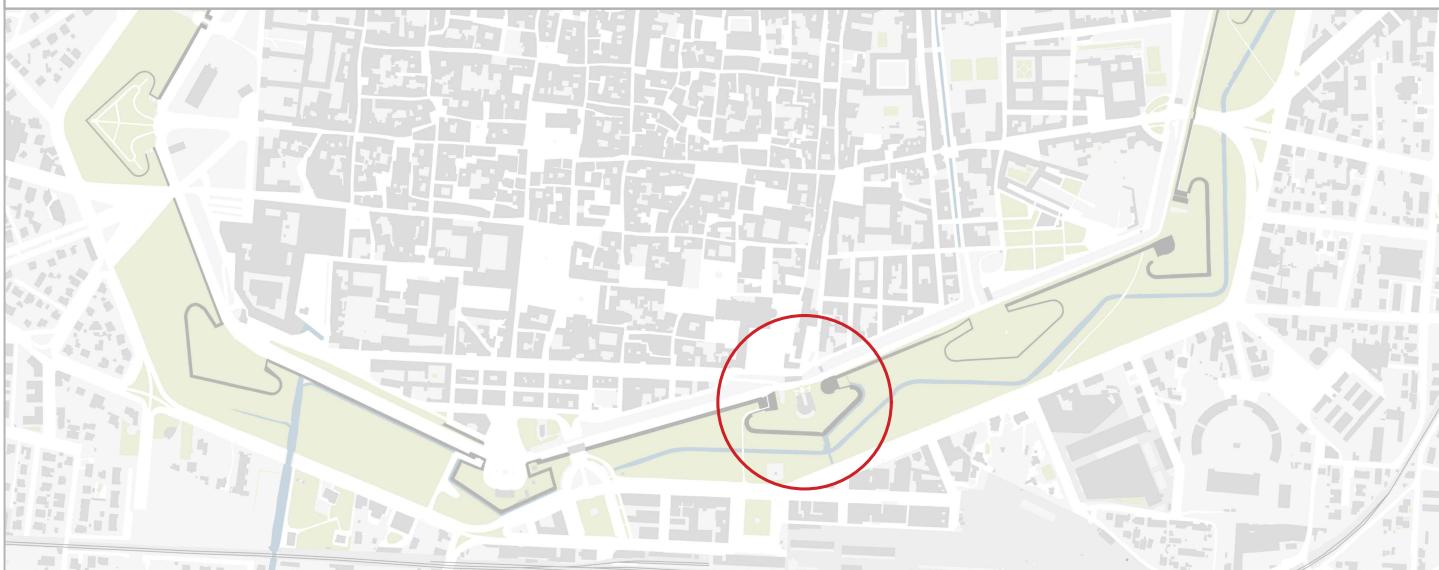
Settore Dipartimentale 05 – Lavori Pubblici e Traffico

Dirigente Ing. Antonella Giannini

U.O. 5.1 – Edilizia Pubblica

E.Q. U.O. 5.1 Ing. Stefano Angelini

Via Santa Giustina n. 6, 55100 Lucca (LU)



PROGETTO ESECUTIVO

P.T. 70/2025 - RESTAURO E MANUTENZIONE DELLE MURA URBANE:
PARAMENTI, MURETTI, PORTE E SOTTERRANEI.

INTERVENTO DI RIAPERTURA DELLA SORTITA DEL BALUARDO SAN COLOMBANO

**CUP (Lavori) J64J24000500006 - SOGGETTI A CAM: D.M. N.256/2022 (CAM EDILIZIA)
CUI L00378210462202400077**

RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

E.Q. U.O. 5.1 Ing. Stefano Angelini

PROGETTISTI

Progettazione architettonica:

Arch. Jacopo Croci

Arch. Gianluca Fenili

Progettazione impianti:

Ing. Luigi Petri Studio Bellandi & Petri s.r.l. s.t.p.

