



COMMITTENTE

Ippolito Costruzioni srl
legale rappresentate Sig. Paolo Ippolito

**RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA
COMPLESSO DENOMINATO "ISTITUTO SANTA DOROTEA"
SITO NEL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI LUCCA**

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

***Progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014
per intervento di riqualificazione con contestuale cambio di destinazione in residenziale e frazionamento
di immobile sito nel Centro Storico di Lucca, posto all'angolo tra la via del Giardino Botanico e la via del Fosso***

INQUADRAMENTO GENERALE

FASE	NUMERO	TIPO	STATO	REVISIONE	EMISSIONE
PUC	01	R	GEN	00	12.05.2025
				-	
				-	

01

PROGETTO ARCHITETTONICO

/li·tò·te/
architecture

via Barbantini n. 84
55100 Lucca - Italia
e-mail: info@litote.it
www.litote.it

Arch. Marco Mei

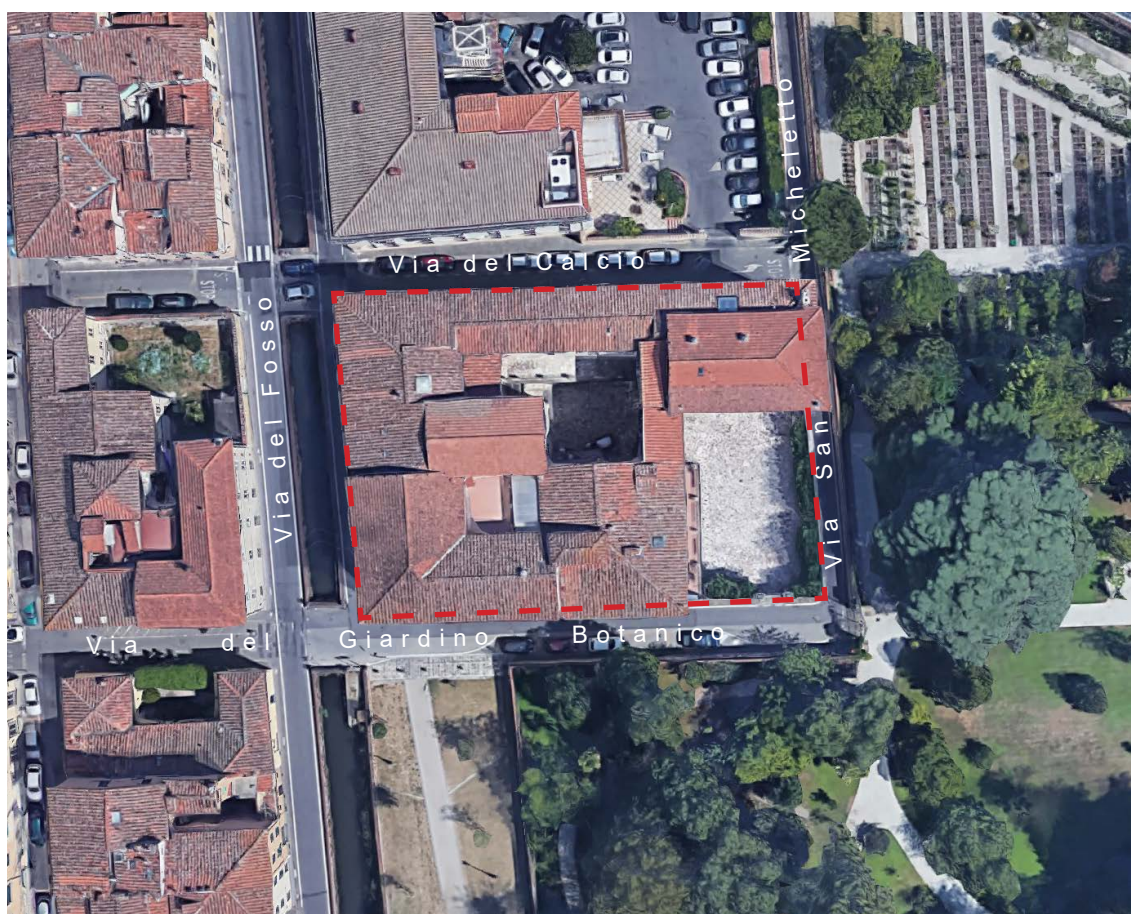
GRUPPO DI LAVORO

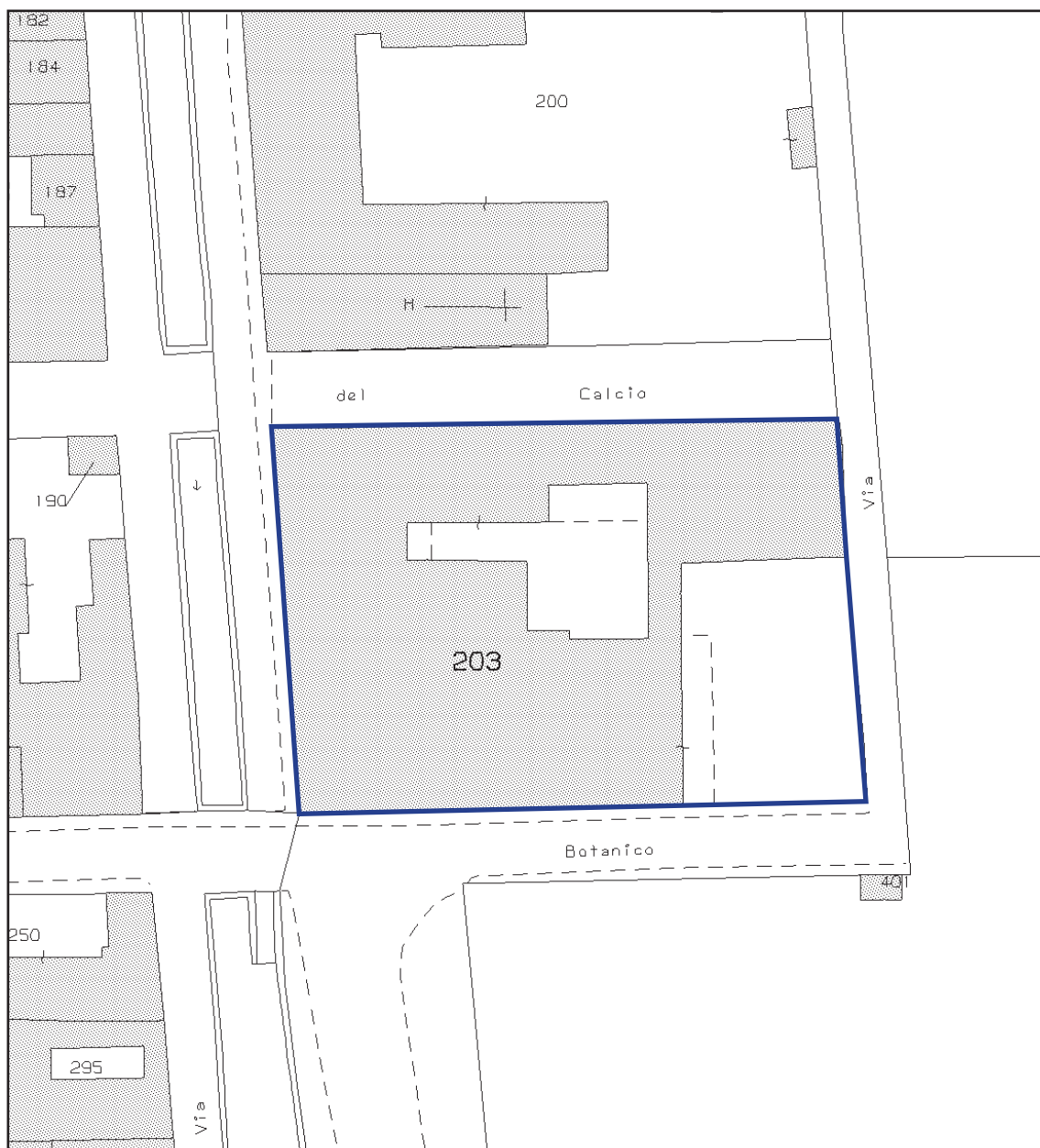
Arch. Mirko Mariotti
Arch. Andrea Marchi

