



## MERCATO DEL CARMINE

### Scheda Patrimoniale

#### Ubicazione

Il complesso edilizio meglio conosciuto come “Mercato del Carmine”, situato nel centro storico di Lucca, è delimitato a nord da Via Mordini, ad ovest da Piazza del Carmine ed a sud ed est da Via del Carmine e Via S. Gregorio.

#### Descrizione

Il complesso è costituito dalla connessione della ex chiesa del Carmine con l’adiacente ex Convento nel cui ambito sono attualmente collocati gli spazi in uso agli operatori commerciali ed un fabbricato posto ad est, avente un’epoca costruttiva relativamente meno antica.

Il fabbricato è realizzato quasi totalmente in muratura in pietra e laterizio (come d’uso nel periodo storico della formazione dell’opera).

I paramenti esterni sono costituiti da intonaco civile e risultano molto semplici senza particolari modanature, sia su Via Mordini che su Piazza del Carmine.

Restano invece in muratura a vista il campanile (che conserva la sua conformazione originale) e la porzione d’angolo tra la piazza e Via San Gregorio, che presenta bozze lisce in pietra grigia.

Anche i prospetti che danno su Via San Gregorio non presentano particolari architettonici: ciò è giustificato dal fatto che l’intera struttura ha subito un rifacimento formale negli anni trenta.

L’ex Chiesa del Carmine occupa la porzione sud del complesso edilizio. La facciata della chiesa fu completamente demolita intorno al 1932 ed è attualmente caratterizzata da una grande apertura centrale con arco a tutto sesto e due grandi finestre rettangolari poste simmetricamente ai lati, con infissi di tipo metallico; al suo interno, il locale presenta una tipologia a tre navate longitudinali, con pilastri in muratura che sostengono arcate a tutto sesto e volte a crociera che sostengono la copertura. Sul lato contiguo alla navata lato sud si trovano numerosi vani con accesso diretto da Via San Gregorio, tramite ampie aperture rettangolari, ad oggi non occupati ma un tempo utilizzati come spazi commerciali del settore alimentare.

L’ex convento, situato nella parte nord del complesso edilizio, si sviluppa su due piani intorno ad un ampio cortile a chiostro, coperto in tempi più recenti con una struttura ad intelaiatura e tamponatura metallica. Tale struttura è composta da falde in lamiera zincata tipo sandwich con una parte centrale sopraelevata che consente una parziale illuminazione del cortile e che presenta un ulteriore lucernaio posto nella mezzeria.

Il chiostro è caratterizzato in parte dalla presenza di colonne lapidee, sostenute da pilastri e con capitelli in stile corinzio semplificato, ed in parte da pilastri in muratura.

Il loggiato del chiostro da accesso ai numerosi vani laterali in cui trovano posto le “botteghe”, in cui attualmente, l’attività commerciale è sensibilmente ridotta.

I pavimenti al piano terreno sono costituiti in massima parte da massetto in cemento, al grezzo, dato che lo strato di finitura non è mai stato realizzato.

La parte superiore del chiostro presenta un secondo ordine colonnato, corrispondente a quello del piano terreno. In questo caso le aperture ad arco sono tamponate con elementi in cemento armato

(probabilmente introdotto negli anni 30) caratterizzati da una parte rettangolare tripartita con formelle trasparenti in vetrocemento e dalla lunetta semicircolare sovrastante in vetro.

Il corridoio al piano primo, oggi completamente coperto da una struttura metallica di recente fabbricazione (dovuta ai recenti restauri effettuati dall'Amministrazione Comunale) da accesso ad una serie di vani un tempo adibiti ad uffici, attualmente in disuso con pavimenti in graniglia.

Le coperture del complesso edilizio sono prevalentemente a falda inclinata di tipologia a padiglione e capanna con coppi ed embrici di laterizio. Si differenzia la parte centrale che funge da copertura del chiostro, in materiale metallico, completamente restaurata nel 2014 da parte del Comune di Lucca grazie ad un finanziamento della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca.

Il complesso è stato oggetto recentemente di lavori di consolidamento statico e miglioramento sismico che hanno riguardato la ex chiesa, l'ala est del complesso ed una parte del chiostro, il tutto come meglio descritto nella relazione tecnica redatta dall'U.O. 5.1 – Opere e Lavori Pubblici, agli atti di gara.

### **Consistenza e dati tecnici**

Il Mercato del Carmine è costituito da superfici di varia natura: superfici coperte protette (il chiostro centrale), volumi di grande altezza (le navate della chiesa), superfici ad uso commerciale (di altezza ordinaria), superfici interrato (di limitata e variabile altezza)

La superficie lorda complessiva (piano terra, primo e interrato) è di circa mq. 4.930

La superficie utile è invece di circa mq. 4.415 per i locali a piano terra e di circa mq. 1086 per i locali al piano primo.

