



Città di Lucca

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*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

FASE	NUMERO	TIPO	STATO	REVISIONE	EMISSIONE
PUC	03	R	GEN	00	12.05.2025
PUC	03	R	GEN	01	24.06.2025
				-	

03

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

Indice dei contenuti

00. Premessa

01. Inquadramento generale - aree oggetto di PUC

01.1 Complesso "Istituto Santa Dorotea"

01.2 Piazzale Mons. Giulio Arrigoni

02. Le opere di PUC - Complesso "Istituto Santa Dorotea"

02.1 Cenni Storici

02.2 Descrizione sintetica dello stato dell'immobile

02.3 Descrizione sintetica dell'intervento di riqualificazione

03. Le opere di PUC - Piazzale Mons. Giulio Arrigoni

00. Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare - a completamento delle tavole grafiche e degli elaborati allegati - il contenuto del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) redatto ai sensi dell'art.121 della Legge Regionale 65/2014 per cui la proponente, Ippolito Costruzioni srl, chiede l'approvazione, in relazione al Complesso denominato "Istituto Santa Dorotea" situato in Via del Giardino Botanico, nel Centro Storico della Città di Lucca.

Tale immobile, di proprietà della proponente, è individuato dal Piano Operativo, approvato con delibera C.C. n. 109 del 15.10.2024, nell'elaborato QP II.1.b "Quadro di dettaglio delle previsioni - Città antica entro il perimetro delle Mura", tra i "Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza" e disciplinato dall'art. 7 delle "NTGeA - Norme per la città, i centri e nuclei Storici" elaborato QP.IV a. Per questo complesso, oggi ricompreso nella destinazione d'uso relativa ad "Aree, spazi ed attrezzature per l'istruzione e l'educazione" (come identificato dall'elaborato di Quadro Conoscitivo di Piano QC II – quadro n. 55), in ragione della stratificazione storica e dell'articolazione morfotipologica degli attuali impianti, la disciplina di piano prevede espressamente il mutamento della destinazione d'uso in "residenziale" previa formazione di un PUC.

In relazione alla disciplina di Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art.121 della Legge Regionale 65/2014, la società Ippolito Costruzioni srl si rende proponente a promuovere e finanziare un'opera di beneficio pubblico identificata nell'intervento di "*abbattimento delle barriere architettoniche con contestuale riqualificazione del Piazzale Mons. Giulio Arrigoni*", spazio situato sul retro della Cattedrale cittadina.

01. Inquadramento generale - aree oggetto di PUC

Il complesso immobiliare di proprietà della proponente (1), denominato da Piano Operativo “Istituto Santa Dorotea”, è localizzato nel settore orientale del Centro Storico della Città di Lucca ed è costituito da diversi corpi di fabbrica privi di una gerarchia compositiva, articolati e accorpati tra loro attorno a un cortile minore interno e uno maggiore posto esternamente nell’angolo sud - est del comparto. L’immobile occupa l’intero isolato cittadino ricompreso tra la Via del Giardino Botanico, la Via San Micheletto, la Via del Calcio e la Via del Fosso, ed è caratterizzato dall’estrema prossimità ad elementi altamente caratterizzanti il Centro Storico della Città di Lucca tra i quali le Mura, l’Orto Botanico e il Condotto Pubblico.

Il Piazzale Mons. Giulio Arrigoni (2) si colloca invece più a ovest, sempre all’interno del Centro Storico della Città di Lucca e più precisamente tra il palazzo Arcivescovile e la facciata tergale della Cattedrale cittadina di San Martino. Lo spazio, collegato idelamente all’area di proprietà della proponente dalla Passeggiata della Mura Urbane, presenta oggi una sistemazione verde a prato “tagliata” da alcuni vialetti non carrabili. Come risulta dagli allegati del Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (Elaborato QC.Sb del Piano Operativo) il piazzale non risulta accessibile ai diversamente abili.



Localizzazione: 1. Complesso “Istituto Santa Dorotea” - 2. Piazzale Mons. Giulio Arrigoni

01.1 Inquadramento - Complesso “Istituto Santa Dorotea”

Il complesso immobiliare oggetto di intervento è localizzato nel settore orientale del Centro Storico della Città di Lucca ed è costituito da diversi corpi di fabbrica privi di una gerarchia compositiva, articolati e accorpati tra loro, con un cortile minore interno e uno maggiore posto esternamente nell'angolo sud est del comparto. L'immobile occupa l'intero isolato cittadino ricompreso tra la Via del Giardino Botanico, la Via San Micheletto, la Via del Calcio e la Via del Fosso.

