



**Città di Lucca**

## COMUNE DI LUCCA

Settore Dipartimentale 05 – Lavori Pubblici e Traffico

U.O. 5.1 – Edilizia Pubblica

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



### PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

**PT 80A/2025 – Interventi di manutenzione straordinaria su patrimonio comunale –  
Manutenzione straordinaria dei bagni pubblici comunali siti in Via Pescheria e in Via delle  
Chiavi d'Oro nel centro storico**

**Soggetti a CAM: DM 24 novembre 2025 (Edilizia)**

**CUP (Progettazione) J66F25000180004**

#### INTERVENTO VIA PESCHERIA

##### PROGETTISTI

Progettazione opere architettoniche  
Colucci&Partners Architettura

Progettazione impianti elettrici, speciali e prevenzione incendi  
T.P.C. Progetti srl

##### DIRIGENTE

Ing. Antonella Giannini

##### R.U.P.

Ing. Stefano Angelini

TAV.

L054\_PF\_R00\_GEN\_D\_04

ELABORATO

### RELAZIONE PAESAGGISTICA

SCALA 1:100

FOGLIO A4

| Emissione | Data         | Descrizione       |
|-----------|--------------|-------------------|
| 0         | Ottobre 2026 | Consegna P.F.T.E. |
| 1         |              |                   |
| 2         |              |                   |

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

La presente relazione riguarda l'intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio che ospita i bagni pubblici comunali in Via Pescheria, nel centro storico di Lucca. L'intervento comprende il rinnovo degli ambienti interni, l'inserimento di un controsoffitto portante in grigliato metallico destinato alla manutenzione, il restauro degli infissi in legno esistenti, la sostituzione del serramento di ingresso in alluminio e vetro, la sostituzione di un lucernario per consentire l'accesso alla copertura (oggi assente) ed il rifacimento della guaina impermeabilizzante della copertura stessa.

La valutazione considera la conservazione del fronte di carattere medievale e la percezione delle opere dalla strada e dall'interno dell'isolato. La compatibilità è riferita ai criteri conservativi e ai dettagli delle sostituzioni, da definire negli elaborati progettuali.

Il presente documento ha l'obiettivo di dimostrare la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e al D.P.C.M. 12 dicembre 2005, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni delle carte dei Vincoli Paesaggistici del Comune di Lucca.

### Inquadramento dell'intervento



*Inquadramento area d'intervento*

L'edificio si pone sul lato nord di Via Pescheria, strada che si trova in posizione baricentrica tra Piazza Napoleone e Piazza San Michele.

L'edificio presenta un unico accesso sul prospetto principale da Via pescheria e prevede una superficie lorda di circa 100 mq, con una superficie interna netta calpestabile attualmente di circa 78 mq.



*Individuazione fabbricato d'intervento*

In ambito catastale le particelle interessate distinte al Catasto Fabbricati sono:

- Foglio 197, Particella 200



*Estratto di mappa Catastale del Comune di Lucca*

Il fabbricato è inserito nel tessuto edilizio compatto della città murata. L'intervento mantiene la funzione di servizio igienico pubblico e ne migliora la funzionalità, conservando i caratteri riconoscibili dell'edificio lungo Via Pescheria.

Il progetto è circoscritto all'edificio e alla copertura esistenti. Non sono previsti nuovi corpi edilizi autonomi né occupazione di ulteriori superfici di suolo.

### **Stato dei Luoghi**

Il progetto di manutenzione straordinaria è partito da un'attenta analisi dello stato di fatto.

Il prospetto principale, come illustrato nel paragrafo precedente, nel P.O. del Comune di Lucca è indicato come "Fronte di valore architettonico", ed è caratterizzata da 3 lesene in pietra al piano terra che sorreggono due arcate in mattoni di laterizio a facciavista. La parte di facciata al di sotto delle arcate è intonacata, mentre la restante parte della facciata soprastante è tutta in laterizio a facciavista.

Presenta inoltre uno sporto di gronda in travetti e tavolato in legno, su cui appoggia un manto di copertura in coppie ed embrici in laterizio, ma soltanto per la parte in aggetto della gronda, in quanto tutta la copertura praticabile è piana e presenta il manto di copertura in guaina impermeabilizzante.

Internamente il fabbricato presenta un atrio di ingresso su cui si affaccia la bussola finestrata di controllo del custode e dal quale si accede a tutti gli ambienti. In primis sono presenti un servizio igienico per persone con

disabilità ed un locale per il personale dotato di 2 finestre ed un lavandino, proseguendo si ha un “bivio” con i due accessi ai servizi: uno per donne nella parte nord, ai quali si accede con una piccola rampa per colmare il dislivello di circa 13 cm, dotato di 4 wc e 3 lavandini; nella parte est si accede invece ai servizi per uomini dotati di una zona con 3 wc ed una seconda zona rialzata di circa 13 cm alla quale si accede superando un gradino, dotata di 4 orinatoi e 3 lavandini. Dai servizi uomini si accede anche ad un magazzino posto nell’angolo nord-est del fabbricato.

Tutti gli ambienti sono divisi per lo più da pareti di altezza 3 m circa, mentre le due pareti di spina che si sviluppano per tutta l’altezza di circa 6,30 m presentano ampie aperture per permettere l’aerazione tra tutti gli ambienti.

Le aperture finestrate sono presenti al piano terra soltanto sul lato sud di Via Pescheria, mentre al piano superiore ad una quota di circa 4,07 cm, è presente una seconda fascia finestrata con 7 finestre su Via Pescheria e due finestre sul lato nord con affaccio su una corte interna di servizio.

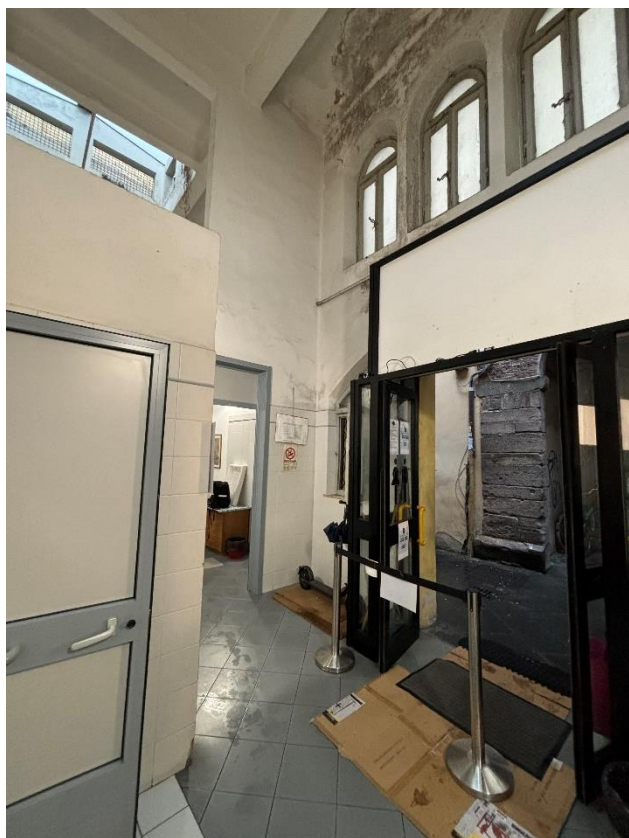
Sono presenti inoltre 4 ampi lucernari che irradiano di luce naturale tutti gli ambienti ed i quali presentano sulle murature che li sorreggono, 2 aperture grigliate per lato per un totale di 8 aperture per ciascun lucernario, caratteristica che permette un’ampia aerazione e ventilazione naturale degli ambienti.