Coordinamento della sicurezza:

Ing. Andrea Pellegrini

TAV.

B.01

ELABORATO

Inquadramento urbanistico

SCALA

-

FOGLIO A4

Emissione	Data	Descrizione
0	gen 2026	Consegna P.E.
1		
2		

Sommario

1. L'area d'intervento.....	2
2. Catasto	2
3. Vincoli sovraordinati	3
4. Piano operativo.....	5

1. L'AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto di interesse è sottostante al **Baluardo di San Colombano**, parte integrante delle imponenti mura rinascimentali di Lucca che rappresenta uno degli esempi più interessanti del sistema difensivo della città. Costruito nel XVI secolo, il baluardo serviva originariamente come postazione strategica per la difesa del settore nord-occidentale della cinta muraria. Al di sotto della sua superficie si estendono vasti sotterranei, nonché oggetto di interesse del progetto, utilizzati un tempo per stoccaggio di armi e materiali bellici, nonché come vie di comunicazione e rifugio per i soldati. Nel corso del 1800 Lorenzo Nottolini scelse la base di questo baluardo come punto di attraversamento delle mura per l'acquedotto da lui stesso progettato e che si innesta direttamente nella punta formata dalla convergenza dei lati

Con il passare dei secoli, il baluardo e i suoi sotterranei persero la funzione militare, trasformandosi in un importante bene culturale. Oggi, il **Parco delle Mura Urbane** integra il baluardo di San Colombano come parte di un percorso paesaggistico e storico unico, che attira sia turisti che studiosi. Il recupero dei sotterranei e delle strutture originarie ha consentito di valorizzare l'importanza storica e architettonica di questo sito, ora accessibile al pubblico per visite guidate.

2. CATASTO

Foglio 197 – particella 508 e 470 (Casermetta)