La parte sud-est dell'area è caratterizzata dall'estrema prossimità all'Orto Botanico, un'isola di verde e biodiversità che si estende per due ettari a ridosso delle Mura storiche della Città di Lucca, che proprio frontalmente all'edificio hanno una loro rampa di accesso in corrispondenza del Baluardo San Regolo.

Il fabbricato in oggetto è identificato al catasto fabbricati del Comune di Lucca al foglio 198 particella 203 subb. 5, 6, 7 e 8 ed ha oggi una destinazione prevalente per “Aree, spazi ed attrezzature per l'istruzione e l'educazione (SC)” (come identificato dall'elaborato di Quadro Conoscitivo di Piano Operativo QC II – quadro n. 55).



Vista sud - volo d'uccello

Il complesso edilizio è identificato e ricompreso dal Nuovo Piano Operativo Comunale, approvato con delibera C.C. n. 109 del 15.10.2024, nell'elaborato QP II.1.b "Quadro di dettaglio delle previsioni - Città antica entro il perimetro delle Mura", tra i "Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza" in riferimento alla disciplina dell'art. 7 delle "NTGeA-Norme per la città, i centri e nuclei Storici" elaborato QP.IV a.

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

In particolare i decreti che hanno portato alla definizione dell'area di vincolo sono:

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

Si evidenzia già da ora che, con atto SUAP prot. n. 44222/25 del 18.03.2025, è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica semplificata per riqualificazione di immobile sito nel Centro Storico di Lucca, posto all'angolo tra la via del Giardino Botanico e la via del Fosso, protocollo n. 232171 del 24.12.2024 – pratica paesaggistica n. 691/2024 – pratica SUAP n. 4149/24.



Vista sud - Rampa di accesso Mura Storiche

A livello di disciplina paesaggistica la proposta di riqualificazione dell'immobile è quindi già stata ritenuta compatibile.

L'intero immobile sopra descritto, non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, non rientra tra i beni di cui all'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. come risulta dalla comunicazione rilasciata dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana in data 13.12.2017 prot. n°14023, a seguito di Verifica di Interesse Culturale.

A livello edilizio, il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e più precisamente anteriormente all'anno 1942. Successivamente all'anno 1942 il complesso immobiliare è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 10555 del 29.11.1988 per lavori di straordinaria manutenzione di rifacimento tetto, sostituzione dei canali di gronda e discendenti e tinteggiatura.
- Autorizzazione Edilizia n. 1421 del giorno 07.12.1994 per lavori di straordinaria manutenzione.
- Autorizzazione Edilizia n. 851 del giorno 26.10.2001 per lavori di straordinaria manutenzione e di adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche, consistenti nella realizzazione di rampe di comunicazione e di realizzazione di servizi igienici accessibili.
- Attestazione di conformità in Sanatoria n. 262 del 04.12.2009 per lavori di ristrutturazione edilizia per la riorganizzazione interna ed esterna, per l'adeguamento dell'attività scolastica alle normative igienico-sanitarie, al superamento delle barriere architettoniche ed alle norme di prevenzione incendi e di sicurezza.
- In data 11.07.2023 con protocollo n°117967 è stata presentata al Comune di Lucca l'istanza 2116/2023 per intervento di straordinaria manutenzione delle gronde poste lungo il lato ovest e sud dell'immobile, per la quale recentemente è stata comunicata la fine lavori.
- SCIA per opere di manutenzione straordinaria interna protocollo n. 226855 del 16.12.2024, istanza SUAP 4113/24, istanza SUEP 2891/2024

01.2 Inquadramento - Piazzale Mons. Giulio Arrigoni

Il Piazzale Mons. Giulio Arrigoni si colloca tra il palazzo Arcivescovile e la facciata tergale della Cattedrale cittadina di San Martino, sempre all'interno del Centro Storico della Città di Lucca. Lo spazio, collegato idealmente all'area di proprietà della proponente dalla Passeggiata della Mura Urbane, presenta oggi una sistemazione verde a prato "tagliata" da alcuni vialetti non carrabili; esso si pone come elemento di passaggio e collegamento tra il Parco delle Mura e la zona del Centro dominata dalle principali Piazze cittadine.

