



# **COMUNE DI PESCIA**

PROVINCIA DI PISTOIA

Servizio Assetto del Territorio - Edilizia - Politiche Sociali e Culturali  
A.O. Urbanistica ed Edilizia privata

Variante al vigente strumento urbanistico ai sensi  
degli art. 16 e 17 della Legge Regionale 1/2005 per  
l'individuazione di aree museali

## **RELAZIONE**

Responsabile:

arch. Simone Pedonese

Collaborazione:

Pianificatrice Junior Melissa Giusti

**Oggetto:** Variante al vigente strumento urbanistico ai sensi degli art. 16 e 17 della Legge Regionale 1/2005 per l'individuazione di aree museali.

## **1. PREMESSA**

La Regione Toscana con la Legge Regionale 25 febbraio 2010, n. 21 denominato "Testo unico delle disposizioni in materia di beni, istituti e attività culturali", stabilisce i requisiti per il riconoscimento della qualifica di museo o ecomuseo di rilevanza regionale. Nello specifico l'art. 20 c. 1, alla lettera c) stabilisce che uno dei requisiti è la "previsione negli strumenti urbanistici del comune di riferimento della localizzazione e della normativa per la destinazione di uso del museo o dell'ecomuseo". La variante si rende quindi necessaria al fine di rendere congruenti con la normativa regionale le destinazioni d'uso di alcuni edifici posti sul territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 15 c. 3 della LRT 1/2005 per gli strumenti soggetti a VAS (vedi anche articolo 5 bis della LRT 10/2010), l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'articolo 22 della stessa LRT 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'articolo 23 comma 2, sempre della stessa LRT 10/2010.

Essa deve intervenire, in ogni caso, prima dell'approvazione finale, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti.

## **2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Gli edifici che saranno oggetto di variante sono tre.

Il primo è il Museo della Carta di Pietrabuona, attualmente collocato in un sede provvisoria.

La trasformazione dell'attuale cartiera "Le Carte" da immobile a destinazione residenziale/produttiva in Museo della Carta consentirà il recupero dell'edificio di proprietà ed il trasferimento dell'attuale Museo (ubicato nella scuola di Pietrabuona) in un contesto più idoneo.

Il progetto di adeguamento e trasformazione dell'edificio è finanziato da:

- "POR – Competitività regionale e occupazionale FESR 2007-2013 attività 5.4 linea di intervento 5.4a 'Museo della Carta – ex cartiera Le Carte'.
- "La via della Carta della Toscana" ARCUS s.p.a. (MIBAC e Ministero delle infrastrutture e dei trasporti) – lotti I/IV

Sono attualmente in corso di svolgimento i lavori di:

“Progetto per il restauro e l'adeguamento funzionale dell'antica cartiera “Le Carte” da adibire a Museo della carta - Ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso della parte di fabbricato inserito in zona B2 finalizzata al completamento del blocco sud-ovest dell'opificio da adibirsi ad archivio e deposito collezioni – secondo lotto”. DIA edilizia del 24/10/2012 prot. gen. 31532. Per la parte insistente sulle particelle 490 e 567 è prevista la realizzazione di posti auto a servizio del Museo che non saranno sufficienti per soddisfare il fabbisogno dell'intero complesso; si ricorrerà quindi ai parcheggi pubblici comunali posti a sud in piazza la Croce e a nord nei pressi della cartiera di S. Giovanni, parcheggi dai quali gli utenti raggiungeranno il Museo tramite un servizio navetta.

Per quanto riguarda la sostenibilità ambientale dell'intervento e la gestione ecocompatibile della struttura si fa riferimento a quanto indicato nello studio effettuato dall'Istituto S. Anna e alla relazione dei progettisti di recepimento delle indicazioni stesse.

E' in essere un progetto elaborato dall'istituto Pacinotti per l'installazione di una piccola centrale idroelettrica ed il recupero della turbina esistente; tale progetto consente di valorizzare le risorse idriche e gli impianti tecnologici che hanno alimentato l'opificio e nel periodo bellico anche l'intero paese di Pietrabuona, Il progetto oltre a fornire energia pulita permette al tempo stesso il recupero storico funzionale della turbina tipo Francis verticale di produzione Cantini della seconda metà dell'ottocento e della storica rete idrica di adduzione e rilascio in alveo (rio, gorile, canalizzazioni, soglie di sfioro, bocche di presa, stramazzi, griglie, portelle etc.).