*Facciata su Via Pescheria*



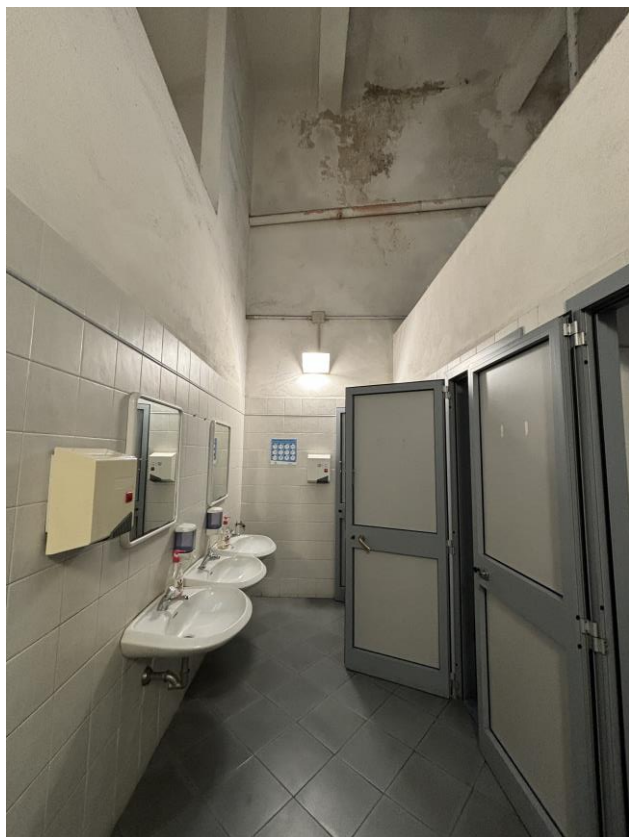
*Ingresso da Via Pescheria*



*Atrio d'ingresso*



*Locale personale*



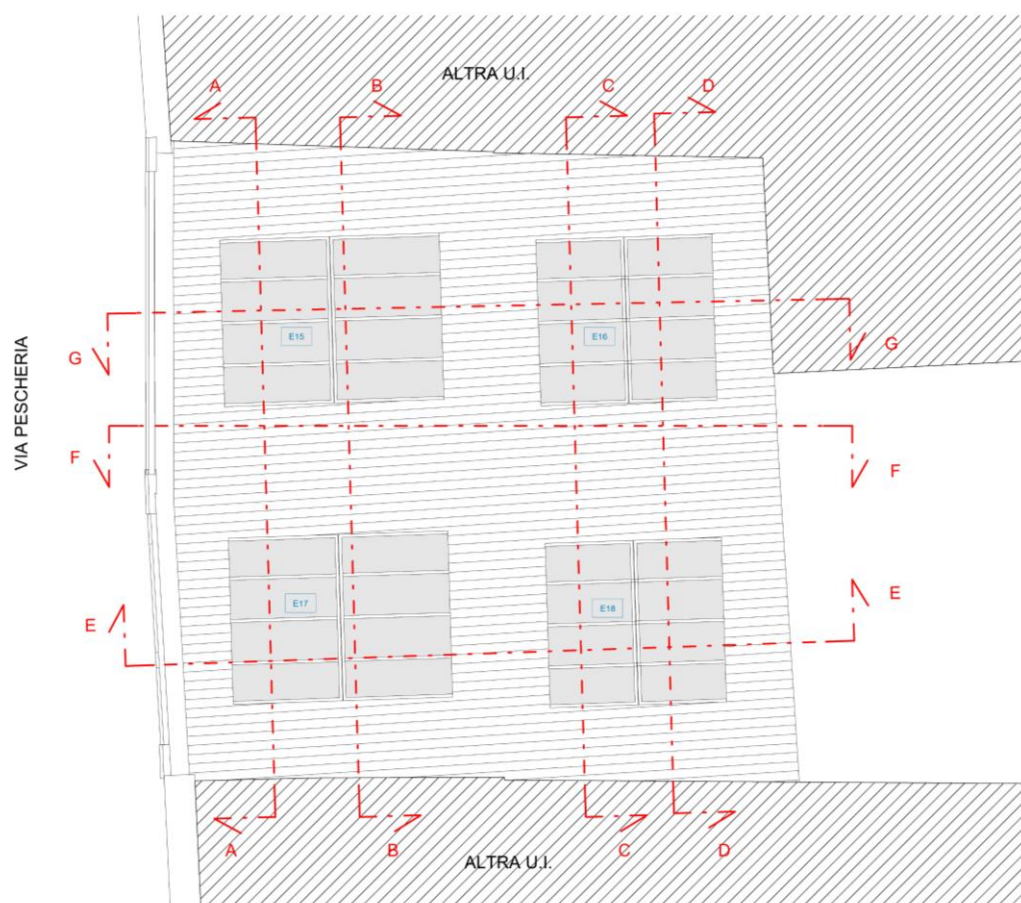
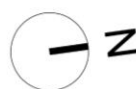
*Locale Servizi donne*



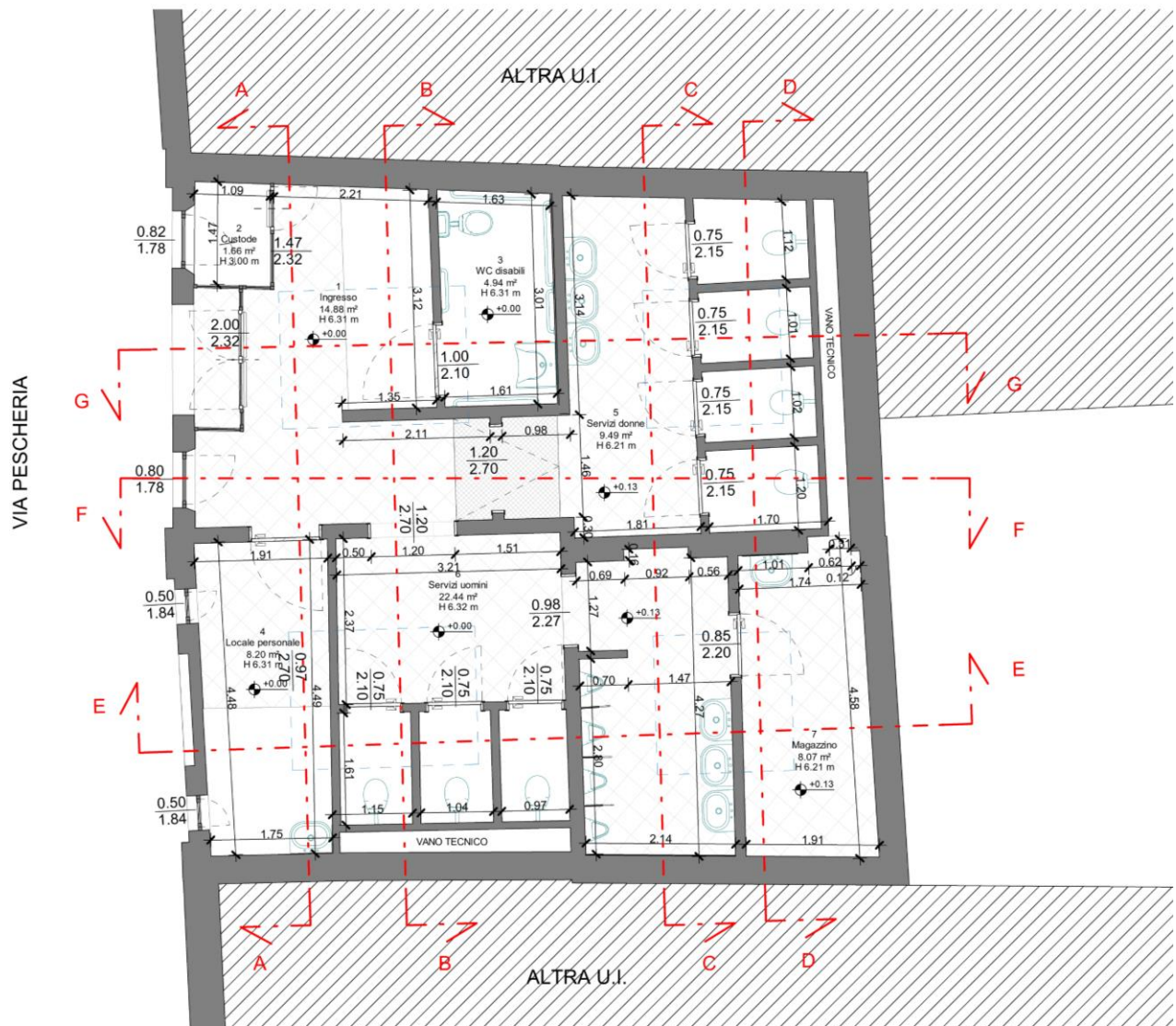
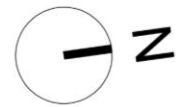
*Locale Servizi uomini*



