



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_ARC_D_01

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ARCHITETTONICA

SCALA 1:100

FOGLIO A4

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

RELAZIONE TECNICA

Il progetto prevede la Manutenzione Straordinaria, qualificata ai sensi del DPR 380/2001, del fabbricato adibito a bagni pubblici sito in Via Pescheria, nel centro storico di Lucca. L'edificio si pone sul lato nord di Via Pescheria, strada che si trova in posizione baricentrica tra Piazza Napoleone e Piazza San Michele.



Inquadramento area d'intervento

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

STATO DI FATTO

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 presenta 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.



Ingresso da Via Pescheria



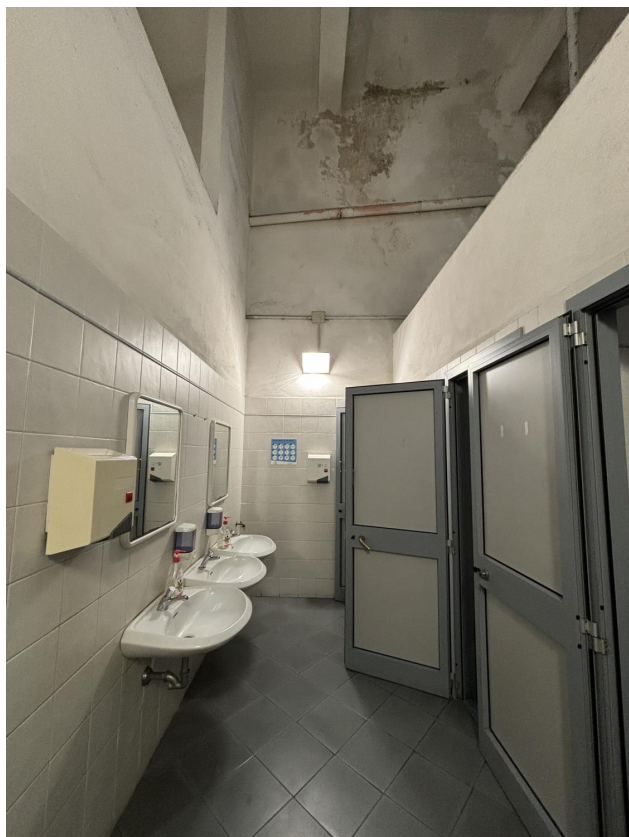