L'area oggetto dell'intervento è identificata al catasto fabbricati del Comune di Lucca al foglio 197 particella 463 e rientra negli "Ambiti delle attrezzature, degli spazi e delle dotazioni territoriali" relative a "Parchi e Giardini storici (PG)" (come identificato dall'elaborato di Quadro Conoscitivo di Piano Operativo QC II – quadro n. 55).

Piazzale Arrigoni è identificato e ricompreso dal Nuovo Piano Operativo Comunale, approvato con delibera C.C. n. 109 del 15.10.2024, nell'elaborato QP II.1.b "Quadro di dettaglio delle previsioni - Città antica entro il perimetro delle Mura", tra i "Giardini e spazi a verde pubblico connotativi della città



Piazzale Mons. Giulio Arrigoni - vista volo d'uccello

antica (Qs_5 Giardini della cattedrale di San Martino)” in riferimento alla disciplina dell’art. 15 delle “NTGeA-Norme per la città, i centri e nuclei Storici” elaborato QP.IV a.

Come l’area relativa all’immobile di proprietà della proponente anche l’area in cui ricade Piazzale Arrigoni rientra nell’ambito delle aree vincolate dal D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42, parte terza “*Beni Paesaggistici*”, art. 136 “*Immobili e aree di notevole interesse pubblico*” lettere “c” e “d”.

In particolare i decreti che hanno portato alla definizione dell’area di vincolo sono:

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

L’intera area di Piazzale Arrigoni, ricompresa nella “zona di Rispetto alla Cattedrale di San Martino” (ID. 90460170088), presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, e rientra quindi tra i beni di cui all’articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Inoltre, vista la posizione all’interno del “Centro Storico della Città di Lucca” (ID. 90460175018), l’area stessa rientra tra i Beni Archeologici tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali.