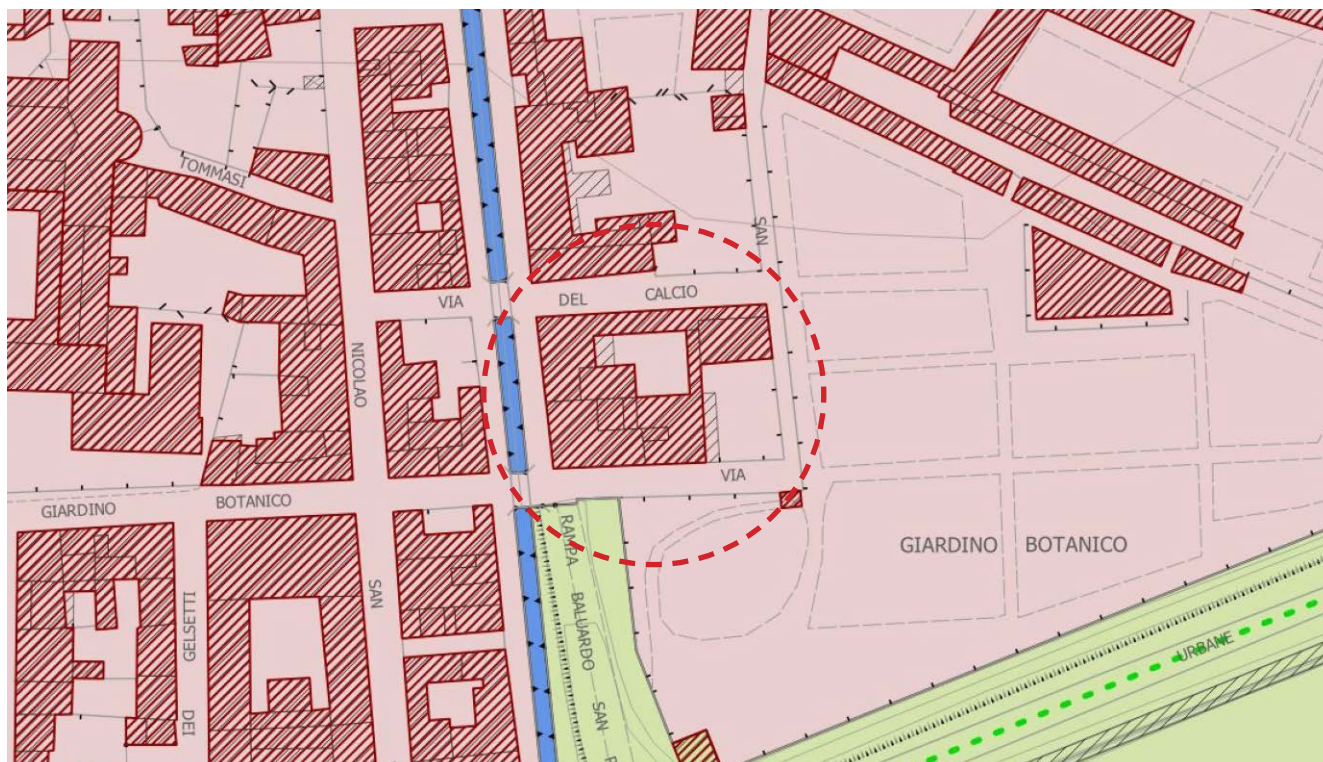
Localizzazione



1. Complesso "Istituto Santa Dorotea" - 2. Piazzale Mons. Giulio Arrigoni







**DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI
ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO (QP.IV)**

Insedimenti storici (A)