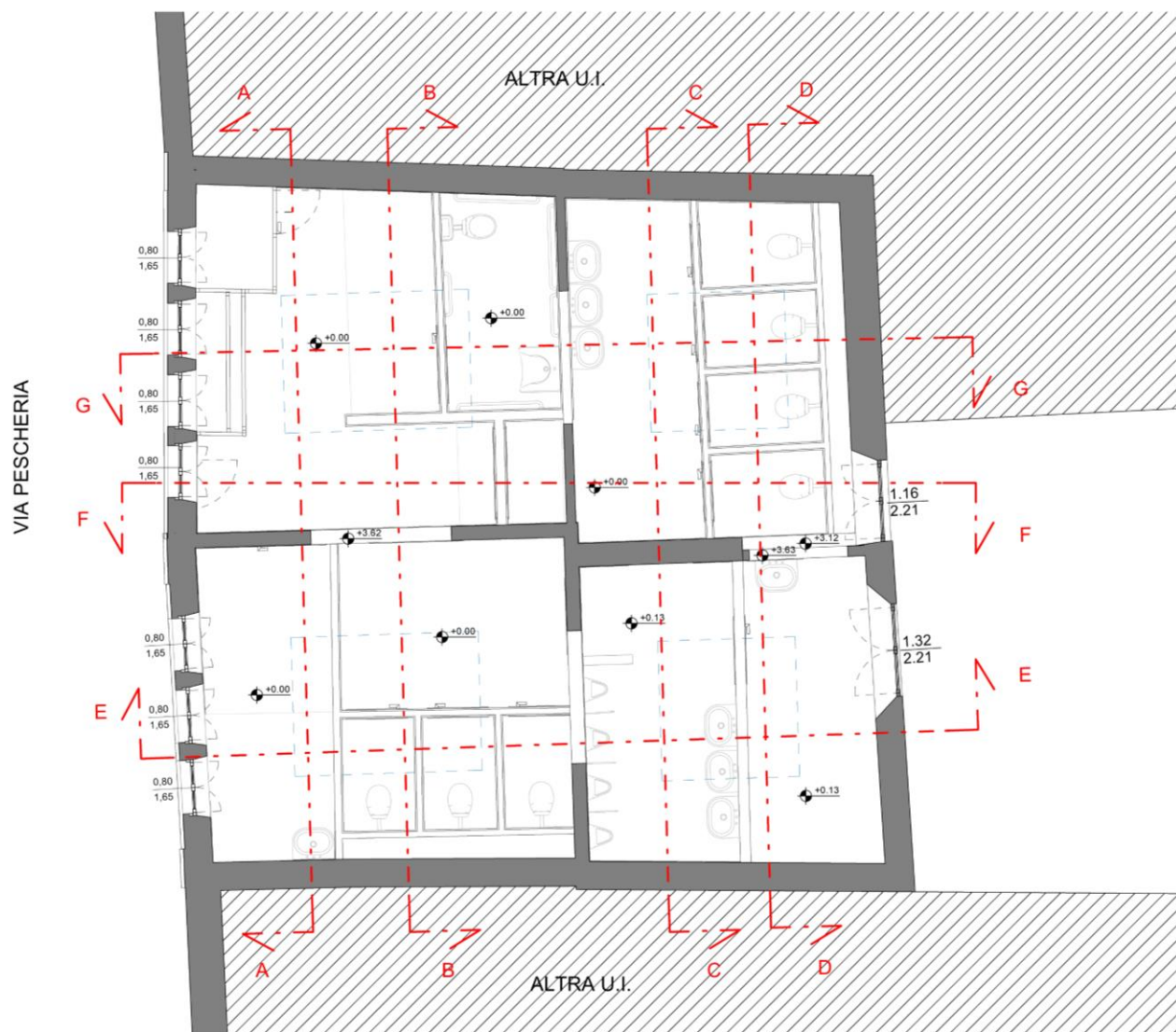
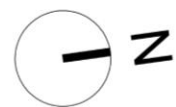
Copertura



Pianta piano copertura - Stato di fatto



Pianta piano terra - Stato di fatto



*Pianta piano primo - Stato di fatto*

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVA VIGENTE

Il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 39 del 24 aprile 2017 e di Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 109 del 15 ottobre 2024, efficace dal 13 dicembre 2024; gli atti comunali richiamano anche la correzione di errori materiali approvata con D.C.C. n. 39 del 22 maggio 2025.

La collocazione entro le mura riconduce l'inquadramento generale alla Città antica A1, disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione. L'articolo rinvia alla classificazione dei fabbricati e degli spazi negli elaborati QP.II e alle specifiche disposizioni QP.IVa per la città, i centri e i nuclei storici.