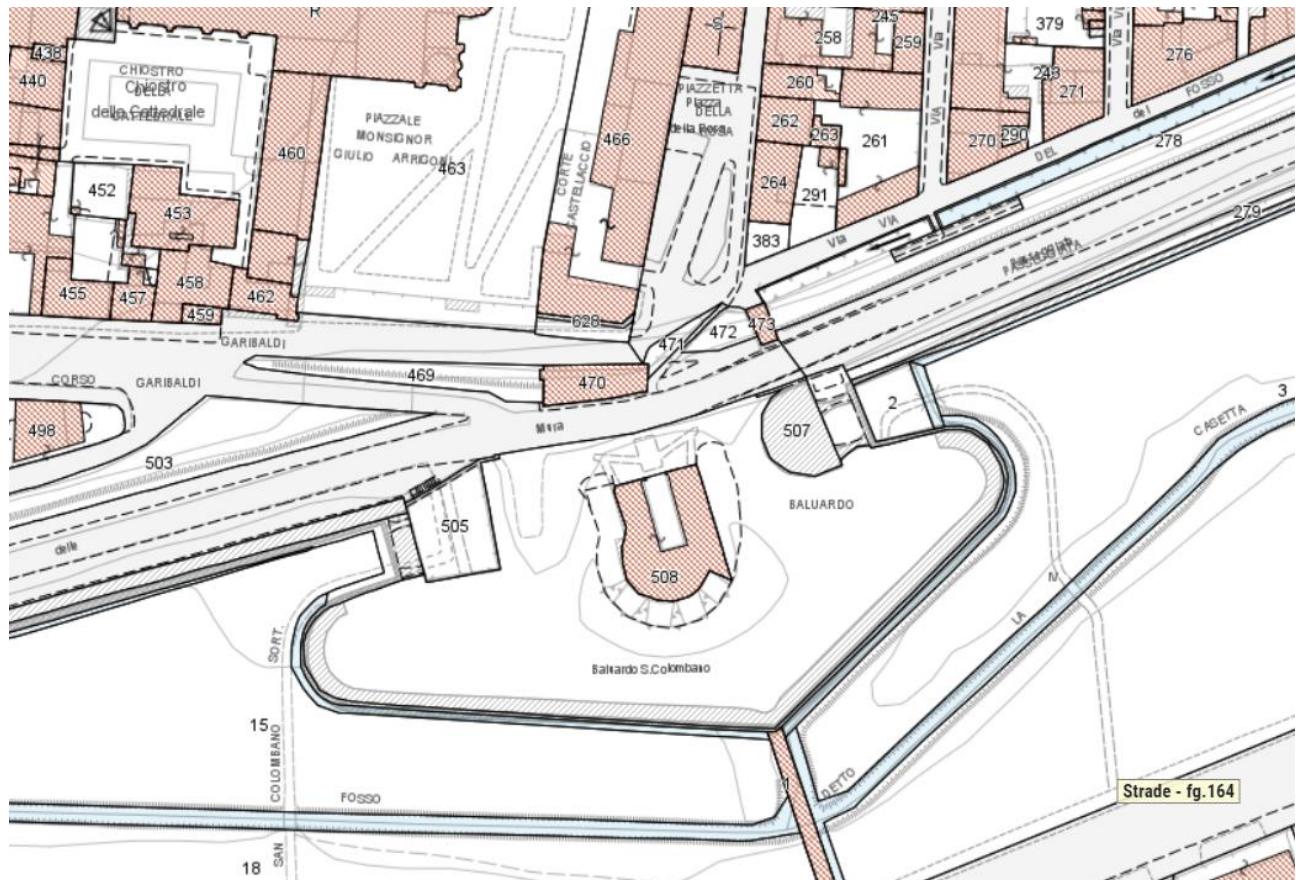


Figura 1: Estratto di mappa catastale, fonte S.I.T. Comune di Lucca

3. VINCOLI SOVRAORDINATI

Vincoli paesaggistici

L'area ricade dentro due vincoli paesaggistici (190/1985 e 141/1957), la cui normativa di riferimento è la seguente:

- **Legge 1497/1939:** Protezione delle bellezze naturali, base legislativa per l'imposizione dei vincoli paesaggistici.
- **Decreto Legislativo 42/2004:** Codice dei beni culturali e del paesaggio, che regola l'applicazione dei vincoli paesaggistici e la loro gestione.
- **Decreto Ministeriale del 20 maggio 1957:** Ufficializza il vincolo sulla città di Lucca e l'area circostante, confermando l'inclusione delle mura.