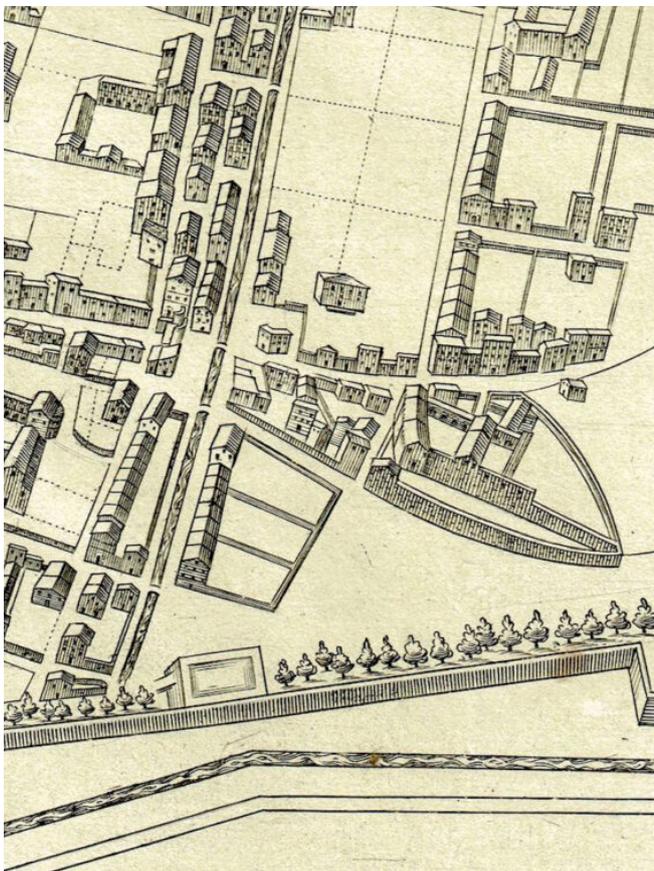


Piazzale Mons. Giulio Arrigoni - vista dalle Mura Urbane

02. Le Opere di P.U.C. - Complesso “Istituto Santa Dorotea”

02.1 Cenni storici e morfologici

Il complesso immobiliare in oggetto, situato nella zona orientale del Centro Storico della Città di Lucca, è posto in fregio alle Mura Urbane e al Giardino Botanico cittadino e costituisce un isolato autonomo delimitato dalla via del Fosso, via del Calcio, via del Giardino Botanico e via San Micheletto. I diversi corpi di fabbrica senza una precisa gerarchia compositiva che costituiscono l'immobile, rendono esplicita un'evoluzione storica per ampliamenti realizzati in successione fino all'attuale configurazione dell'immobile. La costruzione delle prime partizioni che andranno poi a comporre