### Riferimenti al Piano Strutturale

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato:

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

### Insedimenti storici: Città antica entro il perimetro delle mura (A1)

Art. 23. Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Atlante e disposizioni di dettaglio

### Disciplina degli edifici

Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza (A1):

*(Nodi allegato qp IV a) Art. 8. Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza*

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.
2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

Art. 23. Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Atlante e disposizioni di dettaglio

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti della Città antica e pianificata" e "Ambiti dei settori strategici" ed in particolare quelli comprendenti la città antica delimitata e definita dal perimetro delle mura urbane cinquecentesche.
2. Previsioni di dettaglio. Rinvio all'Atlante. Il PO definisce ed individua apposite previsioni di dettaglio contenute nell'elaborato denominato QP.II "Quadro di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici", composto dai seguenti quadranti cartografici (cartografie di dettaglio in scala 1: 1.000) contraddistinti con codice unico alfanumerico:
  - QP.II.1.a e QP.II.1.b - "Sub-articolazione morfotipologica e corrispondenti Zone";
  - QP.II.1.c e QP.II.1.d - "Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi".Attraverso i suddetti elaborati cartografici, il PO articola le previsioni di dettaglio secondo una specifica classificazione morfotipologica degli edifici, dei corrispondenti spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico connotativi della città antica.
3. Disposizioni normative di dettaglio. Rinvio alla specifica disciplina. Sulla base della classificazione morfotipologica precedentemente indicata, il PO definisce specifiche disposizioni normative di dettaglio - articolate in "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti" e "Disciplina delle trasformazioni", comprendenti anche le "Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi", in ragione delle specifiche determinazioni e delle disposizioni applicative del PS vigente - appositamente contenute nell'elaborato QP.IVa "Norme Tecniche di Gestione e Attuazione. Norme per la città, i centri e nuclei storici" che integrano e sono parte costitutiva e sostanziale delle presenti Norme. La Disciplina delle trasformazioni si qualifica e si integra con quanto puntualmente disciplinato nelle "schede - norma" di cui allo specifico elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme.
4. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione. Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l'attuazione di disposizioni applicative concernenti gli "Ambiti dei Settori strategici" della città antica individuati dal PS, le previsioni di dettaglio di cui al comma 2 e le disposizioni di cui al comma 3, possono essere integrate, puntualizzate, modificate e rese cedevoli mediante la previa formazione di uno o più "Piani Attuativi" (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, di cui al Titolo V Capo II Sezione III della L.R. 65/2014, che contengano l'ulteriore dettaglio

di indagine e l'approfondimento del rilievo urbanistico del PO, con specifico riferimento alle "Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi", volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato Quadro Progettuale.

#### *Nodi allegato qp IV a*

#### **Art. 8. Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza**

1. Definizione. Comprende specifici immobili corrispondenti all'edilizia di base derivanti dalla trasformazione e dall'adattamento in epoca storica di ex opifici e manufatti specialistici proto-industriali, cui si aggiungono i tipi edilizi già riconosciuti come "casa fondaco", oggi persistenti nelle forme derivanti dalle trasformazioni e fusioni intercorse nel tempo. Gli edifici così riconosciuti dal PO hanno un elevato valore tipologico e sono elementi costitutivi dei tessuti urbani della città antica entro le mura.
2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo comma 5, 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" con le specifiche di cui al comma 10 dell'art. 13 dell'Elaborato QP.IV per quanto riguarda gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - la "ristrutturazione edilizia conservativa";
  - gli "interventi pertinenziali" limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE e ferme restando le prescrizioni di cui al successivo comma 5.

Per gli edifici eventualmente non classificati e/o non rappresentati e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati, le categorie di intervento ammesse sono le medesime della "Zona" in cui ricadono, oggetto delle presenti Norme.
3. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. È ammesso il

frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato (così come definito nel RE), al piano interrato e seminterrato degli immobili:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale, limitatamente alle sub-categorie funzionali b.5.2; b.11; b.12;
- c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle medie strutture di vendita;
- e) direzionale e di servizio, con esclusione della sub-categoria funzionale e.a.7.

È ammesso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale di Unità Immobiliari a piano terra, anche rialzato, degli edifici o complessi di edifici che presentano le seguenti caratteristiche:

- Accesso da una loggia, un cortile o comunque un accesso non diretto su spazi pubblici o ad uso pubblico;
- Altezza di imposta delle finestre prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico non inferiore a quanto indicato nel RE.

Per le UI poste a piano terra, anche rialzato, che non presentano le succitate caratteristiche, e per le UI poste al piano interrato e seminterrato la categoria funzionale "residenziale" è ammessa limitatamente alle sole funzioni accessorie, pertinenziali e complementari alla residenza.

- al piano primo:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle sub-categorie funzionali c.2 e c.3 e a condizione che il piano primo e il piano terra/rialzato dell'immobile facciano parte della medesima UI;
- d) esclusivamente se tale destinazione è in ampliamento o funzionale ad un'attività presente al piano terra, anche rialzato;
- e) direzionale e di servizio.

- agli ulteriori piani degli immobili:

- a) residenziale;
- e) direzionale e di servizio.

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

5. Ulteriori disposizioni di dettaglio. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel prioritario rispetto e alle condizioni definite nelle "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" di cui al successivo Capo III.

Gli interventi edilizi devono assicurare, il rispetto dei caratteri tipologici, la salvaguardia degli elementi strutturali e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali, pertanto sono ulteriori condizioni per gli interventi:

- a) sono ammesse le modificazioni del sistema distributivo atte a migliorare l'utilizzazione degli edifici in misura circoscritta e limitata, senza comprometterne le caratteristiche e l'integrità tipologica. Riguardo ai collegamenti verticali e orizzontali relativi alle eventuali parti a comune, comunque denominati e come risultanti dalle trasformazioni delle diverse unità edilizie di appartenenza, non possono essere frazionati, alterati, modificati in quanto ritenuti propri del tipo edilizio caratterizzante. Nei casi in cui si dimostri che le eventuali parti a comune siano state impropriamente alterate o frazionate, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile;
- b) gli interventi sugli elementi strutturali devono assicurare la salvaguardia di pilastri, architravi e archi di scarico, nonché murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, con l'impiego prevalente di materiali e tecniche di consolidamento tradizionali.
- c) negli interventi sugli elementi strutturali la bucatura dei solai e delle murature interne portanti, dovute a motivate esigenze di carattere distributivo, non deve interferire con decorazioni e superfici murarie di pregio, previa indagine stratigrafica per individuarne la presenza;
- d) negli interventi sugli elementi architettonici e sulle superfici murarie è vietato la rimozione, alterazione e la intonacatura di testimonianze architettoniche, archeologiche e delle stratificazioni murarie che rendono conto delle particolari modalità costruttive che sono alla base dei tipi edilizi considerati, con particolare riferimento per archi in pietra e laterizio, contrafforti ed elementi di appoggio a muri e pilastri. Ove presenti nelle apparecchiature murarie a faccia vista, si avrà cura di mantenere anche le decorazioni in laterizio, pietre di spoglio ed eventuali tracce di modificazioni nel tempo della forma degli archi.

È ammessa la realizzazione di soppalchi secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE.

## Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione

*(Nodi allegato qp IV a) Art. 20. Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione*

