



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***

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FASE	NUMERO	TIPO	STATO	REVISIONE	EMISSIONE
PUC	04	R	GEN	00	12.05.2025
PUC	04	R	GEN	01	24.06.2025
				-	

04

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.U.C. - Complesso denominato “Istituto Santa Dorotea” in Via del Giardino Botanico

Articolo 1 – Oggetto del PUC

Il presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC) redatto ai sensi dell'art.121 della Legge Regionale 65/2014, ha per oggetto il complesso edilizio denominato “Istituto Santa Dorotea” localizzato all'interno del Centro Storico della Città di Lucca - nell'UTOE 1 - e 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.

Detto complesso costituisce un isolato autonomo delimitato dalla via del Giardino Botanico, via del Fosso, via del Calcio e via San Micheletto e si pone in fregio alle Mura Urbane e al Giardino Botanico.

Per il complesso in oggetto, 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 (Progetto Unitario Convenzionato).

Articolo 2 – Finalità del PUC

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- recupero e valorizzazione dell'intero complesso mediante il mutamento della destinazione d'uso in “residenziale” comprensiva delle funzioni accessorie, pertinenziali e complementari alla residenza stessa;
- realizzazione di un intervento di interesse pubblico nelle aree adiacenti il perimetro del Progetto Unitario Convenzionato; tale opera è identificata nell'intervento di “*abbattimento delle barriere architettoniche con contestuale riqualificazione del Piazzale Mons. Giulio Arrigoni*”, spazio situato sul retro della Cattedrale cittadina poco distante.

Articolo 3 – Finalità delle Norme

Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti della disciplina di cui all'art. 7 delle NTGeA del P.O. al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

Articolo 4 – Categorie di intervento

Per il complesso edilizio in oggetto la disciplina del P.O. individua le seguenti categorie di intervento:

- 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.

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.

In virtù di quanto sopra, per il fabbricato in oggetto, è ammessa oltre alle categorie di intervento già individuate, anche la categoria della “ristrutturazione edilizia conservativa” così come disciplinata dall'art. 135 bis della L.R. Toscana n.65 del 2014 e ss.mm.ii.

Articolo 5 – Disposizioni di dettaglio

Come ricordato sopra 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, oltre che le categorie di intervento ammesse (di cui al comma 2 del sopra citato art. 7 delle NTGeA del P.O.), anche le disposizioni di dettaglio di cui al comma 5 del medesimo articolo 7 delle NTGeA del P.O.

Gli interventi edilizi devono assicurare il rispetto dei caratteri tipologici, la salvaguardia degli impianti 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 storiche e quelle degli impianti planimetrici originali di ciascun edificio, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali.

b) Nei casi in cui si dimostri attraverso un'idonea e asseverata documentazione (di tipo storico, grafico, storiografico, fotografico e testuale) che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati alterati, frazionati o modificati, risultando pertanto non originali ma di recente formazione, sono ammessi il loro ripristino o la loro modifica sulla base degli elementi analoghi rispetto ai tipi edilizi cui afferiscono gli immobili oggetto dell'intervento. Parimenti è ammessa l'eliminazione di elementi superflui 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 originali devono in particolare salvaguardare le murature esterne e interne, i solai, le colonne, i pilastri, 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 bucatore nelle murature portanti o nei solai, non devono interferire con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio;

d) gli interventi sugli elementi architettonici riferiti ad ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo devono assicurare il restauro e il mantenimento di affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati e comunque delle componenti architettoniche ed edilizie qualificative del tipo edilizio e di comprovata valenza 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.

Articolo 6 – Esecuzione del PUC

Tutti gli interventi devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario Convenzionato. Il rilascio ovvero l'efficacia del titolo/i abilitativo/i necessario/i per l'esecuzione delle opere è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione tra le parti finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici correlati all'intervento illustrato nel progetto di fattibilità - allegato al Progetto Unitario Convenzionato - redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7 del D.Lgs 31 Marzo 2023, n. 36.

Articolo 7 – Elaborati che costituiscono il PUC

Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- PUC-00-R-GEN-01 - Elenco elaborati
- PUC-01-R-GEN-00 - Inquadramento
- PUC-02-R-GEN-00 - Documentazione fotografica
- PUC-03-R-GEN-01 - Relazione tecnica illustrativa
- PUC-04-R-GEN-01 - NTA
- PUC-05-D-SA-00 - Elaborati Stato Attuale
- PUC-06-D-SP-00 - Elaborati Stato Progetto
- PUC-07-R-PP-00 - Proposta progettuale – Relazione Tecnico Illustrativa
- PUC-08-R-PP-00 - Proposta progettuale – Quadro Tecnico Economico
- PUC-09-R-PP-00 - Proposta progettuale – Stato attuale – Pianta, Sezione A-A'
- PUC-10-R-PP-00 - Proposta progettuale – Stato di progetto – Pianta, Sezione A-A'
- Schema di convezione

Articolo 8 – Validità del PUC

La validità del Progetto Unitario Convenzionato è di anni dieci dalla data di approvazione dello stesso. Eventuali varianti che si renderanno necessarie nell'arco del periodo di validità non prolungheranno il periodo di validità suddetto.