l'attuale complesso immobiliare risalgono probabilmente alla prima metà del XVII secolo in parallelo all'ultima campagna di ricostruzione e ampliamento dell'attuale cinta muraria partita nel maggio del 1544 e terminata solamente un secolo dopo, nel 1648. Già nella pianta prospettica della Città Lucca tratta da “*Civitates Orbis Terrarum*” pubblicata a Colonia tra il 1572 e il 1617 da G. Braun e F. Hogenberg si percepisce la presenza di alcuni fabbricati posti in linea lungo il Condotto Pubblico (l'attuale via del Fosso) che ritagliano assieme alla cinta Muraria cittadina quello spazio che sarà poi occupato dall'Orto Botanico, istituzione scientifica fondata nel 1820 da Maria Luisa di Borbone.



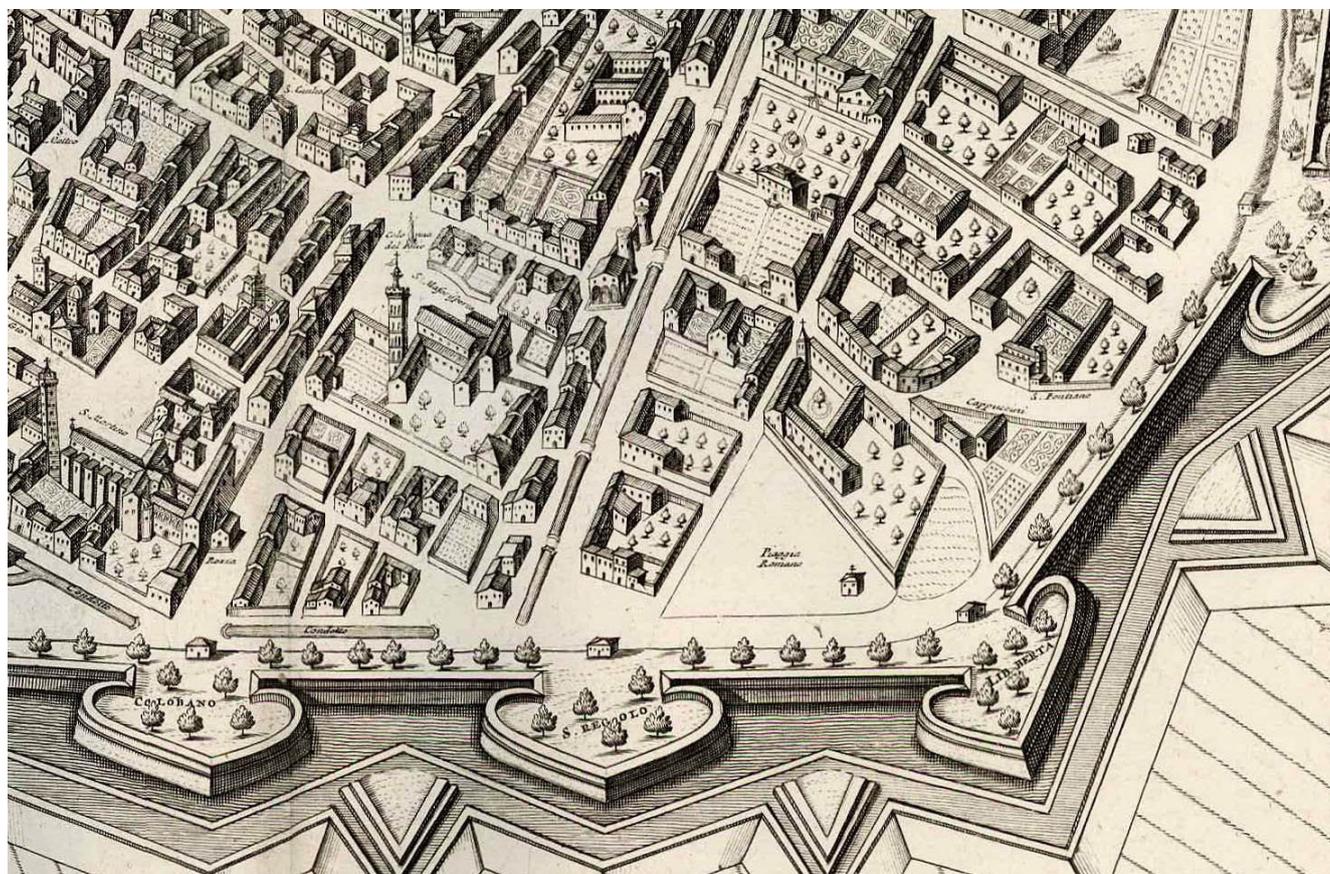
Pianta di Lucca, G. Braun e F. Hogenberg 1572-1617