Facciata su Via Pescheria



Atrio d'ingresso



Locale personale



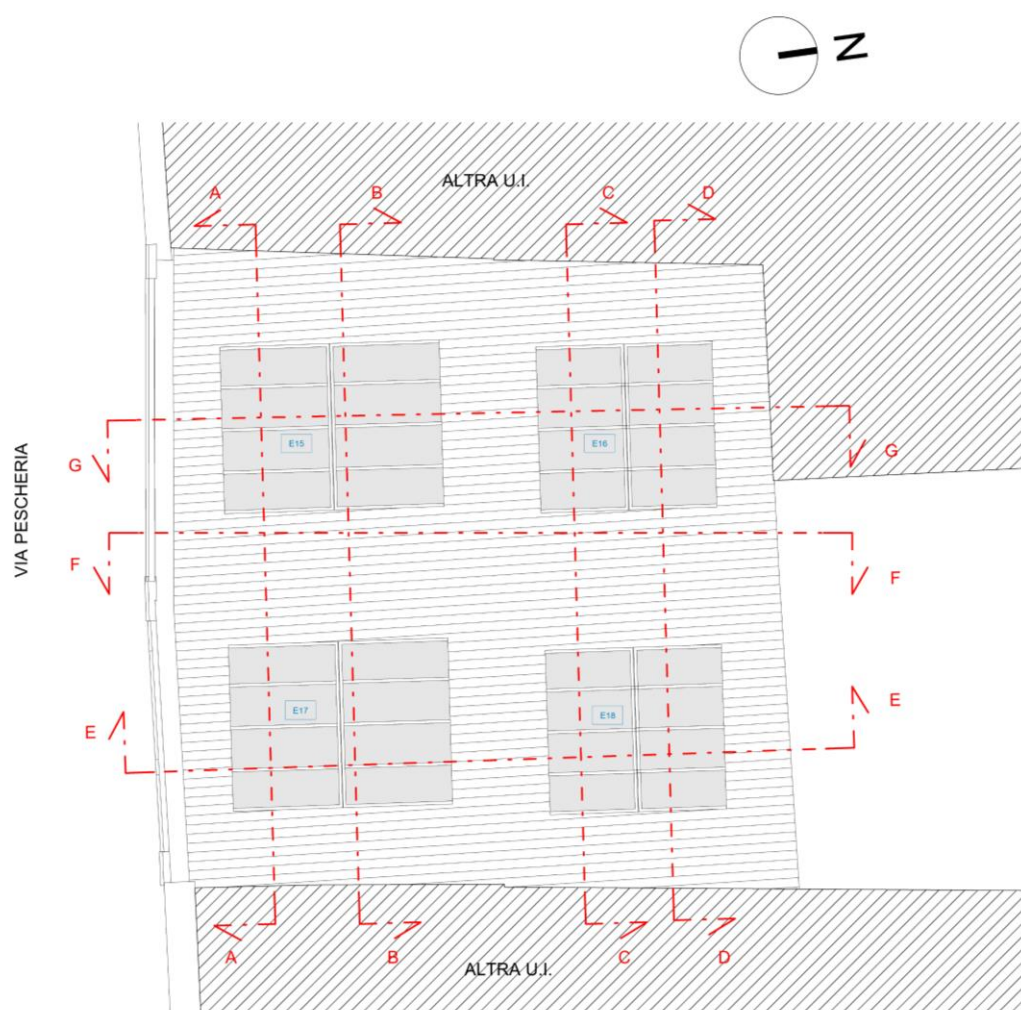
Locale Servizi donne



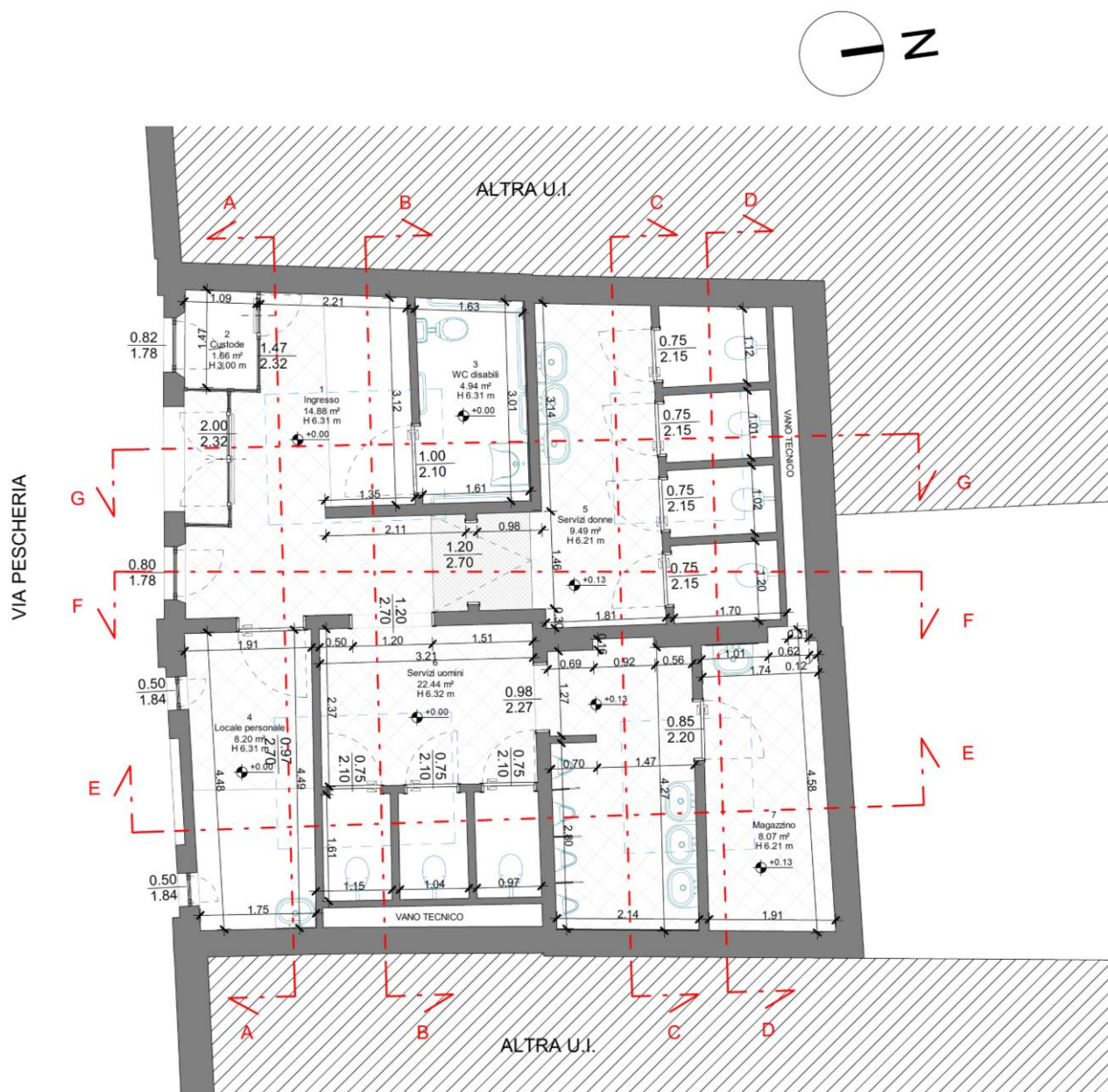
Locale Servizi uomini



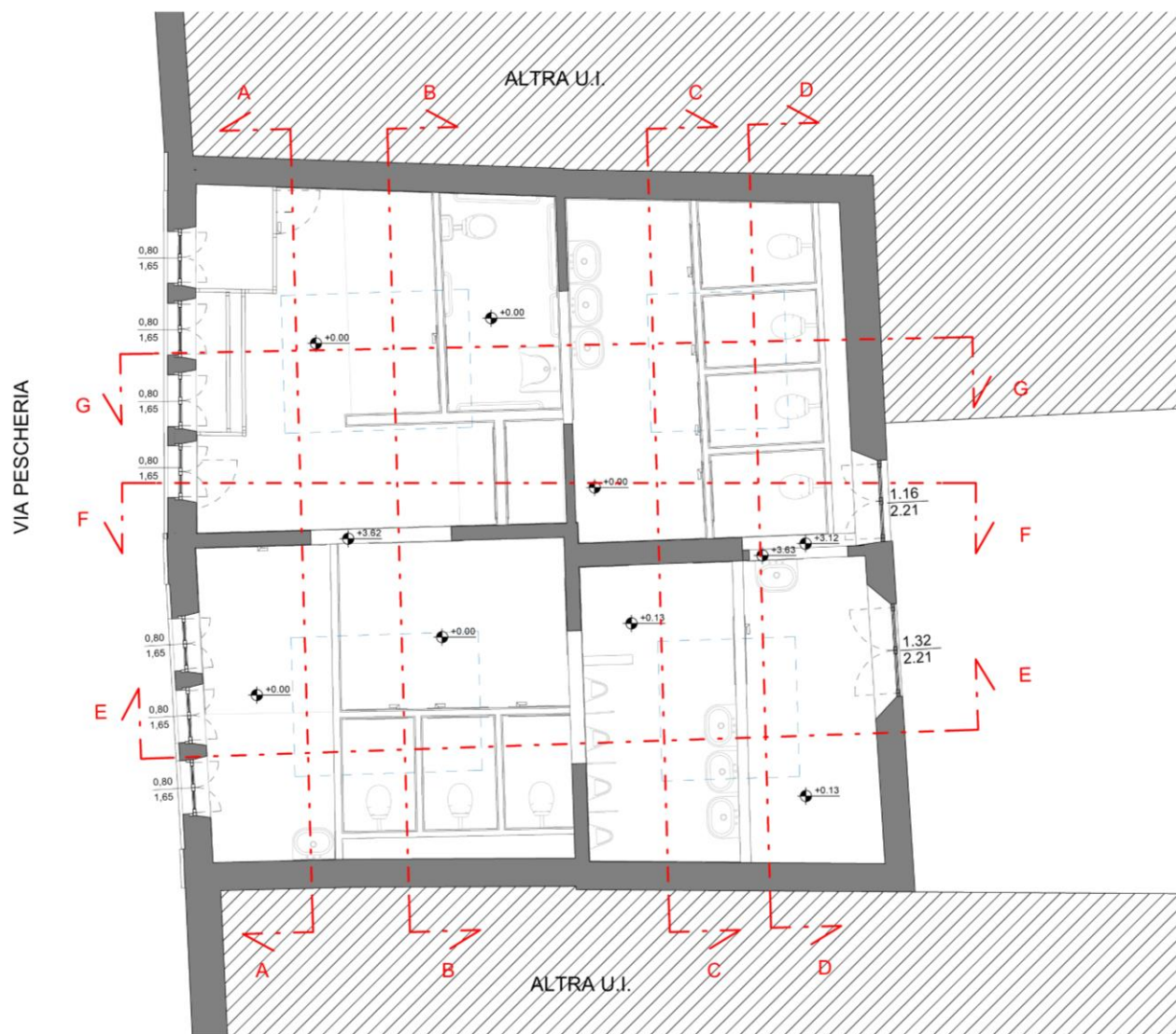
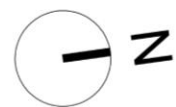
Copertura



Pianta piano copertura - Stato di fatto

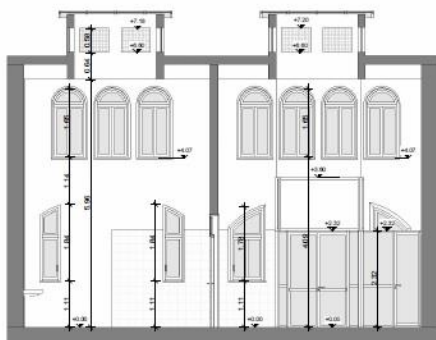


Pianta piano terra - Stato di fatto

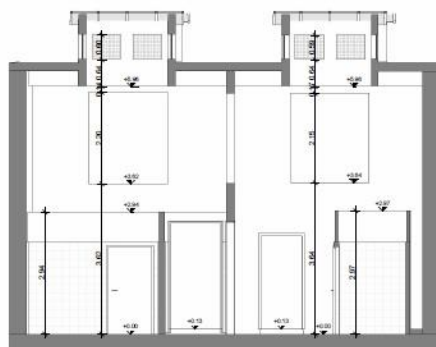


Pianta piano primo - Stato di fatto

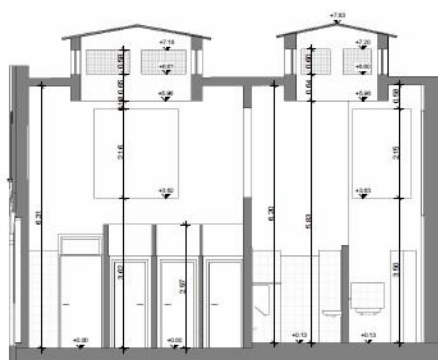
Sezione A-A



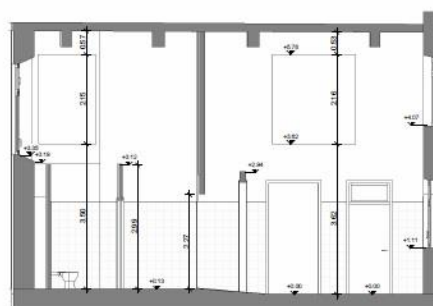
Sezione B-B



Sezione E-E



Sezione F-F



Sezioni - Stato di fatto

Figure 1 is a detailed plan view of the kitchen layout. It shows a rectangular room with a central island and a sink unit. The dimensions are as follows:

- Overall width: 2.74 m
- Overall depth: 6.83 m
- Island width: 0.83 m
- Island depth: 0.83 m
- Distance from left wall to island: 0.83 m
- Distance from right wall to island: 0.83 m
- Distance from front wall to island: 0.83 m
- Distance from back wall to island: 0.83 m
- Distance from island to sink unit: 0.83 m
- Distance from island to stove: 0.83 m
- Distance from island to refrigerator: 0.83 m
- Distance from island to freezer: 0.83 m
- Distance from island to microwave: 0.83 m
- Distance from island to oven: 0.83 m
- Distance from island to dishwasher: 0.83 m
- Distance from island to sink: 0.83 m
- Distance from island to countertop: 0.83 m
- Distance from island to backsplash: 0.83 m
- Distance from island to floor: 0.83 m
- Distance from island to ceiling: 0.83 m
- Distance from island to wall: 0.83 m
- Distance from island to door: 0.83 m
- Distance from island to window: 0.83 m
- Distance from island to light fixture: 0.83 m
- Distance from island to cabinet: 0.83 m
- Distance from island to drawer: 0.83 m
- Distance from island to shelf: 0.83 m
- Distance from island to stool: 0.83 m
- Distance from island to chair: 0.83 m
- Distance from island to table: 0.83 m
- Distance from island to bench: 0.83 m
- Distance from island to rug: 0.83 m
- Distance from island to curtain: 0.83 m
- Distance from island to blind: 0.83 m
- Distance from island to tile: 0.83 m
- Distance from island to paint: 0.83 m
- Distance from island to wallpaper: 0.83 m
- Distance from island to plaster: 0.83 m
- Distance from island to brick: 0.83 m
- Distance from island to concrete: 0.83 m
- Distance from island to wood: 0.83 m
- Distance from island to metal: 0.83 m
- Distance from island to glass: 0.83 m
- Distance from island to plastic: 0.83 m
- Distance from island to fabric: 0.83 m
- Distance from island to leather: 0.83 m
- Distance from island to stone: 0.83 m
- Distance from island to paper: 0.83 m
- Distance from island to ink: 0.83 m
- Distance from island to paint: 0.83 m
- Distance from island to wallpaper: 0.83 m
- Distance from island to plaster: 0.83 m
- Distance from island to brick: 0.83 m
- Distance from island to concrete: 0.83 m
- Distance from island to wood: 0.83 m
- Distance from island to metal: 0.83 m
- Distance from island to glass: 0.83 m
- Distance from island to plastic: 0.83 m
- Distance from island to fabric: 0.83 m
- Distance from island to leather: 0.83 m
- Distance from island to stone: 0.83 m
- Distance from island to paper: 0.83 m
- Distance from island to ink: 0.83 m

This architectural section drawing illustrates the vertical dimensions and elevations of a building facade. The drawing features two gabled roof sections, each with a peak elevation of +7.25. The left gable has a height of 6.00 from the roofline to the top of the wall, and the right gable has a height of 5.00. The main wall sections below the gables have heights of 21.00 and 21.50. The drawing includes numerous elevation markers such as +0.00, +0.25, +0.50, +0.75, +0.85, +0.90, +0.95, +1.00, +1.05, +1.10, +1.15, +1.20, +1.25, +1.30, +1.35, +1.40, +1.45, +1.50, +1.55, +1.60, +1.65, +1.70, +1.75, +1.80, +1.85, +1.90, +1.95, +2.00, +2.05, +2.10, +2.15, +2.20, +2.25, +2.30, +2.35, +2.40, +2.45, +2.50, +2.55, +2.60, +2.65, +2.70, +2.75, +2.80, +2.85, +2.90, +2.95, +3.00, +3.05, +3.10, +3.15, +3.20, +3.25, +3.30, +3.35, +3.40, +3.45, +3.50, +3.55, +3.60, +3.65, +3.70, +3.75, +3.80, +3.85, +3.90, +3.95, +4.00, +4.05, +4.10, +4.15, +4.20, +4.25, +4.30, +4.35, +4.40, +4.45, +4.50, +4.55, +4.60, +4.65, +4.70, +4.75, +4.80, +4.85, +4.90, +4.95, +5.00, +5.05, +5.10, +5.15, +5.20, +5.25, +5.30, +5.35, +5.40, +5.45, +5.50, +5.55, +5.60, +5.65, +5.70, +5.75, +5.80, +5.85, +5.90, +5.95, +6.00, +6.05, +6.10, +6.15, +6.20, +6.25, +6.30, +6.35, +6.40, +6.45, +6.50, +6.55, +6.60, +6.65, +6.70, +6.75, +6.80, +6.85, +6.90, +6.95, +7.00, +7.05, +7.10, +7.15, +7.20, +7.25, +7.30, +7.35, +7.40, +7.45, +7.50, +7.55, +7.60, +7.65, +7.70, +7.75, +7.80, +7.85, +7.90, +7.95, +8.00, +8.05, +8.10, +8.15, +8.20, +8.25, +8.30, +8.35, +8.40, +8.45, +8.50, +8.55, +8.60, +8.65, +8.70, +8.75, +8.80, +8.85, +8.90, +8.95, +9.00, +9.05, +9.10, +9.15, +9.20, +9.25, +9.30, +9.35, +9.40, +9.45, +9.50, +9.55, +9.60, +9.65, +9.70, +9.75, +9.80, +9.85, +9.90, +9.95, +10.00, +10.05, +10.10, +10.15, +10.20, +10.25, +10.30, +10.35, +10.40, +10.45, +10.50, +10.55, +10.60, +10.65, +10.70, +10.75, +10.80, +10.85, +10.90, +10.95, +11.00, +11.05, +11.10, +11.15, +11.20, +11.25, +11.30, +11.35, +11.40, +11.45, +11.50, +11.55, +11.60, +11.65, +11.70, +11.75, +11.80, +11.85, +11.90, +11.95, +12.00, +12.05, +12.10, +12.15, +12.20, +12.25, +12.30, +12.35, +12.40, +12.45, +12.50, +12.55, +12.60, +12.65, +12.70, +12.75, +12.80, +12.85, +12.90, +12.95, +13.00, +13.05, +13.10, +13.15, +13.20, +13.25, +13.30, +13.35, +13.40, +13.45, +13.50, +13.55, +13.60, +13.65, +13.70, +13.75, +13.80, +13.85, +13.90, +13.95, +14.00, +14.05, +14.10, +14.15, +14.20, +14.25, +14.30, +14.35, +14.40, +14.45, +14.50, +14.55, +14.60, +14.65, +14.70, +14.75, +14.80, +14.85, +14.90, +14.95, +15.00, +15.05, +15.10, +15.15, +15.20, +15.25, +15.30, +15.35, +15.40, +15.45, +15.50, +15.55, +15.60, +15.65, +15.70, +15.75, +15.80, +15.85, +15.90, +15.95, +16.00, +16.05, +16.10, +16.15, +16.20, +16.25, +16.30, +16.35, +16.40, +16.45, +16.50, +16.55, +16.60, +16.65, +16.70, +16.75, +16.80, +16.85, +16.90, +16.95, +17.00, +17.05, +17.10, +17.15, +17.20, +17.25, +17.30, +17.35, +17.40, +17.45, +17.50, +17.55, +17.60, +17.65, +17.70, +17.75, +17.80, +17.85, +17.90, +17.95, +18.00, +18.05, +18.10, +18.15, +18.20, +18.25, +18.30, +18.35, +18.40, +18.45, +18.50, +18.55, +18.60, +18.65, +18.70, +18.75, +18.80, +18.85, +18.90, +18.95, +19.00, +19.05, +19.10, +19.15, +19.20, +19.25, +19.30, +19.35, +19.40, +19.45, +19.50, +19.55, +19.60, +19.65, +19.70, +19.75, +19.80, +19.85, +19.90, +19.95, +20.00, +20.05, +20.10, +20.15, +20.20, +20.25, +20.30, +20.35, +20.40, +20.45, +20.50, +20.55, +20.60, +20.65, +20.70, +20.75, +20.80, +20.85, +20.90, +20.95, +21.00, +21.05, +21.10, +21.15, +21.20, +21.25, +21.30, +21.35, +21.40, +21.45, +21.50, +21.55, +21.60, +21.65, +21.70, +21.75, +21.80, +21.85, +21.90, +21.95, +22.00, +22.05, +22.10, +22.15, +22.20, +22.25, +22.30, +22.35, +22.40, +22.45, +22.50, +22.55, +22.60, +22.65, +22.70, +22.75, +22.80, +22.85, +22.90, +22.95, +23.00, +23.05, +23.10, +23.15, +23.20, +23.25, +23.30, +23.35, +23.40, +23.45, +23.50, +23.55, +23.60, +23.65, +23.70, +23.75, +23.80, +23.85, +23.90, +23.95, +24.00, +24.05, +24.10, +24.15, +24.20, +24.25, +24.30, +24.35, +24.40, +24.45, +24.50, +24.55, +24.60, +24.65, +24.70, +24.75, +24.80, +24.85, +24.90, +24.95, +25.00, +25.05, +25.10, +25.15, +25.20, +25.25, +25.30, +25.35, +25.40, +25.45, +25.50, +25.55, +25.60, +25.65, +25.70, +25.75, +25.80, +25.85, +25.90, +25.95, +26.00, +26.05, +26.10, +26.15, +26.20, +26.25, +26.30, +26.35, +26.40, +26.45, +26.50, +26.55, +26.60, +26.65, +26.70, +26.75, +26.80, +26.85, +26.90, +26.95, +27.00, +27.05, +27.10, +27.15, +27.20, +27.25, +27.30, +27.35, +27.40, +27.45, +27.50, +27.55, +27.60, +27.65, +27.70, +27.75, +27.80, +27.85, +27.90, +27.95, +28.00, +28.05, +28.10, +28.15, +28.20, +28.25, +28.30, +28.35, +28.40, +28.45, +28.50, +28.55, +28.60, +28.65, +28.70, +28.75, +28.80, +28.85, +28.90, +28.95, +29.00, +29.05, +29.10, +29.15, +29.20, +29.25, +29.30, +29.35, +29.40, +29.45, +29.50, +29.55, +29.60, +29.65, +29.70, +29.75, +29.80, +29.85, +29.90, +29.95, +30.00, +30.05, +30.10, +30.15, +30.20, +3