A1

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

art.23

Estratto PO approvato QP.II_1b – Quadro di dettaglio delle previsioni

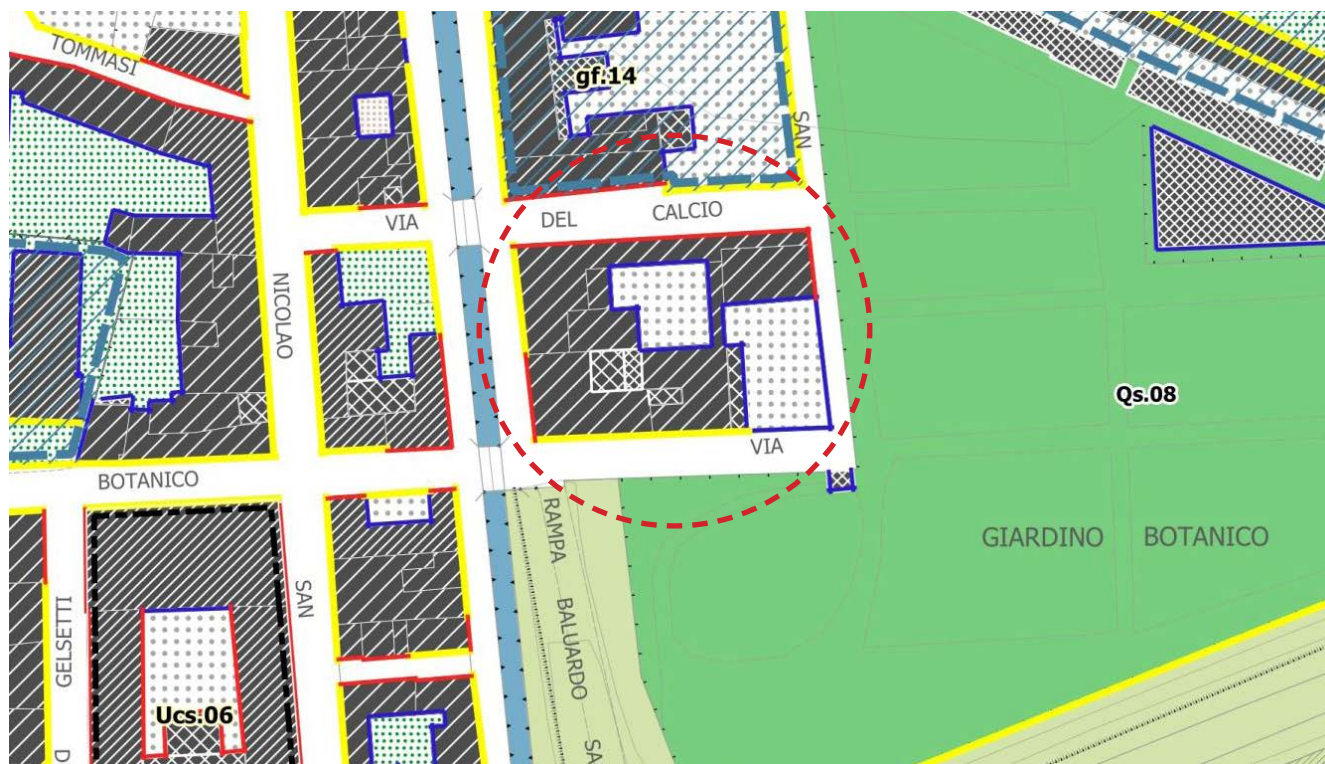


DISCIPLINA E GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

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 PO approvato QP.II_1d – Quadro di dettaglio delle previsioni



DISPOSIZIONI DI DETTAGLIO PER LA CITTA' ANTICA ENTRO LE MURA - INDICAZIONI DI DETTAGLIO Titolo II dell'elaborato QP.IVa "Norme per la città, i centri e nuclei storici"

Fronti (prospetti) degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione (art. 19 QP.IVa)

- Fronti di valore architettonico
- Fronti di interesse architettonico
- Fronti di valore non rilevante

Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione (art. 20 QP.IVa)

- Coperture unitarie, omogenee e continue
- Coperture variamente articolate e composte
- Coperture piane e terrazze
- Altre coperture, diverse dalle precedenti

Spazi aperti pertinenziali, diversi dallo spazio pubblico (art. 21 QP.IVa)

- Cortili chiusi
- Pozzi di luce, cavedi e chiostre
- Giardini, orti e verde a corredo degli edifici
- Chiostri

Art. 4. Dimensione minima delle Unità Immobiliari (UI) residenziali. Norme di dettaglio

Nella “Città antica entro il perimetro delle mura (A1)”, nei “Centri di antica formazione (A3)” e nei “Nuclei rurali di impianto storico (Ns)”, in attuazione delle disposizioni di cui all’art. 20 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV, con riferimento alla sola categoria funzionale “residenziale”, sono stabilite le seguenti dimensioni minime delle Unità Immobiliari (UI) residenziali (alloggi) da osservarsi in qualsiasi intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) che comporti frazionamento, accorpamento e cambio d’uso anche in assenza di opere. L’aumento di Unità Immobiliari (UI) residenziali o il frazionamento di quelle esistenti deve rispettare le seguenti superfici minime, espresse secondo il parametro della “Superficie utile” (Su).