### **Inquadramento Catastale**

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto dei Fabbricati nel foglio 130, mappali **384 sub. 1**, categ. C/1, classe 14, mq 34, R.C. €. 2.212,50; **384 sub.2**, categ. C/1, classe 14, mq 24, R.C. €. 1.561,77; **384 sub.3**, categ. C/1, classe 14, mq 25, R.C. €. 1.626,84; **384 sub. 4**, categ. C/1, classe 14, mq. 24, R.C. €. 1.561,77; **384 sub.5**, categ. E/3, R.C. €. 2.440,26; **384 sub.6**, categ. C/1, classe 15, mq 37, R.C. €. 2.799,45; **384 sub.7**, categ. C/1, classe 14, mq. 17, R.C. €. 1.106,25; **384 sub.8**, categ. C/1, classe 14, mq. 18, R.C. €. 1.171,32; **384 sub.9**, categ. C/2, classe 15, mq 15, R.C. €. 133,25; **384 sub.10**, categ. A/3, classe 11, vani 6,5, R.C. €. 738,53; **384 sub.11**, categ. A/10, classe 3, vani 1,5, R.C. €. 488,05; **384 sub. 12**, categ. A/10, classe 3, vani 1,5, R.C. €. 488,05; **384 sub.13**, categ. A/10, classe 2, vani 1,5, R.C. €.418,33; **384 sub.14**, categ. A/10, classe 5, vani 2,5, R.C. €. 1.110,38; **384 sub.15**, categ. A/10, classe 5, vani 7, R.C. €. 3.109,07; **384 sub.16**, categ. A/10, classe 1, vani 2,5, R.C. €. 593,93; **384 sub.17** categ. A/10, classe 1, vani 4,5, R.C. €. 1.069,07; **384 sub.18**, categ. A/10, classe 1, vani 2,5, R.C. €. 593,93; **384 sub.19**, categ. C/2, classe 20, mq. 15, R.C. €. 286,63; **384 sub.20**, categ. C/1, classe 17, mq. 15, R.C. €. 1.530,00; **384 sub.21**, categ. C/1, classe 17, mq. 14, R.C. €. 1.428,00; **384 sub. 22**, categ. C/1, classe 17, mq.14, R.C. €. 1.428,00; **384 sub.23**, categ. C/1, classe 15, mq. 20, R.C. €. 1.513,22; **384 sub.24**, categ. D/8, R.C. €. 33.259,82; **384 sub.25**, categ. C/1, classe 11, mq. 58, R.C. €. 2.411,34; **384 sub.26**, categ. C/1, classe 12, mq. 32, R.C. €. 1545,24; **384 sub.27**, categ. C/1, classe 12, mq. 32, R.C. €. 1545,24; **384 sub.28**, categ. C/1, classe 11, mq. 73, R.C. €. 3.034,96; **384 sub.29**, categ. C/1, classe 10, mq. 121, R.C. €. 4.330,65 e mappale **467**, categ.E/6, senza rendita (Torre) ed al Catasto dei Terreni, foglio 130, mappale **377**, ente urbano di mq. 46.

### **Inquadramento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 15.03.2012 - Norme Tecniche di Attuazione (NTA), disciplina il Mercato del Carmine come segue:

## Art. 86 Mercato del Carmine

86.1 - Obiettivo dell'intervento è la ristrutturazione e riqualificazione funzionale del Mercato del Carmine. L'intervento è subordinato alla predisposizione di un idoneo progetto di recupero.

86.2 - Il progetto deve garantire il mantenimento delle strutture portanti, dei volumi complessivi e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, la salvaguardia dei caratteri tipologici e distributivi del complesso, dei fronti esterni e dei principali elementi architettonici e decorativi esistenti, sia esterni che interni. L'intervento deve altresì garantire l'appropriata sistemazione dello spazio coperto di relazione centrale, nonché l'adeguata comunicazione di tale spazio con le strade e i percorsi esterni. E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici in aggiunta a quelli esistenti per comprovate esigenze individuate in sede di redazione del progetto, nonché per la realizzazione di apposite strutture di collegamento verticale; è ammessa inoltre la sostituzione del manto di copertura.

86.3 - I dati edilizi sono indicati all'interno del progetto.

86.4 - Si devono osservare le norme generali previste per la zona del Centro Storico. Pavimentazioni, arredi, sistemazioni e passaggi pedonali pubblici sono da realizzarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante.

86.5 - Sono ammesse le seguenti destinazioni: B2.1, B2.2, B2.5, B3.1 e B3.2, C1.1, C4, D1.

### Definizione delle destinazioni d'uso

B2.1 - esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali;

B2.2 - medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

B2.5 - esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;

B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;

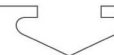
C1.1 - piccolo artigianato di produzione connesso con le persone e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione laboratoriale non superiore a 75 mq.;

C4 - artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

D1 - attività ricettive alberghiere, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; ecc.

### **Vincoli derivanti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio**

Il complesso edilizio del "Mercato del Carmine" è sottoposto alle disposizioni del Titolo I del Decreto Legislativo n. 42/2004 in quanto trattasi di immobile la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni. La procedura di verifica dell'interesse culturale, recentemente attivata ai sensi dell'art.12 del predetto decreto, è in corso di istruttoria da parte del Ministero.



### **Programmi di valorizzazione**

L'Amministrazione Comunale ritiene necessario un intervento straordinario sul Mercato del Carmine per riportarlo ad essere, oltre che un polo naturale del commercio nel centro storico, anche un punto di riferimento turistico, culturale e sociale della città.

A tale scopo con delibera Consiglio Comunale n. 57 del 21.07.2015 è stato approvato un MASTERPLAN di progetto del Mercato del Carmine (strumento che non ha valore di piano attuativo ma solo funzione di rappresentazione grafica e di indirizzo per la progettazione) con cui sono state individuate le destinazioni d'uso (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, esercizi di vicinato collegati all'enogastronomia di alta qualità, area mercatale a gestione comunale, attività turistico-ricettive e artigianato di servizio) del complesso edilizio in conformità alla normativa urbanistica sopra richiamata.

Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2018-2020 approvato deliberazione C.C. n. 93 del 28.12.2017 il bene di cui trattasi è inserito al punto 4 dell'elenco degli immobili suscettibili di valorizzazione o dismissione con la previsione: "Valorizzazione mediante affidamento in concessione ex art.3 bis D.L. n.351/2001 convertito con modif. dall'art.1 L. 410/2001".

Lucca, 20 novembre 2018

Il funzionario  
geom. Alberto Pelletti

V° Il dirigente  
arch. Maurizio Tani