Pianta di Lucca, Merian 1640

Una situazione del tutto simile è mostrata anche nella Pianta della città redatta dal Merian nel 1640. Nel successivo documento rivenuto invece, ovvero la Mappa a volo d'uccello rappresentata da Pierre Mortier e pubblicata ad Amsterdam tra il 1704 e il 1705, si inizia a percepire l'avvio degli ampliamenti successivi che andranno a conformare il complesso e con lui il successivo isolato cittadino: l'originaria schiera lungo l'asse d'acqua cittadino inizia infatti a estendersi verso est. Tale conformazione trova riscontro e conferma con la pianta del fabbricato redatta nel XVIII secolo e allegata anche ai documenti di Quadro Conoscitivo del Nuovo Piano Operativo Comunale (QC.IIIa 09- scheda n. 123 - isolato CA 176). In tale rappresentazione, l'immobile, ormai frutto di alcuni degli ampliamenti, per altro ben individuabili grazie alla scansione delle murature portanti, assume la conformazione di complesso immobiliare costituente un isolato cittadino in parte ben delimitato da un muro di cinta che ricomprende al suo interno giardini, orti e spazi di pertinenza.

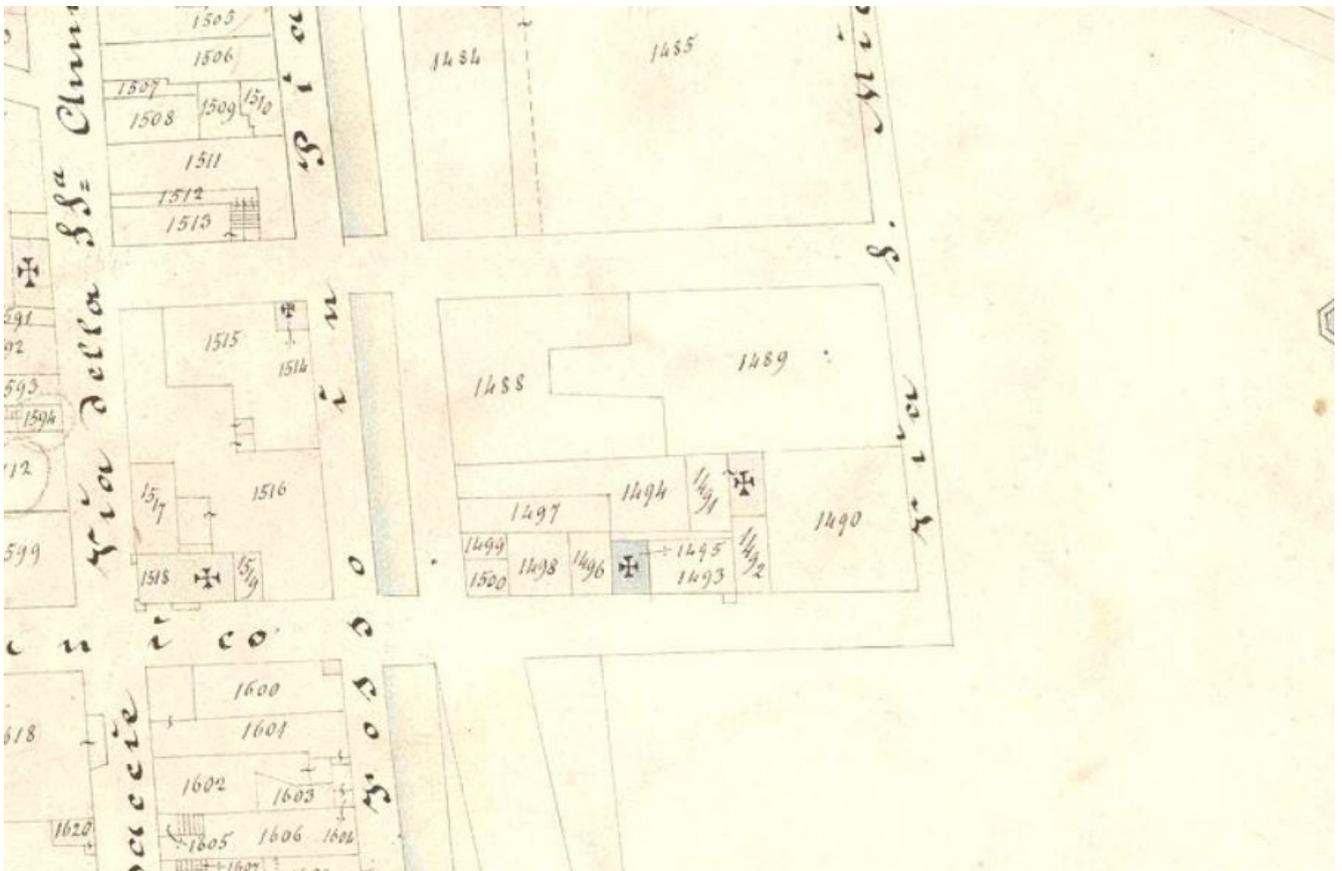
La successiva rappresentazione catastale Ottocentesca (anno 1873 - ASLU, Catasto Vecchio, Faldone 6, Lucca 3-3, n.147) mostra una conformazione planimetrica dell'immobile del tutto simile a quella Settecentesca sopra descritta. Solo nella rappresentazione catastale di Impianto del 1940 - anch'essa allegata alla documentazione di Quadro Conoscitivo di Piano di cui sopra - il complesso immobiliare mostra una forma planimetrica che ricalca in maniera assai fedele quella attuale, risultato