Il rinnovo della concessione presso gli uffici provinciali competenti dovrà prevedere un prelievo di 472 l/s: l'energia elettrica massima teorica prodotta sarà di circa 20 kW; il prelievo non avrà nessun utilizzo oltre l'idroelettrico e la quantità di acqua prelevata sarà completamente reimpressa nel corso d'acqua senza aver subito alcuna trasformazione.

Gli altri due edifici sono rispettivamente il Museo Civico, posto nello storico Palazzo Galeotti, e la Gipsoteca L. Andreotti, posta nell'antico immobile detto Palagio. Questi ultimi due musei sono già operativi. La variante è definita per correggere il PRG vigente che per gli edifici di che trattasi non dispone di una specifica normativa essendo gli stessi inseriti all'interno della zona A0 centro storico.

Per questi due edifici non sono al momento previsti particolari interventi. La variante in questo caso avrà solo lo scopo di definire in maniera più congrua e precisa le previsioni del vigente PRG

### **3. PROPRIETA'**

Il Museo della Carta si collocherà in un edificio di proprietà dell'Associazione "Museo della Carta" Onlus, di cui è Presidente e legale rappresentante Dott. Paolo Carrara.

Il Museo Civico e la Gipsoteca sono invece di proprietà comunale.

### **4. DATI CATASTALI**

Per il Museo della Carta: l'immobile identificato all'NCEU del Comune di Pescia nel foglio 65 mapp.li 490, 567, 361, 362, 364, 408 e 409 (vedi estratto catastale allegato agli elaborati progettuali) è pervenuto all'attuale proprietario MUSEO DELLA CARTA ONLUS con due contratti di compravendita così distribuiti:

Contratto del 19/06/2003

F. 65 part. 361 sub 1/ 362 sub 3/ 409

Catasto Fabbricati cat. D1

F. 65 part. 361 sub 2	Catasto Fabbricati cat. A/5
F. 65 part. 361 sub 3	Catasto Fabbricati cat. A/5
F. 65 part. 361 sub 4	Catasto Fabbricati cat. A/5
F. 65 part. 361 sub 5	Catasto Fabbricati cat. A/5
F. 65 part. 361 sub 6	Catasto Fabbricati cat. A/5
F. 65 part. 362 sub 1 e 408	Catasto fabbricati cat. D/1
F. 65 part. 362 sub 2	Catasto Fabbricati cat. A/5
F. 65 part. 364	Catasto Terreni ente urbano

#### Contratto del 5/07/2011

F. 65 part. 567	Catasto Fabbricati area urbana
F. 65 part. 490	Catasto Terreni bosco ceduo

Per il Palazzo Galeotti l'immobile è identificato al NCEU al Foglio 81 particella 200 (vedi estratto catastale allegato agli elaborati progettuali). L'immobile è disposto su più piani la parte relativa al museo è occupata solo dal subalterno 22 come da variazione catastale recentemente depositata all'UTE.

Per il Palagio l'immobile è identificato al NCEU al Foglio 81 particella 115 (vedi estratto catastale allegato agli elaborati progettuali).

## **5. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

- a. P.R.G. vigente - variante generale approvata con D.C.C. del 10.11.1998, n° 344 recepita con D.C.C. del 30.12.1999, n° 108 e successiva georeferenziazione approvata con D.C.C. del 9.11.2006, n° 71;
- b. Piano strutturale approvato con D.C.C. del 31.01.2012 n. 4;

### **5.1 Piano Regolatore**

L'ambito interessato dalla Variante è suddiviso in tre zone. Nella prima che interessa il Museo della Carta il vigente PRG prevede:

- Sottozona A(PR) Sistema delle cartiere (mappali 362 e 364, parte consistente del mappale 361 e 408);
- Sottozona B2 Residenziali di completamento (mappale 409, 567, parte dei mappali 361 e 490);
- Fascia di rispetto stradale (piccola parte del mappale 408 e 490);

- Zona E(0) Ambiti di particolare valore ambientale e paesaggistico (piccolissima parte del mappale 490)

Nelle altre due zone che interessano il Museo Civico di Palazzo Galeotti e la Gipsoteca “L. Andreotti” del Palazzo del Palagio il vigente PRG prevede:

- L'edificio si trova in sottozona A(0) Centro Storico del capoluogo (vedi art. 39 delle NTA del PRG). Centri da sottoporre a variante ex art. 5, L.R. 59/80. *“Fino all'approvazione delle varianti sul patrimonio edilizio esistente potranno essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico. Interventi di ristrutturazione edilizia, potranno essere eseguiti nel rispetto di quanto previsto dall'art.49 del vigente Regolamento Edilizio, limitatamente agli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d), e), j), k), l), q), s), e v) e nel rispetto di quanto previsto dall'art.79 comma 4 lettera “D” della legge Regionale n.01/05.”. Il Regolamento Edilizio dispone all'art. 49 che: “Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “Ristrutturazione edilizia D1” (ex L.R.T. 59/80), AD1 o dove vengono indicati gli interventi di “Ristrutturazione Edilizia limitati alle lettere a), b), c), d), e), j), k), l), q), s), v)”, potranno essere eseguite, oltre al Restauro e risanamento conservativo, le opere descritte nella categoria di intervento della “Ristrutturazione Edilizia di tipo R1”.*

## 5.2 Piano Strutturale

L'ambito interessato dalla Variante è suddiviso in tre zone. Nella prima che interessa il Museo della Carta il vigente PS prevede:

- La cartiera Le Carte è posta all'interno della UTOE 1 - Castelli ovest – (vedi art. 56 delle NTA);
- L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del “Sistema Territoriale della pianura S.T.3” (vedi art. 20 delle NTA e Tav. P01a) ed in particolare nel “Sottosistema di paesaggio urbano a prevalenza di residenziale S.T.U.3a” (vedi art. 21 delle NTA e Tav. P01b);
- Inoltre l'area è ubicata all'interno del “Sistema funzionale degli insediamenti” (vedi art 25 e 26 delle NTA e Tav. P2a) all'interno del limite urbano

- L'edificio, trattandosi di una ex Cartiera, è individuato come invariante strutturale (vedi art 11 comma 3, lettera c) delle NTA e Tav. P03). La via Mammianese che costeggia il complesso costituisce viabilità di impianto storico.
- Il PS individua la zona come G.1 "Pericolosità geomorfologica bassa", i mappali 490 e 567 ed una piccola parte del 361 sono compresi in zona G4 "Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata", aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza. (Tav. P06b)
- L'area ricade quasi interamente in area I.3 "Pericolosità idraulica elevata", Aree di fondovalle protette o meno da opere idrauliche per le quali ricorre una delle seguenti condizioni a) vi sono notizie storiche di inondazioni b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a m 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda (Tav. P07b).
- Per la "Carta delle aree con problematiche idrogeologiche" la zona è indicata come 4a "Area con grado di vulnerabilità della falda alto" (Tav. P08b)
- La "Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale" individua la zona in S.2 Pericolosità sismica locale media e parte in zona S.3.

#### *Vincoli Ambientali:*

- Aree di conservazione e valorizzazione (CeV - art 38 comma 1 NTA del PS) ed "Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 ed i beni culturali di cui all'art. 10 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs 42/2004).
- Solo una piccola parte della particella 490 in corrispondenza di un versante a scarpata risulta vincolata come fascia di rispetto corsi d'acqua di cui al R.D. 1775/33 (150 m) - art. 142 comma 1 lettera c).
- L'area è interessata dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e s.m.i.

#### *Vincoli sovraordinati:*

- L'area è interessata da vincoli sovraordinati allo Strumento Urbanistico Generale di cui all'Autorità di Bacino del Fiume Arno in zona P.F.1 – Aree a pericolosità moderata, sui mappali 490 e 567 è inoltre evidenziato un punto sommitale del coronamento della frana (Tav P06/1 del PS).

Nelle altre due zone che interessano il Museo Civico di Palazzo Galeotti e la Gipsoteca "L. Andreotti" del Palazzo del Palagio il vigente PS prevede:

- L'edificio è posto nella UTOE 3 – Centro (art. 58 delle NTA);
- Compreso nel "Sistema Territoriale della Pianura S.T.3.", "Sottosistema di paesaggio urbano a prevalenza di residenziale S.T.3.a" (vedi art. 20 e 21 delle NTA e Tav. P01a/P01b) ed all'interno del "Sistema funzionale degli insediamenti" (art 25 e 26 NTA e Tav. P02a);
- L'edifici sono individuati come invariante strutturale (vedi art. 11 comma 3 lettera a) e Tav. P03) e vincolati come "Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 ed i beni culturali di cui all'art. 10 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs 42/2004).