Città antica entro il perimetro delle mura (A1)	
Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza	UI non inferiore a mq. 80 di Superficie utile (Su)
Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza	UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su)
Palazzetti ed edifici dell’edilizia di base e relativi spazi di pertinenza	UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su)
Le schiere dell’anfiteatro, case torri e relativi spazi di pertinenza	UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su)
Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici e relativi spazi di pertinenza	UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su)
Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza	UI non inferiore a mq. 80 di Superficie utile (Su)
Grandi fabbriche e complessi architettonici rilevanti (Gf)	UI non inferiore a mq. 80 di Superficie utile (Su)

Capo I – Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti

Art. 7. Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza

1. Definizione. Comprende il vasto sistema di immobili corrispondente ai palazzi e agli edifici a carattere monumentale e specialistico di diversa matrice ed impianto. Accomunati dal rilevante valore storico - architettonico, rappresentano le emergenze costitutive ed i capisaldi urbani della città antica entro le mura. Il sistema dei giardini, dei cortili e degli spazi aperti a carattere monumentale di loro pertinenza qualifica, sotto il profilo storico e paesaggistico, i tessuti urbani caratterizzati dalla presenza dei tipi edilizi di cui al presente articolo.

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;

- 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, ed in soluzione autonoma rispetto 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, con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione- elaborato QC.III.1.1a.

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, con esclusione delle chiese e degli immobili a carattere e di impianto religioso con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

b) industriale e artigianale, limitatamente alle sub-categorie funzionali b.5.2; b.11; b.12 con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

d) turistico – ricettiva, con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

e) direzionale e di servizio, con esclusione della sub-categoria funzionale e.a.7. Limitatamente alle chiese e agli immobili a carattere e di impianto religioso, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione elaborato QC.III.1.1a, è ammessa la sola sub-categoria e.b) "di Servizio", limitatamente alle sub-categorie funzionali e.b.2; e.b.3.

Al piano interrato e seminterrato degli immobili la categoria funzionale "residenziale" è ammessa limitatamente alle sole funzioni accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:

a) residenziale, con esclusione delle chiese e dei soli immobili a carattere e di impianto religioso con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

d) turistico – ricettiva con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

e) direzionale e di servizio, con esclusione delle e.a.7. Limitatamente alle chiese e agli immobili a carattere e di impianto religioso, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione elaborato QC.III.1.1a, è ammessa la sola sub-categoria e.b) "di Servizio", limitatamente alle sub-categorie funzionali e.b.2; e.b.3.

In ragione della stratificazione storica e dell'articolazione morfotopologica degli attuali impianti, per i soli complessi di seguito elencati è altresì ammessa la funzione "residenziale":

- Complesso denominato "Istituto Santa Dorotea" in Via del Giardino Botanico;

- Complesso denominato “Oratorio di Sant’Anna delle Cappuccine” in Via Michele Rosi – Via del Fosso

In questi casi, allo scopo di assicurare il perseguimento di specifici obiettivi di recupero e di valorizzazione dei suddetti complessi, il mutamento della destinazione d’uso in “residenziale” e gli interventi ammessi si attuano previa formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata, che può altresì modificare e rendere cedevoli le categorie di intervento ammesse, di cui al precedente comma 2, e le disposizioni di dettaglio, di cui al successivo comma 5.

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.