### Coperture piane e terrazze - Nodi allegato qp IV a

Art. 20. Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione

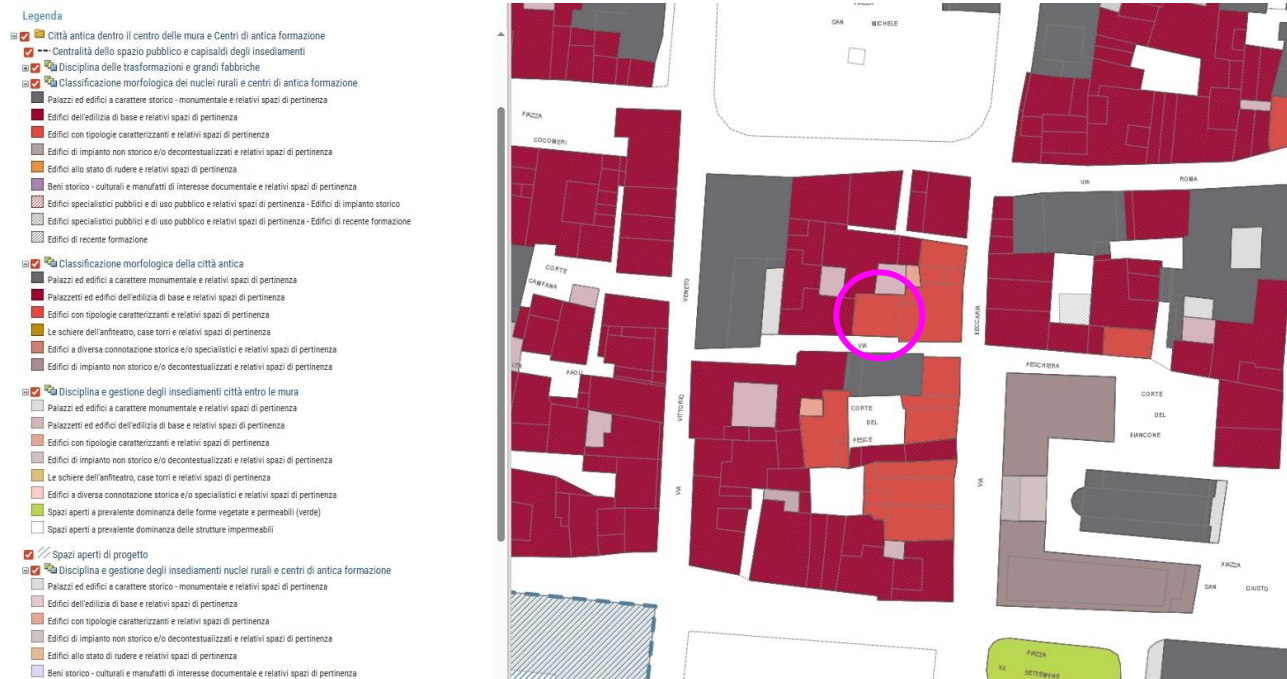
1. Indicazioni di dettaglio. Negli elaborati cartografici di Quadro Progettuale QP.II.1.c e QP.II.1.d "Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi", si definisce e si identifica in dettaglio con apposita simbologia la seguente classificazione del sistema delle coperture dei diversi isolati che compongono i tessuti della "Città antica entro il perimetro delle mura (A1)", che costituisce riferimento per l'applicazione delle prescrizioni di cui al successivo comma 2:
  - Coperture unitarie, omogenee e continue;
  - Coperture variamente articolate e composte;
  - Coperture piane e terrazze;
  - Altre coperture, diverse dalle precedenti.
2. Prescrizioni di dettaglio. Fermo restando quanto disciplinato al precedente art. 5, sulla base della classificazione delle coperture di cui al comma 1, il PO definisce le seguenti prescrizioni di dettaglio:
  - a) In ragione degli effetti che la realizzazione di aperture sulle coperture degli edifici produce nel rilevante contesto della città antica, soprattutto in considerazione delle innumerevoli viste sulla città di cui si gode dalle torri, dalla passeggiata urbana delle mura e dagli affacci dei palazzi, il PO, quale condizione alle categorie di intervento ammesse ai precedenti Capi I e II, prescrive quanto segue:
    - Nelle "Coperture unitarie, omogenee e continue" è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto (apribili o fisse) solo ed esclusivamente secondo un progetto unitario esteso alla copertura uniformemente classificata che garantisca un disegno organico e compatibile con le interferenze paesistico - percettive di cui al precedente punto, senza limitazione del numero e secondo le indicazioni dimensionali del RE. Nelle more della redazione del RE le dimensioni proposte dai singoli progetti, al pari del numero, non devono produrre in termini di effetti paesistico - percettivi apprezzabili interferenze;
    - Nelle "Coperture variamente articolate e composte" è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto (apribili o fisse) nella misura massima del 5% della superficie totale della falda, e secondo le indicazioni dimensionali del RE.
    - Nei restanti tipi di copertura è ammessa la sola realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto strettamente necessarie all'ispezione delle coperture medesime, specificatamente definite e dimensionate dal RE. Nelle more della redazione del RE, le

dimensioni proposte dai singoli progetti devono essere ridotte alla minima misura atta a consentire il passaggio per l'ispezione delle coperture.

- b) Non è in nessun caso ammessa la realizzazione di aperture costituite da porzioni di copertura in contropendenza, comunque denominate, finalizzate sia all'ispezione delle coperture che all'illuminazione dei locali sottotetto. Nel rispetto di quanto prescritto alle precedenti lettere, non è quindi ammissibile la realizzazione di aperture che non siano complanari alle falde di tetto.
- c) Non è ammessa la modifica della tipologia delle coperture con esclusione dei manufatti superfetativi e precari legittimati. Il rifacimento della copertura non può comportare la modifica del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti, dell'aggetto di gronda e della tipologia di gronda esistente; deve altresì comportare il mantenimento o la rimessa in pristino del manto di copertura a coppi e tegole (privilegiando la sostituzione dei soli elementi non recuperabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore). È ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti, impermeabilizzanti o per l'efficientamento energetico, purché comportino alterazioni non sostanziali degli spessori originari delle gronde e modeste modifiche, minime necessarie e non altrimenti conseguibili, che devono essere attuate con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche originarie, e nel rispetto dei criteri percettivi definiti nel RE.
- d) È sempre e comunque vietata la realizzazione di terrazze a tasca o a vasca.
- e) È comunque sempre ammessa l'eliminazione (demolizione senza contestuale ricostruzione) delle superfetazioni e dei manufatti decontestualizzati e precari, comunque configurati.

## Piano Operativo: classificazione morfotipologica

QP.II.1b: Città antica entro il perimetro delle mura A1. Sub articolazione morfotipologica e corrispondenti zone. Tavola vigente pubblicata con Variante n. 3/2025.



### DISCIPLINA E GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

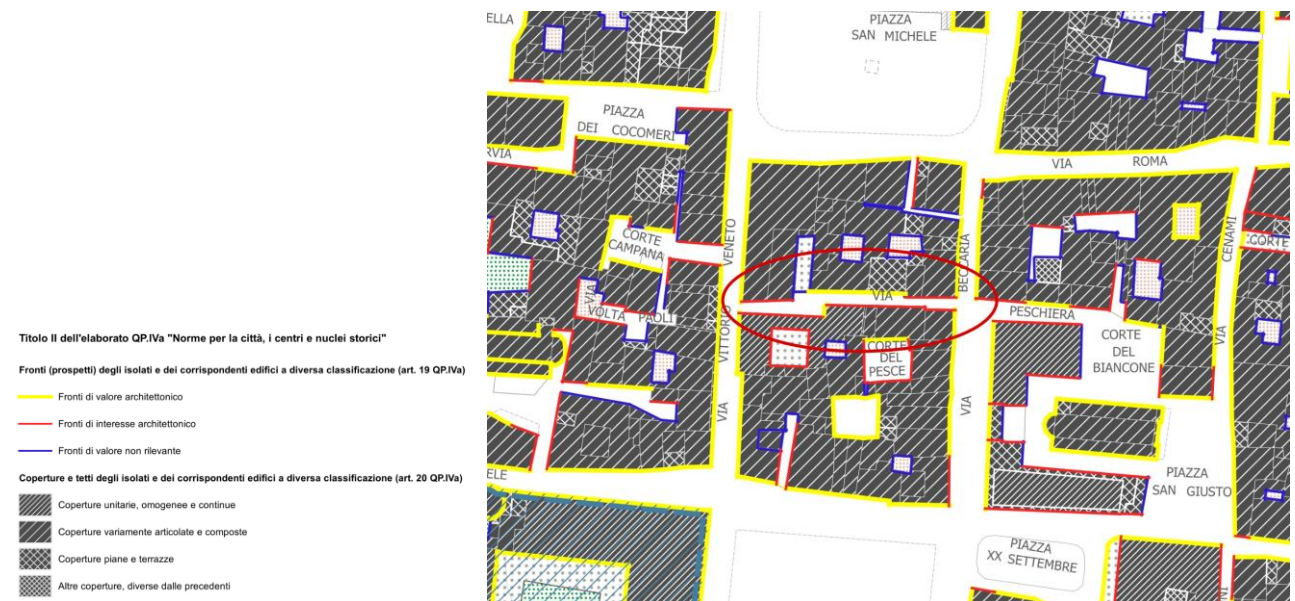
#### Classificazione morfotipologica della città antica