11

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:

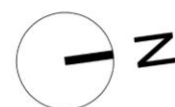
- 1- Sostituzione dell'infisso esterno di ingresso, mantenendone tipologia, disegno, materiali e finiture;
- 2- Restauro conservativo di tutti gli infissi in legno esistenti;
- 3- Sostituzione del lucernario posto nella parte sud-est con l'inserimento di una parte apribile che permetta l'accesso in sicurezza 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.

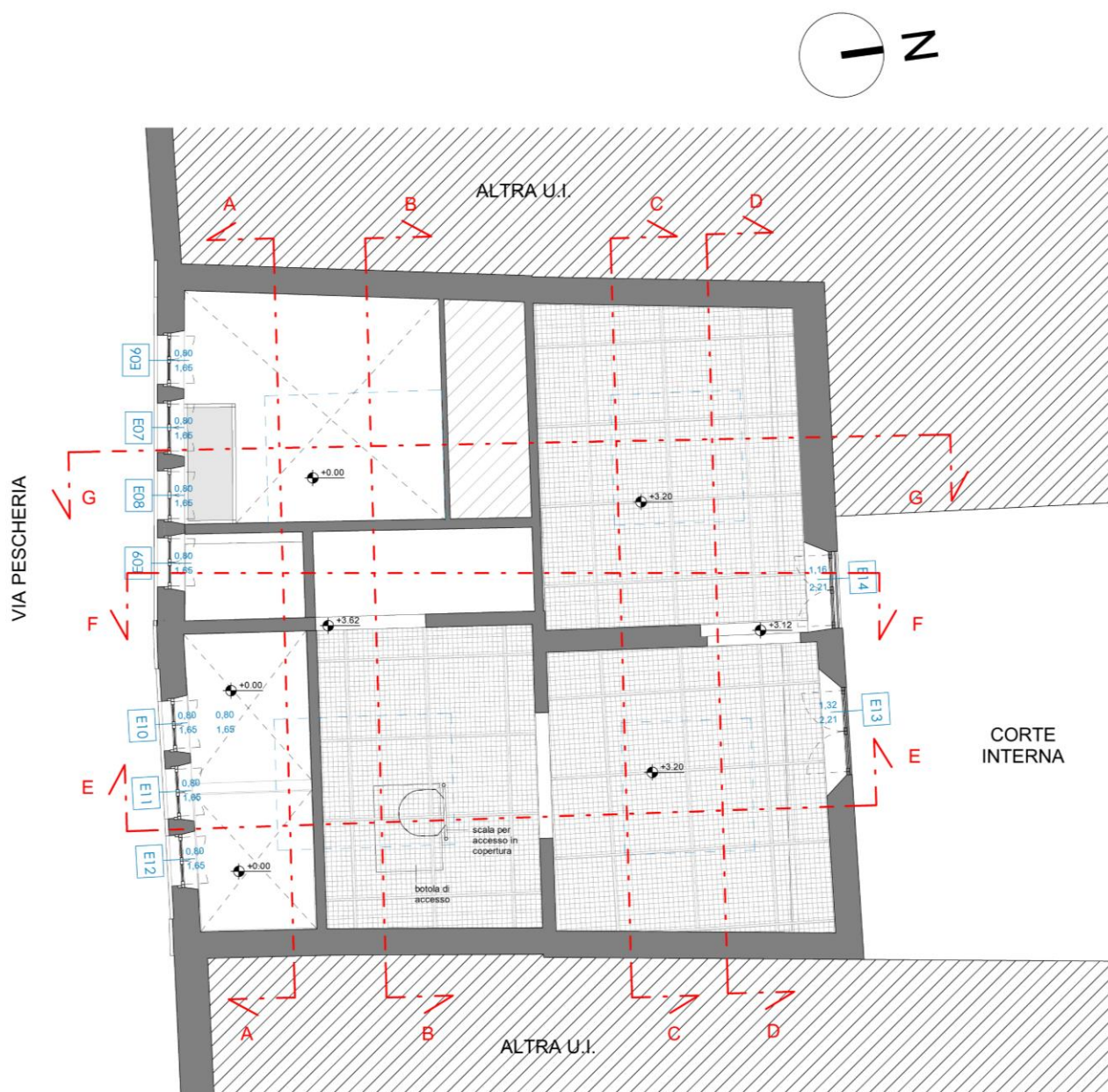
La nuova configurazione prevede un ampio atrio d'ingresso con la previsione di inserire lockers a pagamento per lo stoccaggio dei bagagli da parte di turisti ed avventori. Su tale atrio si affaccia un nuovo locale per il custode/sorvegliante così da attuare un controllo continuo degli accessi.

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 deposito dei materiali pulizie. Nella parte antistante al servizio per disabili, viene previsto inoltre un locale nursery per donne in gravidanza o madri con neonati e bimbi piccoli, dotato di zona per allattamento e fasciatoio per il cambio dei piccoli.