## **6. PROPOSTA NORMATIVA**

### **Art. 72 bis - Sottozone FM – ATTREZZATURE E SERVIZI MUSEALI**

Nel sottozone FM sono individuate le aree e gli edifici destinati ad attività museali e di servizio al museo. In tali aree vigono le norme di seguito indicate.

Per la zona FM di Pietrabuona sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati all'utilizzo della destinazione museale e di servizio al museo. Sono ricompresi negli interventi di ristrutturazione edilizia anche gli eventuali incrementi di superficie e volume per la realizzazione di scale ed ascensori per il superamento delle barriere architettoniche.

Sono inoltre consentiti interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico.

Tutti gli interventi sul fabbricato e sulle relative pertinenze sono soggetti a preventivo Nulla Osta della Soprintendenza di Firenze.



Con riferimento al Decreto n° 65/2012 predisposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e in particolare per le aree circostanti il fabbricato ex “Cartiera Le Carte” (riferimenti catastali di proprietà - fg. 65, mappali 409, 364, 490, 408, 567) sono definite le seguenti prescrizioni vincolanti:

- sull'area è vietata ogni nuova edificazione;
- sono consentiti gli interventi di restauro ai manufatti;
- è consentita la realizzazione di aree di sosta o di parcheggio a raso per consentire un accesso agevolato ai visitatori del complesso;
- è consentita la realizzazione di un eventuale box a un piano con la finalità di accoglienza dei visitatori.

Per la zona FM di Pescia (Museo Civico di Palazzo Galeotti e Gipsoteca “L. Andreotti” del Palazzo del Palagio) sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati all'utilizzo della destinazione museale e di servizio al museo.

Sono inoltre consentiti interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico.

Tutti gli interventi sul fabbricato e sulle relative pertinenze sono soggetti a preventivo Nulla Osta della Soprintendenza di Firenze.

Per la zona FM di Pescia (Museo Civico di Palazzo Galeotti e Gipsoteca “L. Andreotti” del Palazzo del Palagio) sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati all'utilizzo della destinazione museale e di servizio al museo. Sono inoltre consentiti interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico. Tutti gli interventi sul fabbricato e sulle relative pertinenze sono soggetti a preventivo Nulla Osta della Soprintendenza di Firenze.

Le norme già definite in sede di avvio di procedimento della variante sono poi state integrate su contributo della Regione del 5 dicembre 2013 come segue:

*Nelle zone FM gli interventi devono indirizzare la riqualificazione e ristrutturazione dei complessi edilizi e delle aree all'utilizzo di tecniche di bioclimatica e bioedilizia. A tal fine si suggerisce di consultare le “Linee guida*

*per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana (DGRT n° 322/2005 come modificata con DGRT n° 218/2006 - in attuazione dell'art. 37 della LRT 1/2005 ed DPGR n° 2/R/2007), che individuano target di performances ambientali in relazione ai temi del risparmio delle risorse e dell'efficienza energetica nell'ottica di una pianificazione attuativa sostenibile.*

*Nelle zone FM le aree pertinenziali devono essere salvaguardate e progettate nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio. Ogni intervento deve essere volto alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili anche, ad esempio, tramite l'impiego di tecniche costruttive che garantiscano la massima permeabilità attraverso l'adozione di soluzioni drenanti ed inerbate.*

## **7. COERENZA NORMATIVA**

La variante per l'individuazione delle tre zone FM (zona Museale) non contrasta con le normative sovraordinate ed è compatibile con le previsioni del Piano Strutturale approvato con D.C.C. del 31.01.2012 n. 4. A tal proposito per le coerenze interne ed esterne della proposta di variante si rimanda al "Rapporto Preliminare" per la VAS predisposto dall'ufficio (vedasi cap. 4 e 5).

## **8. INDAGINI GEOLOGICHE**

Prima dell'adozione della variante si procederà se richiesti agli adempimenti relativi alle indagini geologiche così come definito dalle istruzioni tecniche suddette e dalle disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 e dall'art. 62 della L.R. 1/2005.

Pescia li 31 dicembre 2013

Il Responsabile di A.O. Urbanistica ed Edilizia privata  
Arch. Simone Pedonese