- ☑ Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza (art.7 QP.IVa)
- ☑ Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza (art.8 QP.IVa)
- ☑ Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza (art.9 QP.IVa)
- ☑ Le schiere dell'anfiteatro, case torri e relativi spazi di pertinenza (art.10 QP.IVa)
- ☑ Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici e relativi spazi di pertinenza (art.11 QP.IVa)
- ☑ Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza (art.12 QP.IVa)

Estratto P.O. Comune di Lucca – Disciplina degli edifici

## Piano Operativo: prescrizioni per fronti e coperture

QP.II.1d: Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi nella città antica. Tavola vigente pubblicata con Variante n. 3/2025.



Estratto P.O. Comune di Lucca – Coperture e tetti

### ***Normativa di riferimento***

Per i contenuti e le verifiche della relazione si richiamano i seguenti riferimenti, nelle versioni vigenti e per le disposizioni pertinenti alle opere:

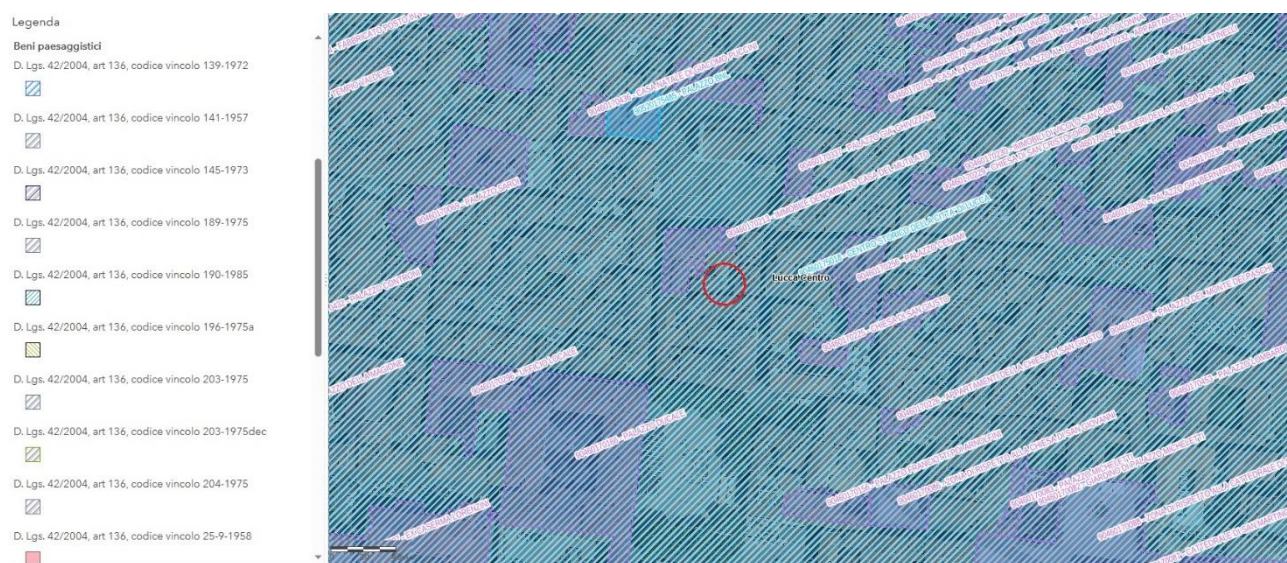
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, con particolare riferimento alla tutela dei beni culturali e agli artt. 136, 146 e 149.
- D.P.C.M. 12 dicembre 2005, relativo alla documentazione per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.
- D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, per gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o soggetti al procedimento semplificato.
- PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, Ambito 04 Lucchesia e scheda del bene paesaggistico 141-1957.
- L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65, Piano Strutturale, Piano Operativo e Regolamento Edilizio del Comune di Lucca.
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per la qualificazione edilizia delle opere, e D.M. 17 gennaio 2018, per le verifiche strutturali del nuovo elemento portante e delle sue connessioni.
- D.P.G.R. Toscana 18 dicembre 2013, n. 75/R e successive modifiche, per le misure preventive e protettive di accesso, transito e manutenzione sulle coperture; D.Lgs. 81/2008 per la sicurezza delle lavorazioni.

## VINCOLO PAESAGGISTICO E TUTELA CULTURALE

### *Il bene paesaggistico della città di Lucca*

Il riferimento paesaggistico del centro storico è il D.M. 20 maggio 1957, pubblicato nella G.U. n. 141 del 5 giugno 1957, relativo alla Città di Lucca e zona ad essa circostante. La banca dati regionale identifica il bene con il codice 9046059, codice ministeriale SITAP 90278 e scheda 141-1957. Il PIT riconosce tra i valori del bene il tessuto storico racchiuso dalle mura. La localizzazione puntuale dell'immobile è rappresentata nell'estratto della cartografia del vincolo.

Per le opere sul fabbricato sono pertinenti le prescrizioni della scheda riguardanti i centri storici, la conservazione degli edifici di valore e la tutela delle visuali, in particolare i punti 3.c.1, 3.c.2, 3.c.6 e 4.c.1. Il confronto progettuale documenta il rispetto della struttura urbana, dei caratteri edilizi locali e dei rapporti visivi.



Estratto SIT Comune di Lucca – Vincolo paesaggistico

### *Criteri di compatibilità paesaggistica*

Il criterio principale è il mantenimento della consistenza e della composizione del fronte storico. Le sostituzioni esterne richiedono un disegno subordinato alle aperture e ai manufatti esistenti, con ingombri contenuti e superfici prive di effetti riflettenti marcati. Le connessioni delle opere interne dovranno rispettare gli elementi di interesse storico.

Il ripristino dell'impermeabilizzazione e la realizzazione dell'accesso contribuiscono alla cura della copertura nel tempo. Tale funzione deve essere tradotta in una soluzione di dimensioni funzionali, con verifica della visibilità e delle protezioni necessarie. Questi criteri saranno confermati dai dettagli e dalle campionature del progetto esecutivo.

## **SOLUZIONE PROGETTUALE**

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria, questi interesseranno in minima parte l'involucro esterno, per il quale si intende preservare l'aspetto e la qualità architettonica esistente.