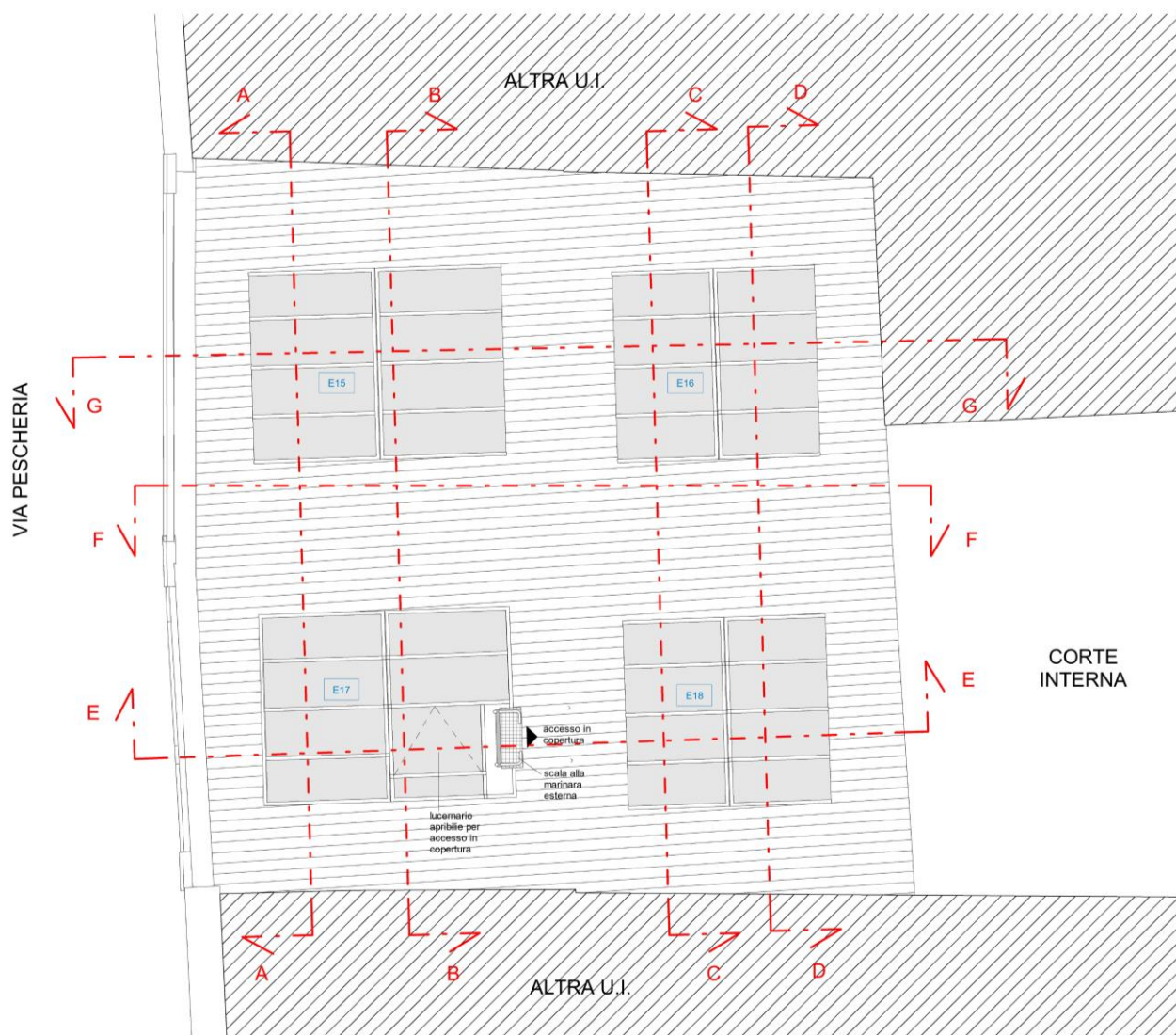
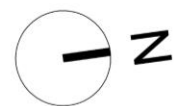
Nella parte soprastante i locali servizi donne e uomini e sopra il connettivo, viene inoltre previsto un solaio grigliato metallico ad esclusivo utilizzo della manutenzione e che da inoltre accesso, tramite una botola nel controsoffitto dello stesso connettivo, ad una scala a pioli con gabbia metallica 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.