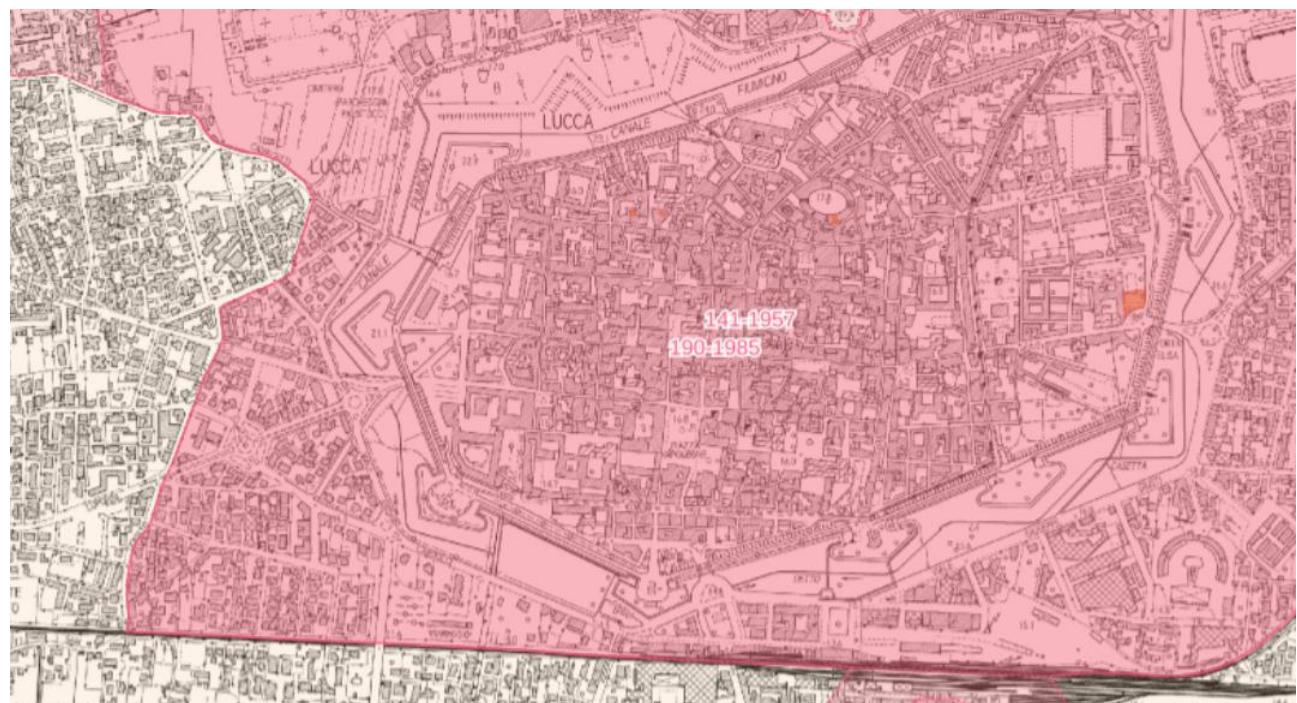


Figura 2: Vincoli paesaggistici. Fonte Geoscopio Regione Toscana

N. 141 DEL 5 GIUGNO 1957 “CITTÀ DI LUCCA E ZONA AD ESSA CIRCOSTANTE”

Il vincolo è di natura **paesaggistica**, come definito dall'**articolo 143 del Decreto Legislativo 42/2004**, che costituisce il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Questo tipo di vincolo è applicato per proteggere non solo il valore storico e architettonico delle mura di Lucca, ma anche il paesaggio naturale e urbano che le circonda. La tutela paesaggistica impone restrizioni specifiche sugli interventi e sulle modifiche che possono essere effettuate all'interno dell'area delimitata dal vincolo, con l'obbligo di preservare l'armonia e l'integrità del sito.

Particolare attenzione è posta alle **mura della città**, che delimitano il nucleo storico di Lucca. Il vincolo è stato imposto per riconoscere il **notevole valore paesaggistico e culturale** dell'area di Lucca. Le mura della città, risalenti al periodo rinascimentale, costituiscono un esempio raro di cinta muraria completamente conservata, che circonda ancora oggi il centro storico. Il vincolo ha lo scopo di

proteggere questa importante testimonianza storica, preservando al contempo l'armonia del paesaggio circostante, che include zone verdi e corsi d'acqua di grande interesse naturale.

L'imposizione del vincolo paesaggistico comporta diverse conseguenze:

- **Obblighi di tutela:** qualsiasi intervento edilizio, urbanistico o di trasformazione dell'area vincolata deve essere autorizzato dalle competenti autorità paesaggistiche. È necessario rispettare rigorose norme per garantire che ogni modifica sia compatibile con l'importanza storica e paesaggistica del sito.
- **Limitazioni sugli interventi:** le mura di Lucca, essendo vincolate, non possono essere alterate senza un'approfondita valutazione paesaggistica. Interventi di restauro o manutenzione devono essere conformi a criteri di conservazione che rispettino il valore storico-artistico del complesso.