Di fatto, le operazioni messe in atto sulle parti esterne del manufatto esistente riguardano:

- 1- Sostituzione dell'infisso esterno di ingresso, mantenendone tipologia, disegno, materiali e finiture;
- 2- Restauro conservativo di tutti gli infissi in legno esistenti;
- 3- Sostituzione del lucernario posto nella parte sud-est con l'inserimento di una parte apribile che permetta l'accesso in sicurezza sulla copertura;
- 4- Inserimento di una scala a pioli esterna in acciaio per permettere lo sbarco in sicurezza dal lucernario alla quota di calpestio del piano copertura;
- 5- Rimozione e completa sostituzione del manto di impermeabilizzazione esistente

Internamente, invece, gli interventi prevedono un rifacimento generale degli intonaci, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, oltre agli impianti elettrico ed idrico-sanitario, accompagnati da una riorganizzazione funzionale degli spazi.

La nuova configurazione prevede un ampio atrio d'ingresso con la previsione di inserire lockers a pagamento per lo stoccaggio dei bagagli da parte di turisti ed avventori. Su tale atrio si affaccia un nuovo locale per il custode/sorvegliante così da attuare un controllo continuo degli accessi.

Dall'atrio si accede ad un connettivo con controsoffittatura ribassata dal quale si accede tramite due piccole rampe che permettono di superare il dislivello di circa 13 cm ai due locali di servizi igienici divisi per sesso nella parte nord del fabbricato. Dal connettivo si accede anche al locale spogliatoio per il personale/custode, direttamente collegato al locale di controllo, mentre nell'angolo sud-est è presente un nuovo servizio per persone con disabilità ed una zona dotata di armadiatura tecnica per quadri elettrici e deposito dei materiali pulizie. Nella parte antistante al servizio per disabili, viene previsto inoltre un nuovo locale nursery per donne in gravidanza o madri con neonati e bimbi piccoli, dotato di zona per allattamento, lavandino e fasciatoio per il cambio dei piccoli.

Nella parte soprastante i locali servizi donne e uomini e sopra il connettivo, viene inoltre previsto un solaio grigliato metallico ad esclusivo utilizzo della manutenzione e che da inoltre accesso, tramite una botola nel controsoffitto dello stesso connettivo, ad una scala a pioli con gabbia metallica che permette l'accesso in copertura (ad oggi assente) tramite una parte apribile del lucernario soprastante, unico che assume funzione di servizio rispetto allo stato di fatto.

### ***Restauro degli infissi in legno***

Gli infissi lignei esistenti saranno sottoposti a restauro conservativo. Le lavorazioni saranno precedute dalla verifica dello stato di conservazione dei telai, delle ante, dei vetri e della ferramenta e dall'individuazione

della finitura da conservare o ripristinare. Si privilegeranno il mantenimento del materiale esistente, la riparazione delle parti deteriorate e le integrazioni circoscritte dove necessarie.

Le integrazioni saranno compatibili per essenza, sezione e modalità di assemblaggio. La rimozione delle finiture alterate dovrà avvenire con procedimenti controllati, evitando di danneggiare il legno o di eliminare tracce significative. La ferramenta recuperabile sarà mantenuta; la sostituzione di componenti irreparabili sarà limitata agli elementi necessari al funzionamento e alla sicurezza.

Il restauro conserverà la geometria delle aperture, il disegno dei serramenti e le sezioni dei profili. La cromia sarà definita in riferimento alle finiture esistenti riconosciute come compatibili con il fronte e confermata mediante campionatura.

Per ogni prescrizione si rimanda all'elaborato di dettaglio della Restauratrice Laura Del Muratore *"L054\_PF\_R00\_RES\_D\_01 - Progetto di restauro conservativo degli infissi esterni in legno"*

### ***Sostituzione del serramento di ingresso***

Il serramento esistente di ingresso in alluminio e vetro sarà rimosso e sostituito. La nuova soluzione sarà collocata nel vano esistente, secondo il criterio di conservazione dei limiti dell'apertura e degli elementi murari che la delimitano.

Il dimensionamento dei profili e delle partizioni dovrà rispettare le proporzioni del vano e mantenere leggibili gli elementi storici circostanti. Vetri, ferramenta, maniglie e dispositivi necessari al servizio pubblico dovranno essere coordinati nel disegno del serramento. Saranno evitate finiture lucide e superfici a effetto specchiante che accentuino la presenza dell'elemento sostitutivo sul fronte.

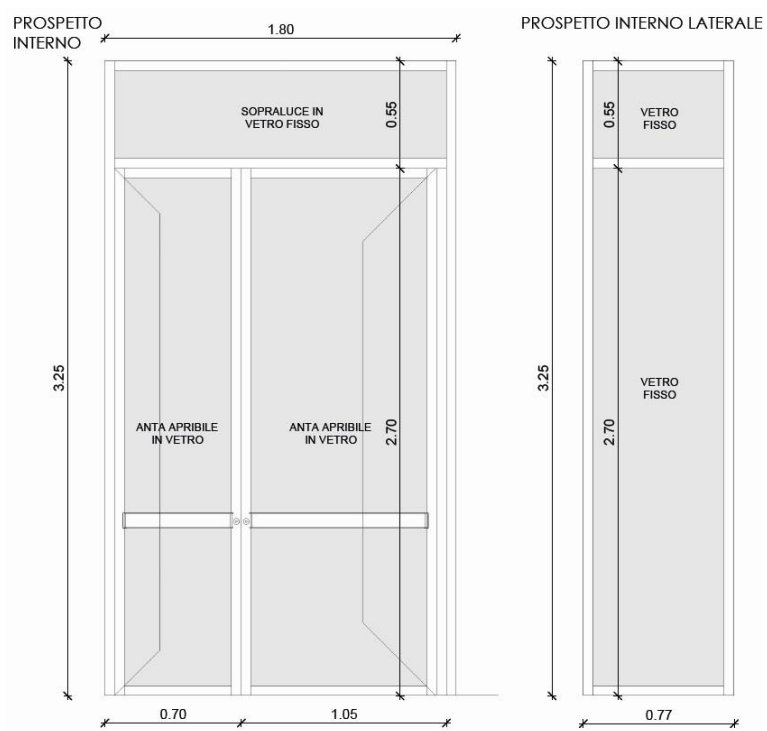
La posa comprenderà raccordi localizzati con il tamponamento esistente, senza estendere le lavorazioni alla muratura storica oltre quanto strettamente necessario. Le eventuali riprese di intonaco saranno compatibili con il supporto e con la finitura contigua. Il confronto ante e post operam dovrà rendere riconoscibili le sole variazioni introdotte dal nuovo ingresso.



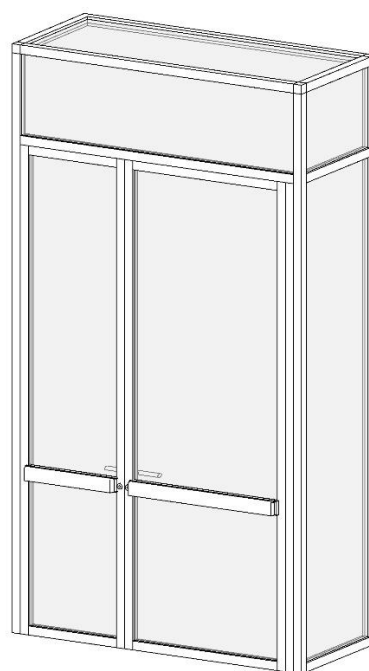
*Infisso di ingresso da Via Pescheria*



*Infisso di ingresso dall'interno*



*Infisso di ingresso di progetto*



### ***Sostituzione di un lucernario per accesso alla copertura***

La sostituzione interessa uno dei quattro lucernari presenti in copertura, identificato negli elaborati con il riferimento E17. Il nuovo elemento consentirà l'accesso alla copertura da parte degli addetti, oggi non possibile. La funzione è limitata alla manutenzione; l'intervento non configura una destinazione della copertura a terrazza di uso ordinario o pubblico.