Pianta piano terra - Stato di progetto



Pianta piano primo - Stato di progetto

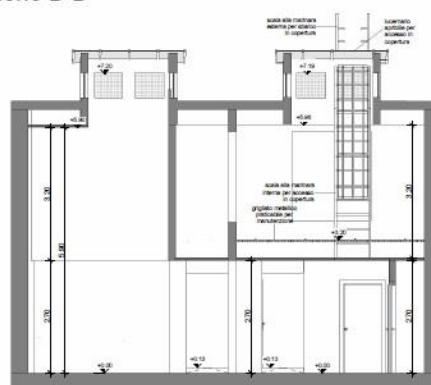


Pianta piano copertura - Stato di progetto

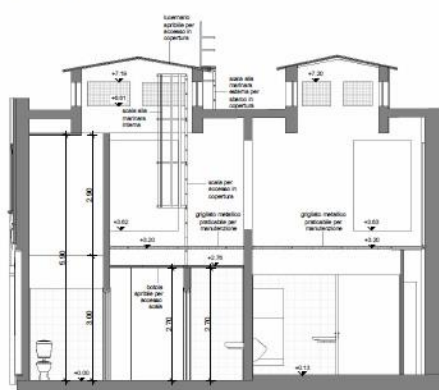
Sezione A-A



Sezione B-B



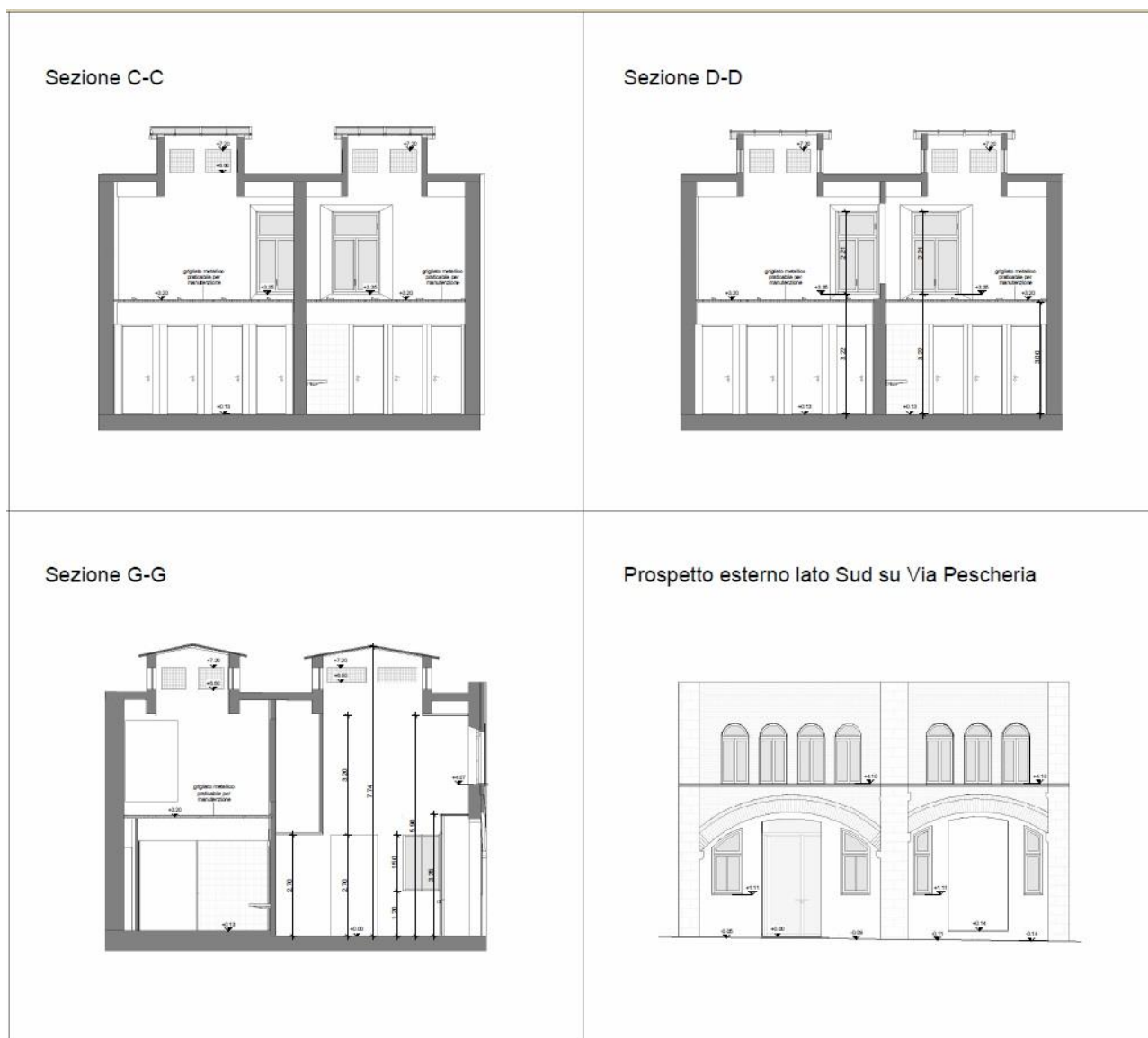
Sezione E-E



Sezione F-F



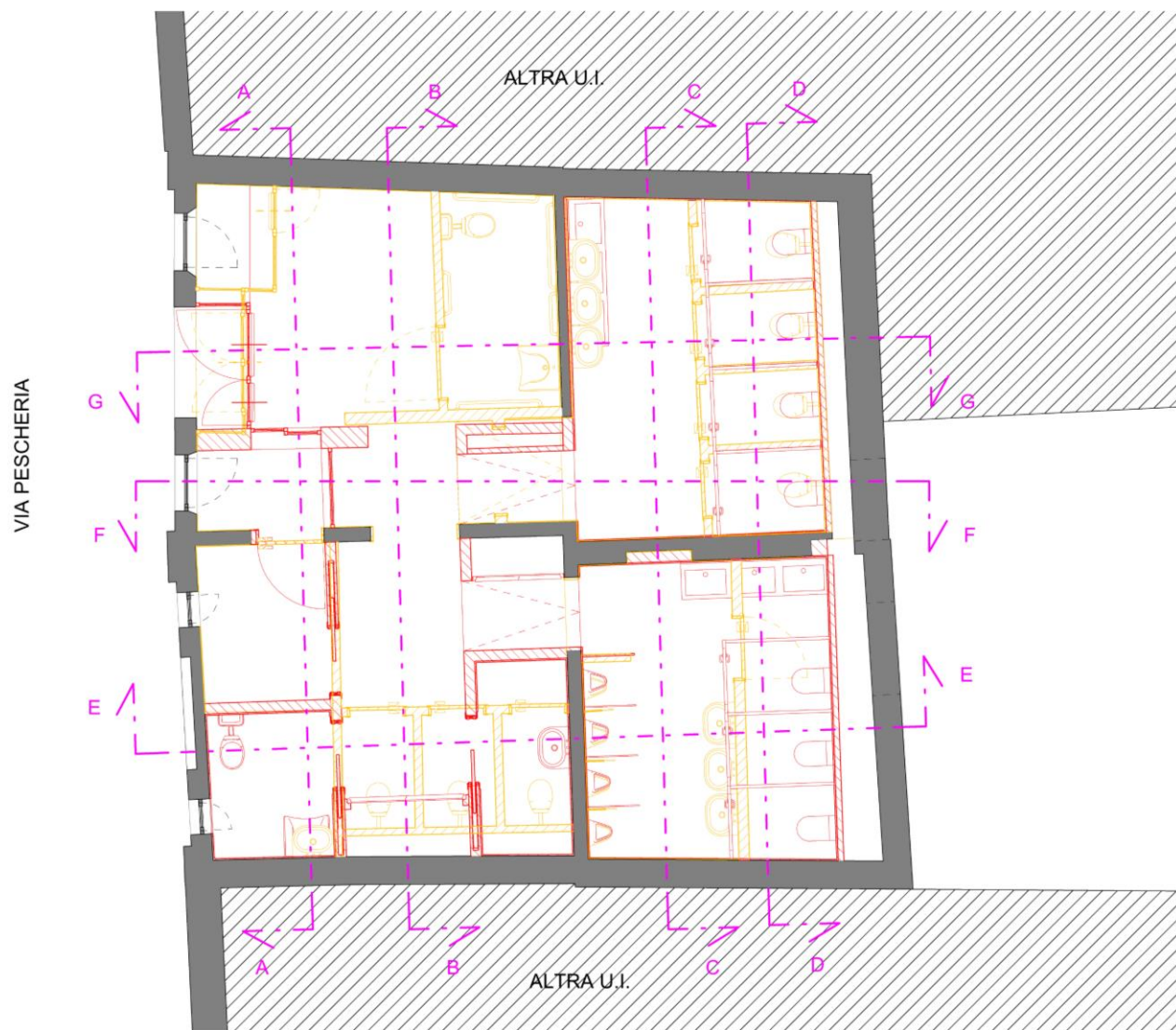
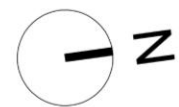
Sezioni - Stato di progetto



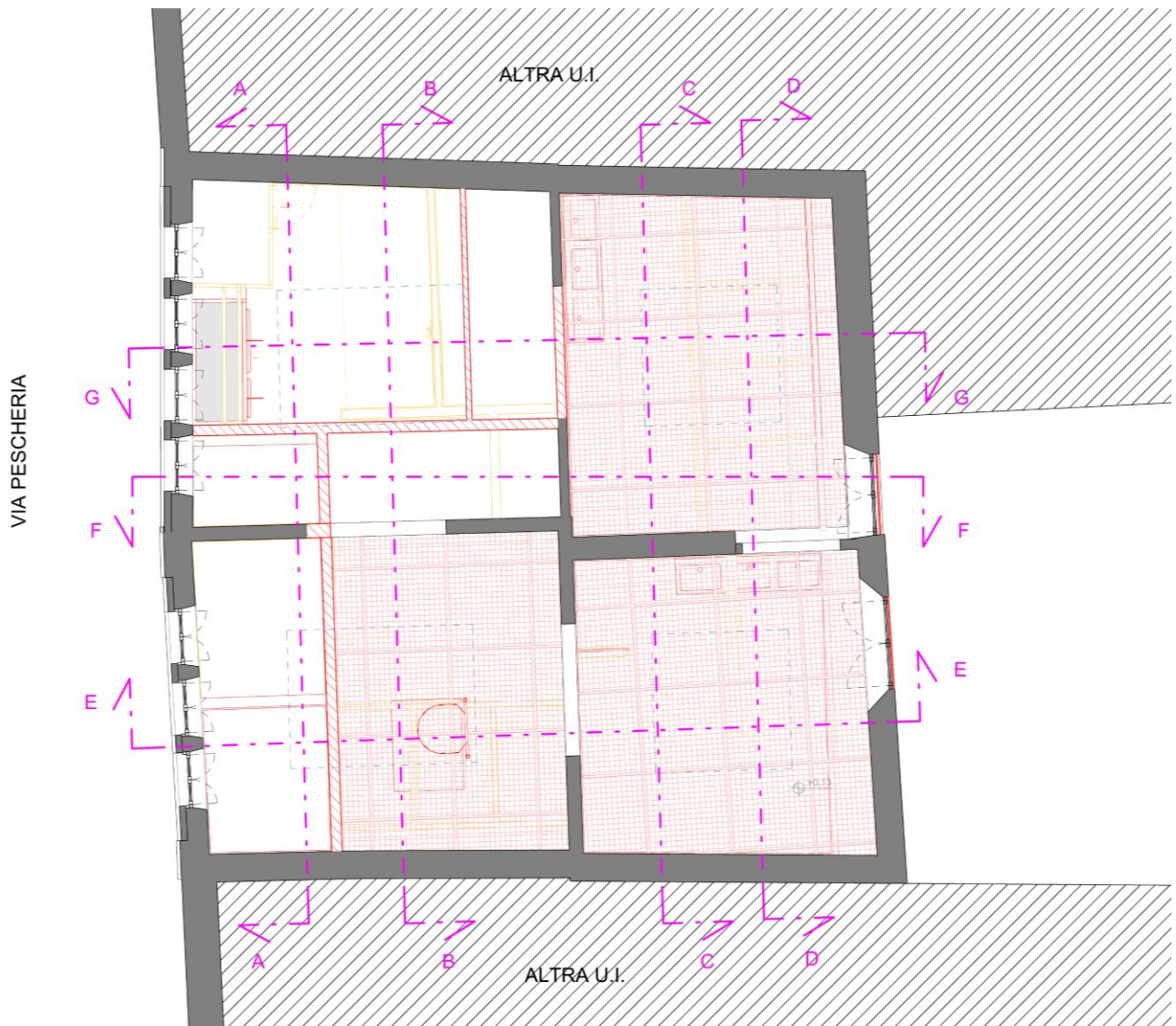
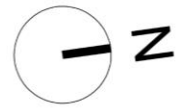
Sezioni - Stato di progetto