N. 190 DEL 13 AGOSTO 1985 e N. 237 DEL 10 OTTOBRE 1997 “TERRITORIO DELLE COLLINE E DELLE VILLE LUCCHESI, SITO NEI COMUNI DI LUCCA, BAGNI DI LUCCA, BORGO A MOZZANO, CAPANNORI, MASSAROSA, MONTECARLO, ALTOPASCIO, PORCARI, VILLA BASILICA E SAN GIULIANO TERME”

Il vincolo dichiara di **notevole interesse pubblico** le colline e le ville lucchesi al fine di proteggere l'aspetto estetico e paesaggistico di questa zona, impedendo trasformazioni che ne compromettano le caratteristiche. Inoltre, il vincolo si estende anche alle mura di Lucca come parte di una protezione paesaggistica che riguarda non solo il perimetro delle mura, ma anche le aree circostanti, escludendo però il **centro storico**.

Le mura, in quanto elemento di grande valore storico e paesaggistico, sono tutelate da qualsiasi trasformazione o intervento che possa alterarne l'integrità. Tuttavia, la protezione si concentra soprattutto sul loro contesto paesaggistico, mantenendo inalterato l'equilibrio tra le strutture murarie e l'ambiente circostante.

È necessario preservare l'aspetto esteriore delle mura e il loro valore nel contesto del paesaggio urbano e naturale di Lucca.

Beni Architettonici

Vincolo n. 90460170576 “MURA DI LUCCA”

Le mura di Lucca sono vincolate anche dal vincolo architettonico n. 90460170576 ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004

Beni archeologici

Vincolo n. 90460175018 “CENTRO STORICO DELLA CITTA' DI LUCCA”

L'area interna alle mura è vincolata anche come Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004