Mappa di Lucca, Pierre Mortier 1704



Lucca, '700 - '800 (QC.IIIa 09- scheda n. 123 - isolato CA 176)

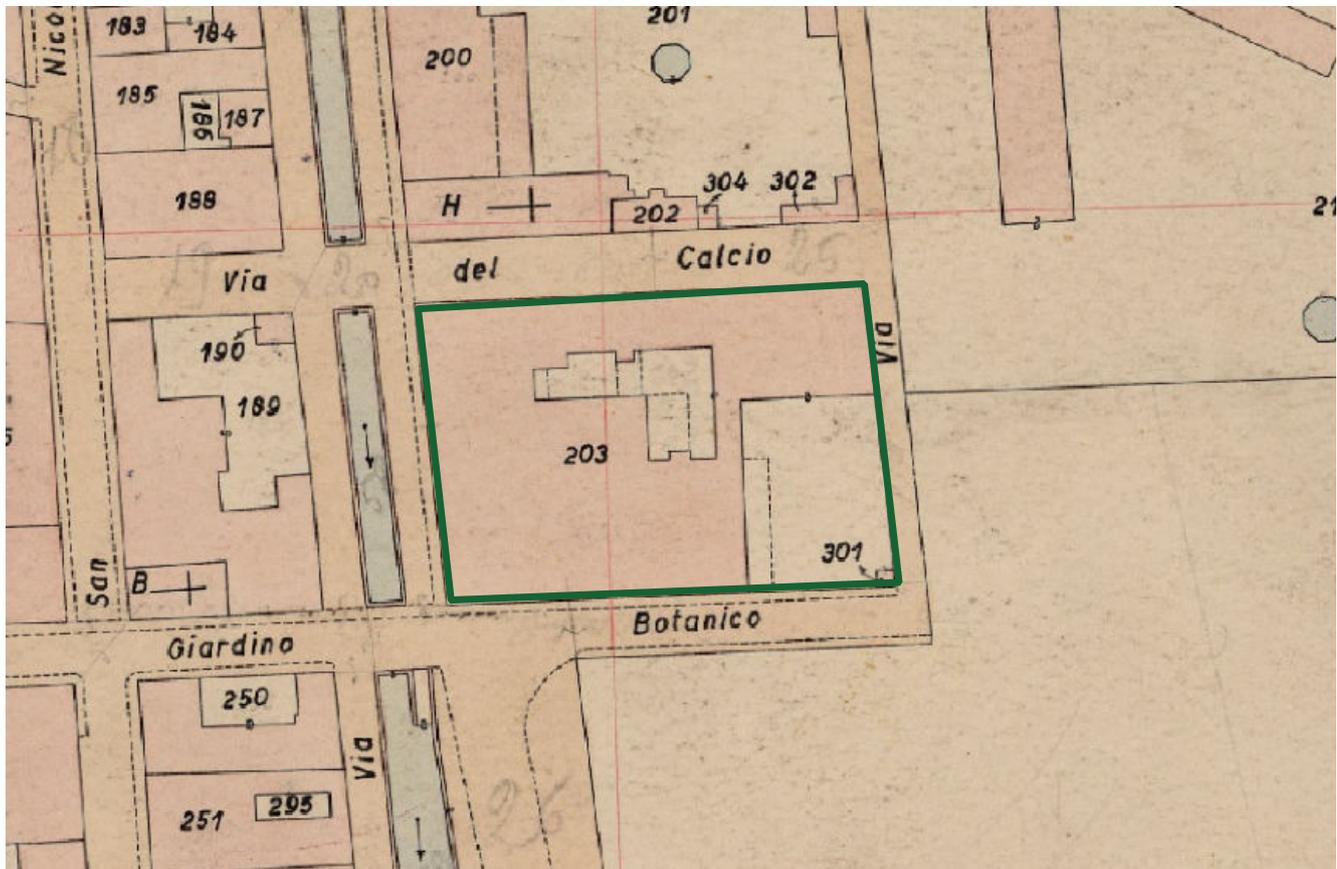


Catasto Vecchio, 1873

di ulteriori campagne di ampliamento eseguite con ogni probabilità agli inizi del XX secolo, in particolare a riguardo dell'ala nord del fabbricato lungo la via del Calcio.

I primi cenni storici documentati relativi all'immobile risalgono all'anno 1858, anno in cui è stata eseguita una ristrutturazione di una cappella eseguita in una precedente stanza dei telai, indicando pertanto molto probabilmente un precedente uso di tale locale come laboratorio/fabbrica di tessitura. Tale destinazione risulta essere del tutto compatibile con la posizione dell'immobile lungo l'antica linea d'acqua che forniva forza motrice ai vari opifici posti in questa parte della città.

Fin dalla prima metà del XIX secolo l'immobile è stato nelle disponibilità di ordini e congregazioni religiose: in particolare, dal 1855, l'immobile è stato di proprietà dell'Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea dell'Immacolata, che hanno portato avanti nel complesso la loro missione educativa, istruendo generazioni di lucchesi. L'immobile ha tutt'oggi destinazione d'uso prevalente quella ricompresa nelle "Aree, spazi ed attrezzature per l'istruzione e l'educazione". Solo recentemente si è concluso un passaggio di proprietà con la finalità di trasformare l'immobile, mutandone la sua destinazione come consentito e previsto dalla Disciplina delle Funzioni dell'art. 7 delle "NTGeA - Norme per la città, i centri e nuclei Storici" elaborato QP.IVa del Piano Operativo Approvato.



Catasto di impianto, 1940 (QC.IIIa 09- scheda n. 123 - isolato CA 176)

02.2 Descrizione sintetica dello stato dell'immobile

Come mostrato in maniera chiara dalla documentazione fotografica allegata e negli elaborati grafici riportanti lo stato attuale dell'immobile - ai quali si rimanda fin da ora per un migliore comprensione del tutto - il fabbricato oggetto di intervento, occupato fino all'estate dell'anno 2023 dalla Scuola "Santa Dorotea" versa in buone condizioni di manutenzione.

Il complesso edilizio, composto da vari corpi di fabbrica ad altezza variabile tra loro contigui, si sviluppa su tre piani fuori terra più il terreno e un piano seminterrato (parziale). Il fabbricato, articolato attorno un cortile minore centrale e uno maggiore posto nell'angolo sud-est del comparto, come già detto in precedenza, coincide con un intero isolato della città; esso ha vari accessi pedonali (uno su via del Fosso, due su via del Giardino Botanico e due su via del Calcio) e un accesso carrabile in corrispondenza del cortile maggiore posto nell'angolo sud-est.

Planimetricamente sono individuabili 4 vani scala (due dei quali dotati di ascensore): quello originale e voltato prospiciente l'accesso da via del Fosso - già individuabile sulla pianta del fabbricato del XVIII secolo - e altri successivamente aggiunti e/o modificati nel corso dei vari ampliamenti e adattamenti che hanno riguardato il complesso anche in relazione alla funzione di scuola.