Codice locale	Destinazione d'uso	Superficie del locale	Altezza	Illuminazione richiesta	Illuminazione progetto	Verifica illuminazione	Aerazione richiesta	Aerazione progetto	Verifica aerazione	VMC	SOLO ESTRAZIONE
1	Atrio lockers	16,17 mq	5,90 m	2,02 mq	22,07 mq	✓	2,02 mq	11,82 mq	✓	presente	-
2	Connettivo	12,55 mq	2,70 m	-	-	-	-	-	-	presente	-
3	Locale custode	2,28 mq	3,00 m	0,29 mq	1,42 mq	✓	1,42 mq	✓	✓	presente	-
4	Spogliatoio personale	4,10 mq	5,90 m	-	2,90 mq	✓	-	2,90 mq	✓	presente	-
5	WC disabili	3,59 mq	5,90 m	-	2,90 mq	✓	-	2,90 mq	✓	-	presente
6	Armadio pulizie	1,24 mq	2,70 m	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Nursery	3,57 mq	2,70 m	-	-	-	-	-	-	presente	-
8	Servizi uomini	15,39 mq	5,77 m	-	9,80 mq	-	-	9,80 mq	-	-	presente
9	Servizi donne	16,94 mq	5,77 m	-	9,44 mq	-	-	9,44 mq	-	-	presente
10	Armadio tecnico	0,73 mq	2,70 m	-	-	-	-	-	-	-	-

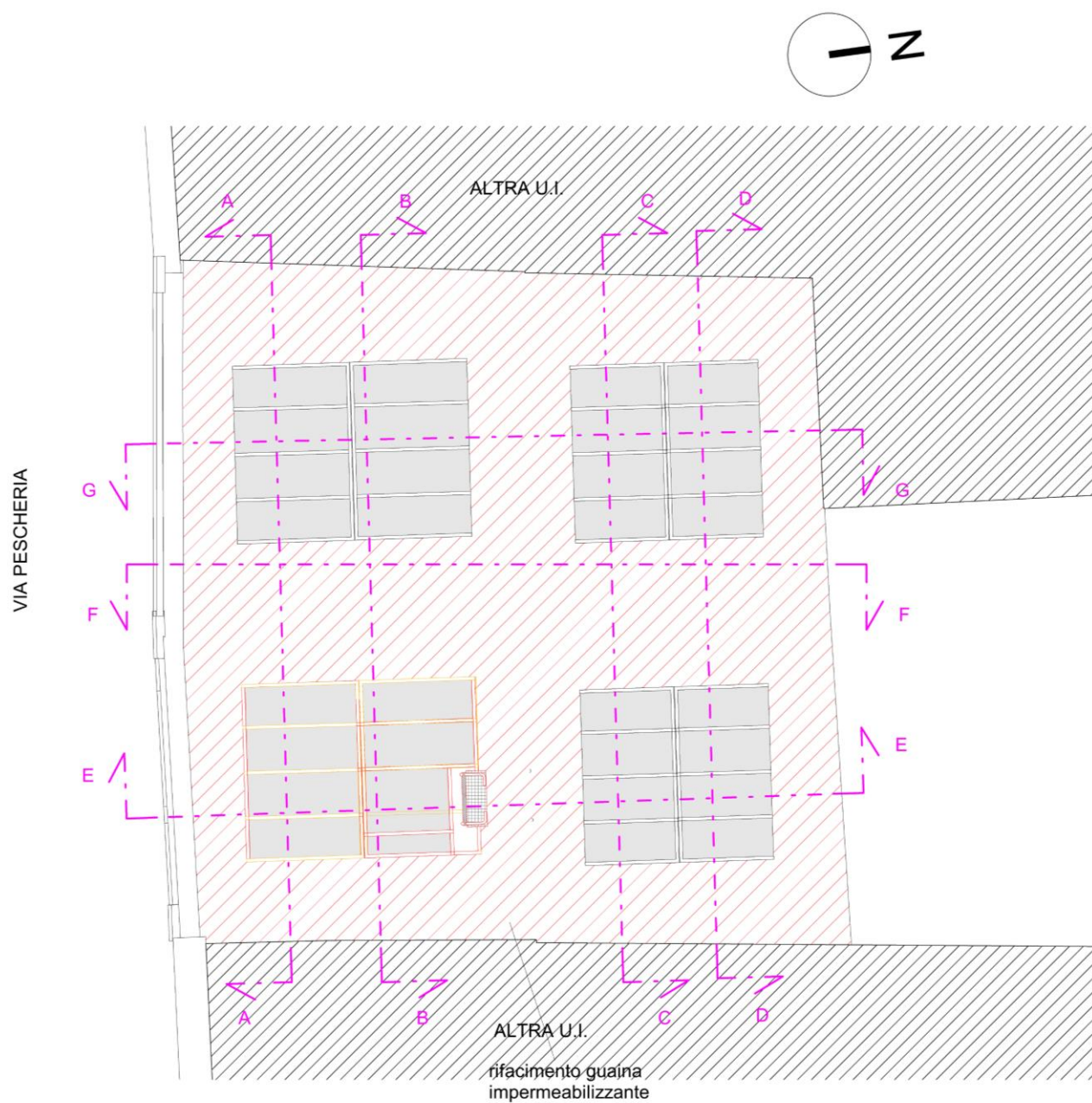
Tabella rapporti aero-illuminanti locali - Stato di progetto