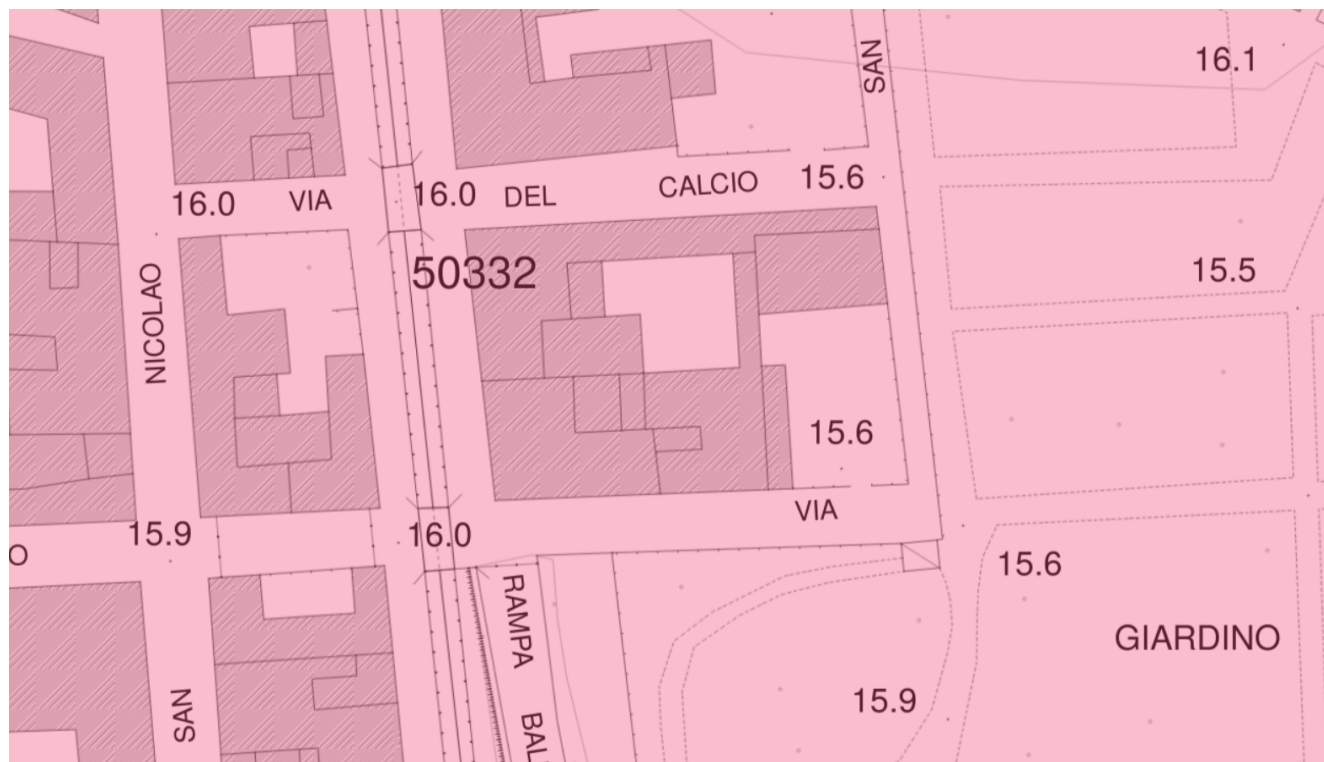
Gli interventi edilizi devono assicurare il rispetto dei caratteri tipologici, la salvaguardia degli elementi strutturali e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali, pertanto sono ulteriori condizioni per gli interventi:

- a) dovrà essere assicurata la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e quelle degli impianti planimetrici di ciascun edificio, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali, con particolare riguardo alle caratteristiche distributive relative agli spazi principali e secondari e a quelli caratterizzanti il tipo edilizio di riferimento.
- b) Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il loro ripristino sulla base degli elementi superstiti, della documentazione disponibile o per analogia rispetto ai tipi edilizi cui afferiscono gli immobili oggetto dell’intervento. Parimenti è ammessa l’eliminazione di elementi superfetativi ed aggiunti, oppure incoerenti, incongrui e non compatibili con il tipo edilizio considerato e privi di interesse per la lettura filologica o per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione; gli interventi sugli elementi strutturali devono in particolare salvaguardare le murature esterne e interne, i solai, le volte, i vani scala e le cupole, le colonne, i pilastri, le arcate, le coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e con l’impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Qualora, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, privilegiando sempre l’uso preminente di strutture e materiali identici o analoghi per forma e colore o tecnicamente equivalenti a quelli originari;
- c) gli interventi sugli elementi strutturali, e in particolare la realizzazione di bucaure nelle murature portanti o nei solai, non devono interferire con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio, previa indagine stratigrafica per individuarne la presenza. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri l’impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, è consentito realizzare minime bucaure dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell’assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista;
- d) gli interventi sugli elementi architettonici riferiti ad ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo devono assicurare il restauro e il mantenimento di volte, archi e arcate, affreschi, stucchi, modanature, paraste, pavimenti in marmo e pietra, mattonati e comunque delle componenti architettoniche ed edilizie qualificative del tipo e la connotazione storica dell’edificio; e) gli interventi sugli elementi architettonici riferiti ad ambienti interni di particolare pregio devono assicurare il consolidamento o il ripristino di eventuali apparati a cassettoni o lacunari laddove presenti e rintracciabili. Nei casi in cui i solai originari risultino gravemente compromessi è necessario affiancare ai solai stessi nuovi elementi strutturali atti a sostituirne le funzioni strutturali, lasciando a quelli originari la mera funzione di soffitto, con la sola eccezione di insuperabili e comprovate limitazioni derivanti dall’adeguamento/miglioramento sismico delle strutture e degli immobili;
- e) gli interventi sugli elementi architettonici e sulle superfici murarie esterne devono salvaguardare

- sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, nonché i singoli elementi decorativi;
- f) gli interventi sugli elementi architettonici devono assicurare la salvaguardia e il restauro degli elementi decorativi di facciata, comprendenti lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco o polifore, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre realizzati in pietra, stucco o mattoni, griglie, balconi in pietra o ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni a graffite e ad affresco e simili;
- g) negli interventi sugli elementi architettonici e decorativi è vietato:
- procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche;
 - rimuovere gli intonaci esterni esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti.

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

6. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione. Per i soli locali principali e accessori già trasformati per la realizzazione dell'ex Cinema Pantera, in ragione della sottoutilizzazione degli spazi e del rischio di irreversibili fenomeni di degrado ed abbandono, le suddette categorie di intervento ammesse e disposizioni di dettaglio posso essere integrate, modificate e rese cedevoli, previa formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata che contenga ulteriore dettaglio di indagine e approfondimento del Quadro Conoscitivo del PO.



L'area in cui ricade l'immobile oggetto di intervento rientra nell'ambito delle aree vincolate dal D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42, art. 136 "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" lettere "c" e "d"

D.M. 20/05/1957 G.U. 141 del 1957 - Città di Lucca e zona ad essa circostante

Codice identificativo del vincolo: 141 - 1957 - Codice regionale del vincolo: 9046059

D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985 - Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari

Codice identificativo del vincolo: 190 - 1985 - Codice regionale del vincolo: 9000336

Estratto Tav. QG.05.4 PO – Carta della pericolosità geologica



Classi di pericolosità geologica



G1

G1= Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

G2

G2= Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15°; conoidi misti detritico-alluvionali; aree interessate da DGPV presunte.

G3a

G3a= Frane quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, acclività e litologia; masse rocciose dislocate unitamente da movimenti franosi; aree interessate da DGPV certe; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15°; conoidi di detrito pedemontani e conoidi soggetti a fenomeni di debris-flow.

G3b

G3b= Aree interessate da possibili instabilità di tipo gravitativo, erosivo e/o dovuti all'azione delle acque incanalate negli alvei naturali, per effetto di condizioni geomorfologiche e fisiche sfavorevoli che determinano elevata propensione al dissesto.

G3*

G3*= Aree in rocce coerenti e semicoerenti soggette a franosità per forte acclività, in particolare aree esposte a possibili fenomeni di crollo o distacco di massi, aree al bordo di terrazzi fluviali o morfologici.

G4

G4= Aree interessate da fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione; aree con presenza di intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo; doline attive.



Area di bordo di terrazzo inesistente per la quale è stata chiesta l'eliminazione all'Autorità di Bacino.



Limite comunale

Estratto Tav. QG.11.4 PO – Carta della pericolosità sismica



Classi di pericolosità sismica

- S1** Pericolosità bassa: Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
- S2** Pericolosità media: Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).
- S3** Pericolosità elevata: Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.
- S4** Pericolosità molto elevata: Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

Estratto Tav. QG.15.4 PO – Carta della pericolosità da alluvione



Classi di pericolosità da alluvione

- **P1** P1= Aree a pericolosità per alluvioni rare o a pericolosità bassa (aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni).
- P2** P2= Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità media (aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e inferiore o uguale a 200 anni).
- P3** P3= Aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità elevata (aree inondabili da eventi con tempo di ritorno inferiore o uguale a 30 anni).

 Area potenzialmente soggetta a fenomeni di "debris flow".

 Ambiti di fondovalle a pericolosità indefinita posti in situazione morfologica sfavorevole.

 Limite comunale