PROGETTO ESECUTIVO

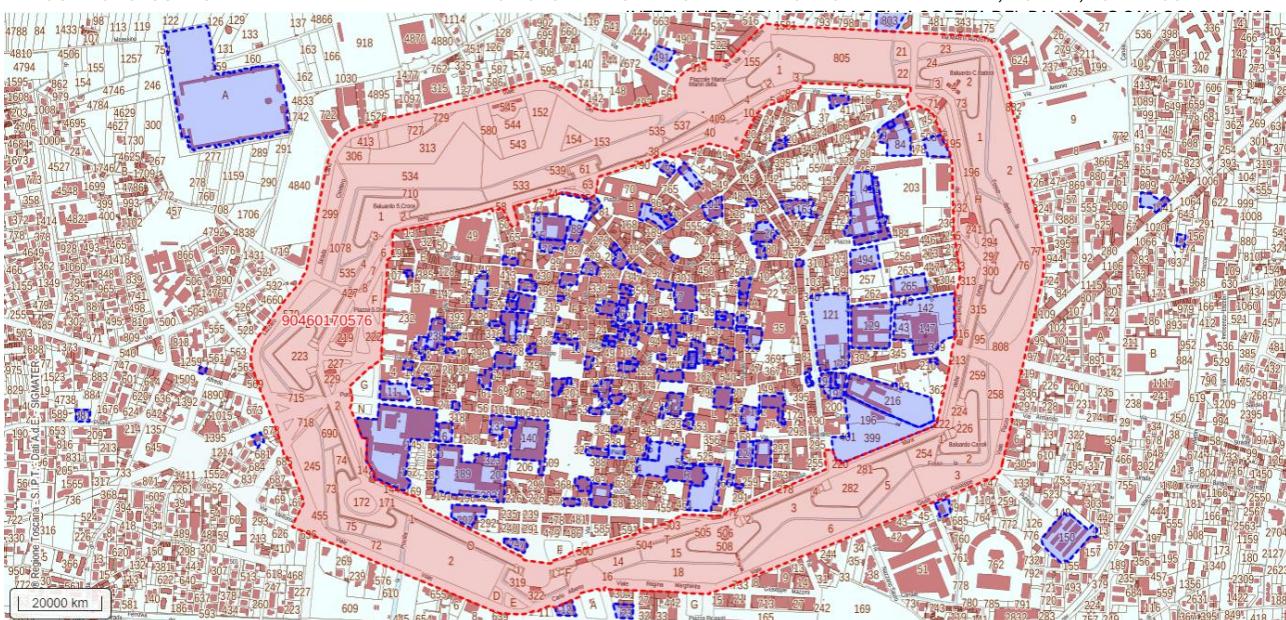


Figura 3: Vincolo architettonico. Fonte Geoscopio Regione Toscana

4. PIANO OPERATIVO

QP.IV Norme tecniche di gestione e attuazione



Figura 4: Estratto delle cartografie del QP.I - QP.II Quadro generale e di dettaglio delle previsioni:Città, centri e nuclei storici. Fonte Piano Operativo del Comune di Lucca - SIT Comune di Lucca

Art. 73. Parco urbano delle Mura della città antica (Qm)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti di valenza storica e interesse ambientale" corrispondenti, in particolare, agli "Ambiti del Parco urbano delle Mura, dei baluardi, degli

spalti e del verde interno alla città". E' la "Zona" destinata dal PO alla formazione di un Parco urbano di valenza monumentale, quale completamento e miglioramento delle parti già esistenti. Di valore strategico, il Parco è funzionale all'ampliamento ed incremento delle dotazioni verdi della città, nonché alla conservazione e/o al ripristino dei rilevanti valori archeologici, storici e documentali formalmente riconosciuti.

2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali. Per questa "Zona" il PO, prevede la realizzazione di interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privati convenzionati finalizzati alla manutenzione e al recupero architettonico, funzionale e tipologico delle aree, delle strutture, dei manufatti, degli edifici e degli spazi aperti esistenti, per la tutela e valorizzazione dei valori paesaggistici e storico culturali dati dalla particolarità e tipicità dei caratteri costitutivi del monumento fortificato, ovvero dalle relazioni funzionali, culturali, storiche, documentali, paesaggistiche, ecologiche ed ambientali che le mura e i relativi spalti instaurano con la città antica.

3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio. Per gli edifici, le strutture ed i manufatti esistenti, oltre all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".

Le aree e gli spazi aperti devono essere adibiti e progettati come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, attività non organizzate e per il tempo libero. E' inoltre ammessa la realizzazione di percorsi lenti ciclo - pedonali, anche interrati, volti anche a favorire l'utilizzo e le esigenze degli animali da compagnia, comprensivi del completamento, del recupero e del ripristino delle sortite e degli accessi di origine antica e di impianto storico.

In ragione del recente impianto del complesso edilizio denominato "Villaggio del fanciullo", esclusivamente per tali immobili sono ammessi anche interventi di "ristrutturazione edilizia conservativa", "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico finalizzati al miglior inserimento degli immobili nel contesto storico - monumentale delle mura e al consolidamento del presidio esistente.

4. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b2; eb.3; e.b.4; e.b.7; e.b.10;*
- c) *commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie funzionali c.4; c.5.; c.14); c.15.*

5. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi ammessi di cui al precedente comma 3, nel soddisfare le esigenze di conservazione e tutela degli spazi aperti e dei manufatti facenti parte integrante e sostanziale del monumento, di mantenimento e conservazione del contesto paesaggistico di cui gode la presenza monumentale della struttura fortificata, di valorizzazione del monumento e di incentivazione della fruizione del parco, non devono in nessun caso interferire con le visuali aperte e libere sul monumento, occludere o limitare i coni visivi e le visuali dirette verso il monumento o la città antica, produrre elementi ed opere - anche a corredo degli edifici, dei manufatti e dei percorsi di fruizione esistenti - che creino barriere visive limitanti ed interferenti

con la percezione del monumento e gli scorci prospettici di valenza paesistica relativi all'opera monumentale e alla città antica.