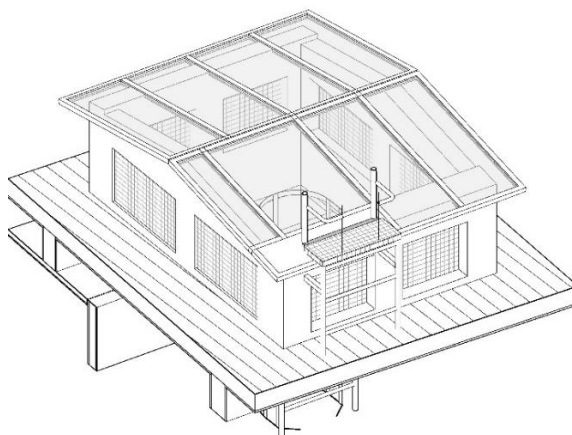
La soluzione utilizzerà, per quanto compatibile con le esigenze di sicurezza, la posizione e l'apertura del lucernario esistente. L'ingombro va contenuto nella misura necessaria al passaggio e al funzionamento dell'elemento apribile, evitando l'introduzione di un distinto volume di accesso.

La posizione chiusa del nuovo lucernario, quale configurazione permanente percepibile dagli edifici circostanti, non verrà modificata rispetto all'esistente. Il disegno, le proporzioni e la finitura dei telai saranno coordinati con gli altri elementi della copertura. Le superfici trasparenti o traslucide e quelle metalliche dovranno limitare i riflessi; il colore sarà definito mediante campionatura nel contesto dell'isolato.

Il percorso interno, il passaggio attraverso il lucernario e lo sbarco in copertura saranno coordinati con gli elaborati tecnici e con le misure preventive e protettive di sicurezza.



*Lucernario esistente oggetto di modifica*



*Lucernario di progetto*

### ***Rifacimento della guaina impermeabilizzante***

La guaina impermeabilizzante sarà sostituita per ripristinare la continuità del sistema di protezione della copertura. L'intervento comprenderà la verifica del supporto, la preparazione delle superfici e la realizzazione dei raccordi con basi dei lucernari, risvolti, scarichi e altri punti singolari interessati dalle lavorazioni.

Il criterio di inserimento paesaggistico è mantenere la configurazione generale della copertura e adottare una finitura compatibile con la superficie esistente e con le viste dall'alto.

Le discontinuità in prossimità delle murature e dei lucernari saranno risolte con dettagli contenuti e coordinati. Non sono da introdurre superfici metalliche riflettenti o nuovi elementi emergenti senza un'esplicita valutazione. Gli scarichi e i percorsi delle acque meteoriche dovranno mantenere un corretto funzionamento dopo le lavorazioni, evitando raccordi che favoriscano nuovi fenomeni di degrado.



*Copertura*

### ***Sistemazioni esterne e fase di cantiere***

Le opere esterne sono limitate ai serramenti e alla copertura del fabbricato. Le eventuali occupazioni temporanee necessarie al cantiere saranno definite in rapporto alla ridotta sezione di Via Pescheria e alla presenza degli accessi adiacenti, preservando la pavimentazione lapidea e gli spazi pubblici.

Durante le lavorazioni saranno protetti il prospetto storico, le soglie, gli imbotti e la pavimentazione lapidea. La rimozione dei serramenti e delle parti del lucernario dovrà evitare urti e danneggiamenti; deposito e movimentazione dei materiali saranno organizzati senza appoggi o fissaggi impropri sulle murature storiche. Le protezioni provvisorie saranno rimosse al termine dei lavori e le superfici interessate saranno ripristinate.

I materiali di risulta saranno raccolti e avviati alle filiere previste per la loro gestione. L'impatto temporaneo del cantiere è riferito alle attrezzature, alle protezioni e alla movimentazione dei materiali; non introduce opere permanenti ulteriori rispetto a quelle rappresentate nel progetto.

## VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI PAESAGGISTICI

### *Effetti sul fronte storico e sul contesto urbano*

La permanenza della destinazione e il recupero degli infissi lignei sono coerenti con la conservazione del fabbricato. Gli interventi descritti non comprendono modifiche alla partitura delle arcate e delle finestre, alla tessitura del laterizio a vista, agli elementi lapidei o all'allineamento del fronte lungo la strada. Il mantenimento di tali elementi consente di conservare il contributo del prospetto all'immagine di Via Pescheria.

### *Effetti della sostituzione in copertura*

La sostituzione di un lucernario interviene su una copertura già caratterizzata da più manufatti emergenti. Questa condizione consente di ricondurre l'accesso manutentivo a un elemento puntuale esistente. Il contenimento dell'ingombro, la finitura dei telai e la continuità della guaina costituiscono le principali misure di integrazione. La limitata visibilità dalla strada concorre alla valutazione senza sostituire la verifica dei caratteri architettonici e materici del nuovo elemento.

## SINTESI DEL CONFRONTO

| Componente                 | Effetto delle opere                                        | Condizione di compatibilità                                             |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Fronte medievale           | Conservazione della composizione e delle murature storiche | Protezione di laterizi pietre arcate e imbotti durante i lavori         |
| Infissi in legno           | Recupero degli elementi esistenti                          | Conservazione del disegno e integrazioni localizzate compatibili        |
| Ingresso                   | Sostituzione puntuale percepibile dalla strada             | Disegno proporzionato al vano e finitura coerente col fronte            |
| Copertura lucernario e     | Nuovo accesso in corrispondenza di un elemento esistente   | Confronto dimensionale e verifica delle viste dall'alto                 |
| Guaina di copertura        | Rinnovo di una superficie già rivestita                    | Finitura e raccordi compatibili senza nuove emergenze non valutate      |
| Grigliato portante interno | Inserimento funzionale alla manutenzione                   | Compatibilità degli ancoraggi e assenza di interferenza con le aperture |

L'effetto complessivo può essere valutato come contenuto e compatibile con il contesto storico alle condizioni sopra indicate. Il giudizio riguarda le opere descritte e dovrà essere confermato dalla corrispondenza tra i dettagli progettuali esecutivi, le campionature e le rappresentazioni comparative. Il beneficio manutentivo non elimina la necessità di conservare gli elementi di valore del fabbricato.

## **CONCLUSIONI**

L'intervento mira al recupero funzionale dei bagni pubblici comunali di Via Pescheria e alla conservazione dell'edificio che li ospita. La ristrutturazione interna e il nuovo grigliato portante rispondono alle esigenze di esercizio e manutenzione; il restauro degli infissi in legno mantiene gli elementi esistenti, mentre le sostituzioni esterne sono limitate all'ingresso ed al lucernario per l'accesso in copertura. Il rinnovo della guaina interviene sul sistema impermeabilizzante della copertura.

La compatibilità paesaggistica è valutata favorevolmente per l'impostazione conservativa delle opere e la tutela della facciata medievale, il contenimento degli ingombri del lucernario e l'impiego di materiali e finiture coerenti con il contesto.

Pontedera, Ottobre 2026

Il Progettista  
Arch. Giuseppe Colucci