Pianta piano terra - Stato sovrapposto



Pianta piano primo - Stato sovrapposto



Pianta piano copertura - Stato sovrapposto

Sezione A-A



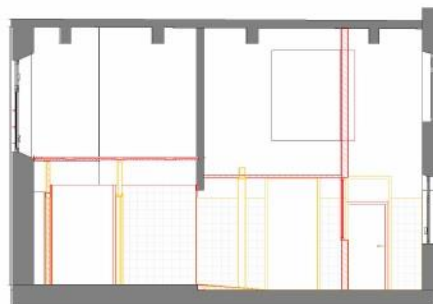
Sezione B-B



Sezione E-E

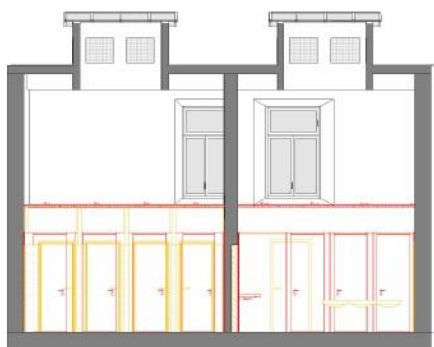


Sezione F-F



Sezioni - Stato sovrapposto

Sezione C-C



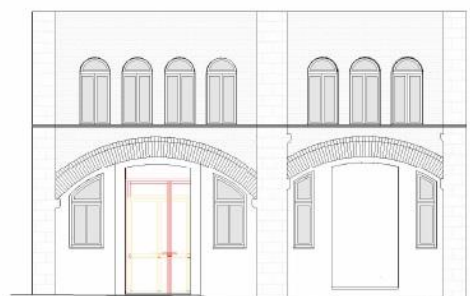
Sezione D-D



Sezione G-G



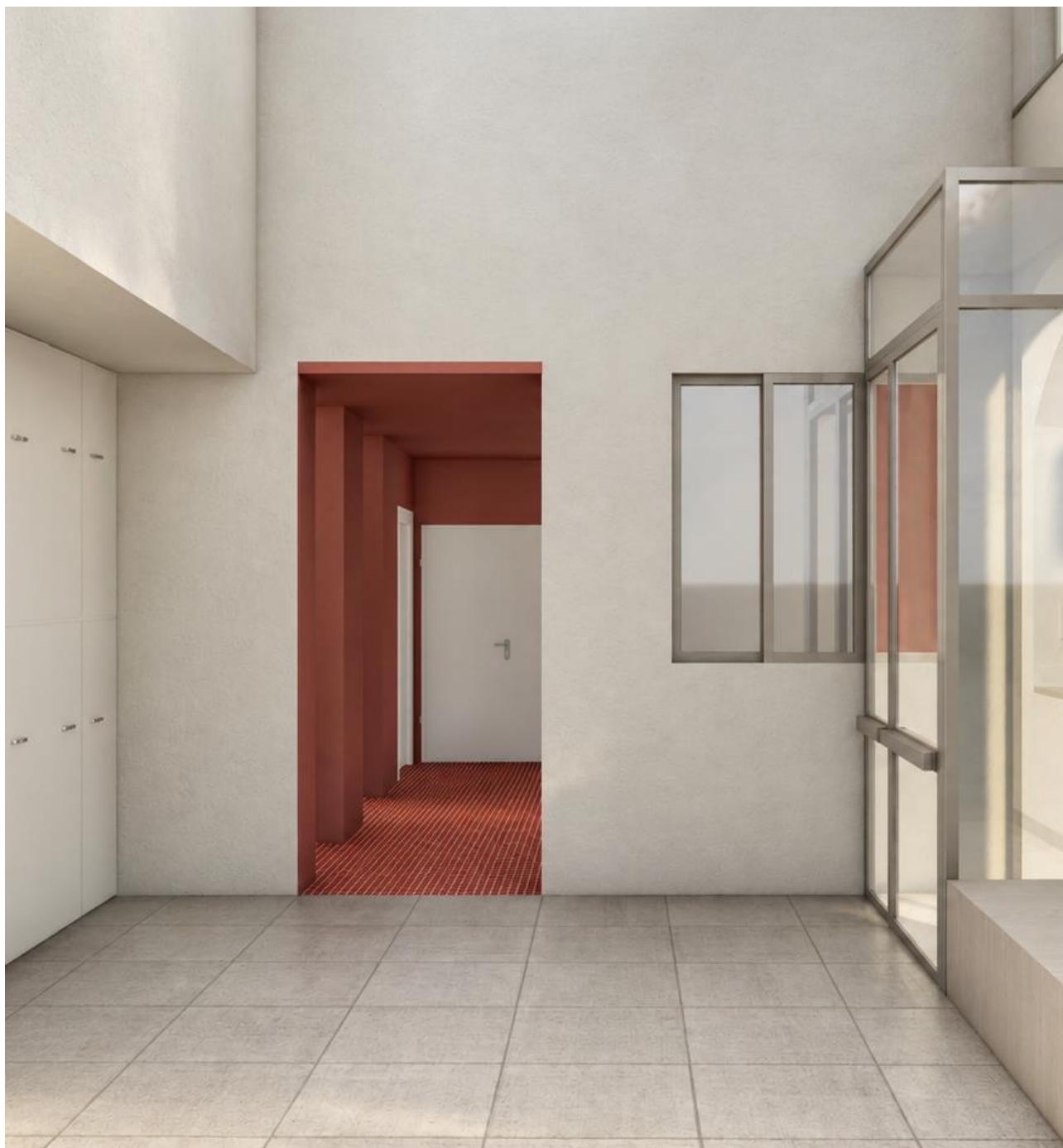
Prospetto esterno lato Sud su Via Pescheria



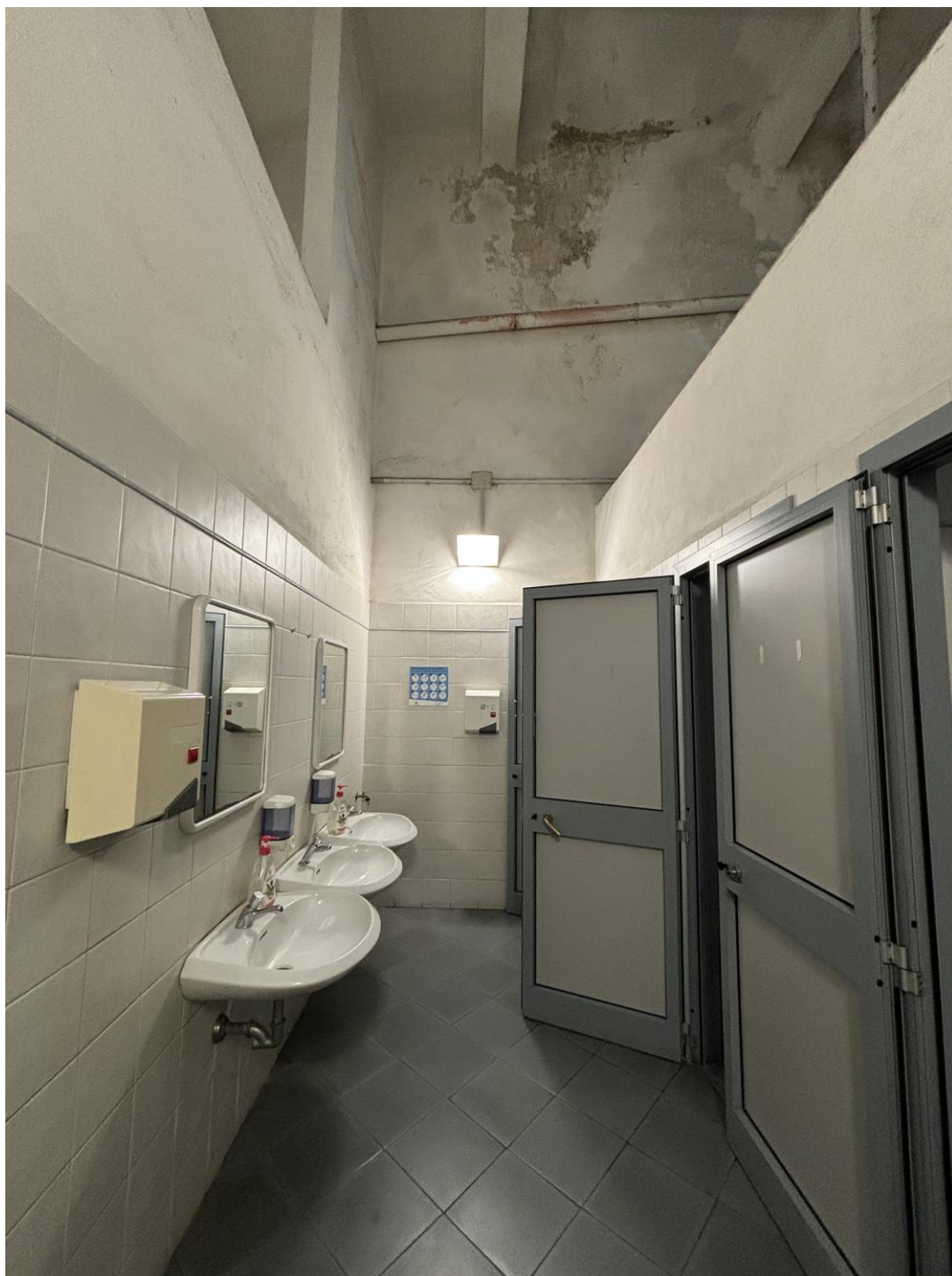
Sezioni - Stato sovrapposto



Vista ingresso – Stato di fatto



Vista ingresso – Stato di progetto



Vista locale servizi donne – Stato di fatto



Vista locale servizi donne – Stato di progetto

Il Progettista
Arch. Giuseppe Colucci