- Al fine del perseguitamento delle finalità del parco, attraverso l'esclusivo recupero e restauro del patrimonio edilizio esistente e delle strutture fortificate, è ammessa, nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui al comma 3, in relazione al consolidamento delle funzioni esistenti e alla promozione di quelle compatibili con il monumento, l'utilizzazione di strutture temporanee, comunque rimovibili, che non comportino occupazioni di suolo permanente, semplicemente ancorate a terra e senza alterazione dei piani di campagna e degli assetti dei suoli, le cui caratteristiche dimensionali e qualitative sono definite dal RE e con i soggetti preposti alla tutela del bene monumentale, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto elenco.
- I percorsi di fruizione del monumento e le infrastrutture di accesso (rampe di risalita, sortite, ecc.) devono essere realizzate con materiali idonei tali da garantire un coerente ed organico inserimento nel contesto paesaggistico, coerenti e compatibili con i caratteri architettonici e storico monumentali costitutivi del parco.
- Le funzioni esistenti e quelle ammesse di cui al precedente comma 4 interne al parco devono inserirsi nel contesto storico monumentale attraverso sistemazioni, arredi e modulazione degli interventi compatibili con il monumento e il quadro paesistico storicamente consolidatosi, che sono inderogabilmente prevalenti rispetto alle esigenze d'uso.
- E' vietato alterare elementi morfologici del terreno, dei suoli e della struttura fortificata (terrapieni, contrafforti, ecc.), è altresì vietata l'alterazione e la detrazione degli arredi storici, del sistema del verde e del relativo equipaggiamento arboreo, pertanto gli interventi sono orientati alla rimessa in pristino degli spazi aperti e dei relativi assetti ed impianti storici ad eccezione delle modifiche dovute alle misure di salvaguardia e consolidamento del monumento stesso.
- Nel soddisfare le esigenze di tutela degli spazi aperti e dei manufatti facenti parte integrante e sostanziale del monumento, di mantenimento e conservazione del contesto paesaggistico di cui gode la presenza monumentale della struttura fortificata e di valorizzazione del monumento non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari in forma permanente.