Vista nord / ovest - Via del Fosso

Il fabbricato è realizzato in struttura portante in muratura di pietrame misto a laterizio e solai parte in legno e laterizio e parte in struttura metallica e laterizio. Gli alzati dell'immobile, coi loro disallineamenti e cambi di quota, confermano ancora una volta la successione di ampliamenti che ha portato alla conformazione attuale del complesso immobiliare attuale: si possono leggere chiaramente salti di quota delle cornici marcapiano, cambiamenti dell'allineamento orizzontale delle aperture e della tipologia delle stesse, oltre alla diversificazione tipologica delle coperture e dei manti che le ricoprono sia in coppi ed embrici sia in marsigliesi.

I fronti dell'edificio, coerenti con i caratteri tipologici, architettonici e decorativi del centro storico della Città di Lucca, sono intonacati e tinteggiati di colorazione chiara. Le molte aperture riquadrate e incorniciate che si attestano sulle facciate esterne sono tamponate da infissi lignei e protette per lo più da persiane, sempre in legno.

02.3 Descrizione sintetica dell'intervento di riqualificazione

Come mostrato dalla documentazione generale di progetto allegata, alla quale si rimanda fin da subito, e come già anticipato in precedenza, l'intervento di riqualificazione del complesso edilizio prevede il suo cambio di destinazione in "residenziale" con il contestuale frazionamento in n. 21 unità immobiliari, per un totale di circa 3700 mq di superficie lorda commerciale. Le nuove unità immobiliari, individuate da apposita campitura, rispettano le dimensioni minime previste dall'art. 4 delle "NTGeA-Norme per la città, i centri e nuclei Storici" elaborato QP.IV a (Su > 80 mq).

A livello generale, l'intervento prevede la completa riqualificazione dell'immobile che - in particolare a riguardo dei fronti principali dell'edificio - è attuata e pensata seguendo una strategia conservativa che privilegi operazioni mirate a preservare, mantenere e valorizzare i tratti distintivi dell'immobile. Una sorta di atto progettuale di rispetto verso la storia, che promuova sì la protezione delle peculiarità e dei valori testimoniali esistenti, ma offra anche una visione per un futuro più sostenibile. L'intervento non sarà quindi un semplice "ritorno al passato" ma un'opportunità per integrare vecchio e nuovo, creando spazi che rispondano alle esigenze contemporanee pur mantenendo il loro fascino storico in un equilibrio tra conservazione e innovazione.

Le modifiche maggiori esterne - per altro, come anticipato, già oggetto di autorizzazione paesaggistica semplificata - in coerenza con la classificazione dei fronti di cui all'elaborato QP.II 1d - Quadro di dettaglio delle previsioni, riguarderanno solamente i fronti "interni" al complesso.



Fronte sud - via del Giardino Botanico

La redazione del PUC, necessario in conseguenza del mutamento della destinazione d'uso del fabbricato da "Aree, spazi ed attrezzature per l'istruzione e l'educazione" (come identificato dall'elaborato di Quadro Conoscitivo di Piano QC II – quadro n. 55) a "residenziale" consente, altresì, di modificare e rendere cedevoli le categorie di intervento ammesse e le disposizioni di dettaglio di cui ai commi 2 e 5 del sopra citato articolo 7 delle NTGeA del P.O. Tale strumento, in riferimento alle specifiche NTA allegare riferite all'intervento, permette quindi la piena e coerente realizzazione dell'intervento in relazione alla necessaria nuova impostazione planimetrica e funzionale dell'edificio che da complesso scolastico verrà trasformato in complesso residenziale.

Si ritiene che la proposta progettuale, nel suo complesso, garantisca comunque la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie - anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni - coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale e cittadina.



Lettura visuale prospettica - salita MUra Urbane

03. Le Opere di P.U.C. - Piazzale Mons. Giulio Arrigoni

L'esposizione relativa al progetto di fattibilità per *"l' abbattimento delle barriere architettoniche con contestuale riqualificazione del Piazzale Mons. Giulio Arrigoni"* redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7 del D.Lgs 31 Marzo 2023, n. 36. L'oggetto della convenzione è la riqualificazione di Piazzale Arrigoni e il PFTE verrà approvato dalla Giunta Comunale.