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Carta dei Vincoli



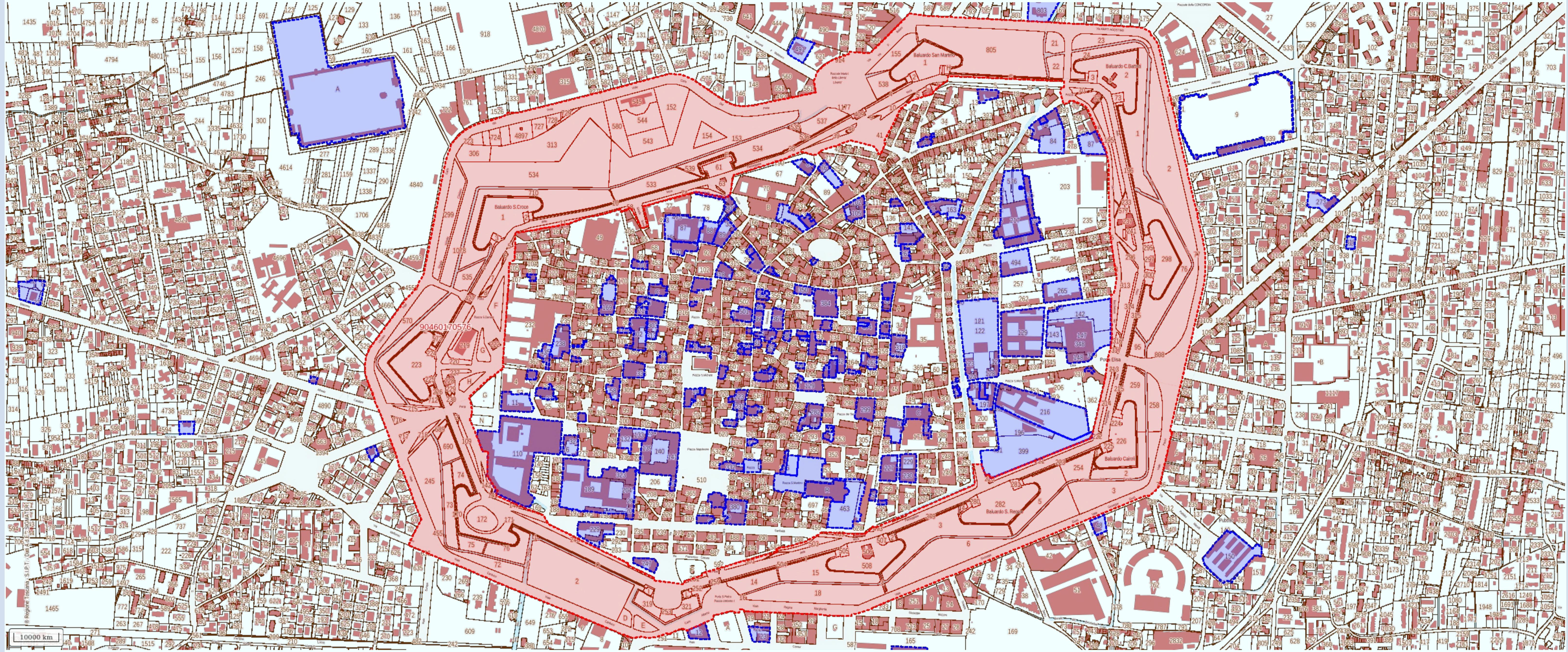
Regione Toscana

MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI*Historia Loci*

Denominazione

MURA DI LUCCA

Identificativo del bene

90460170576

Legenda:

■ bene identificato ■ altri beni di tipo architettonico

Tipo di vincolo

Architettonico

Descrizione del vincolo

Vincolo architettonico

Tipologia del bene

mura

Provincia

LU

Comune

LUCCA

Localita

Indirizzo

Zona di rispetto

NO

ID Archivio SABAP

LU0522

Vincoli in rete

Beni - (provvedimenti)
MURA - (165203)

Elenco Provvedimenti *

COMPLESSO MONUMENTALE DELLE MURA URBANE DI LUCCA

Prov. 19 Luglio 2017
ai sensi D.Lgs.22/1/2004, n. 42 - (G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28) art. 10 - comma 1;
art. 10 - comma 3 - lettera a e d

(*) Avvertenza: documenti ad accesso riservato, per l'attestazione del vincolo rivolgersi alla competente Soprintendenza

(M) indica i provvedimenti accessibili esclusivamente ai Funzionari MIBAC

II

[\[Nuova ricerca\]](#) [\[Geoscopio\]](#)

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Carta dei Vincoli



Regione Toscana

MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Denominazione

CENTRO STORICO DELLA CITTA' DI LUCCA

Identificativo del bene

[90460175018](#)[Historia Loci](#)**Legenda:**■ bene identificato □ altri beni di tipo archeologico

Tipo di vincolo

Archeologico

Descrizione del vincolo

Vincolo archeologico

Tipologia del bene

insediamento

Provincia

LU

Comune

LUCCA

Localita'

Indirizzo

Zona di rispetto

NO

Note

ART.822 C.C.

ID Archivio SABAP

LU0007

Vincoli in rete

Beni[RESTI DEL TEATRO ROMANO](#)[IMPIANTO DELLA COLONIA LATINA FONDATA NEL 180 A.C.](#)[ANFITEATRO ROMANO](#)Prov. 17 Dicembre 1982
ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) art. 822 c.c.(M)(*) Avvertenza: documenti ad accesso riservato, per l'attestazione del vincolo rivolgersi alla competente Soprintendenza
(M) indica i provvedimenti accessibili esclusivamente ai Funzionari MIBAC

II

[\[Nuova ricerca\]](#) [\[Geoscopio\]](#)