



ELAB. A

Variante al Regolamento Urbanistico Finalizzata alla valorizzazione dell'immobile denominato "Villa Filicaia"

Relazione Urbanistica

Con l'Accordo di Programma del 18.11.2005 tra gli Enti comunque interessati alla realizzazione del nuovo presidio ospedaliero di Prato, il Comune ha assunto l'impegno di potenziare, razionalizzare ed ottimizzare, con proprie risorse, la mobilità pubblica dell'ambito territoriale che ospita la nuova struttura sanitaria.

Degli interventi programmati alcuni sono stati eseguiti, altri finanziati ed in corso di esecuzione ed altri di completamento ancora da finanziare.

In prossimità del termine programmato per l'attivazione del nuovo ospedale (settembre 2013) e perdurando la difficoltà di reperire le necessarie risorse finanziarie e quindi l'impossibilità di mantenere gli impegni assunti, il Comune di Prato ha chiesto formalmente alla Regione Toscana l'assegnazione del finanziamento utile per poter aggiudicare i lavori di completamento.

In data 17.04.2013, al termine di una efficace concertazione, è stato digitalmente sottoscritto un Accordo, tra Regione, Azienda USL n. 4 e Comune, per definire competenze, procedure ed impegni per il "completamento delle opere infrastrutturali, connesse alla realizzazione del nuovo presidio ospedaliero di Prato".

In particolare il Comune di Prato, a fronte della concessione del finanziamento da parte della Regione, si è tra l'altro impegnato, all'art. 4, ad attivare le specifiche procedure della L.R. 8/2012, per valorizzare l'immobile di proprietà dell'Azienda USL, denominato "Villa Filicaia" esistente nel Comune di Prato in viale F.lli Cervi 40 a S. Lucia. L'Accordo suggerisce per l'immobile alcune destinazioni d'uso possibili, tutte di tipo terziario (turistico/ricettivo, direzionale e commerciale di somministrazione) da proporre al Consiglio Comunale affinché, in base alle opportune e puntuali valutazioni e compatibilmente con la natura e valore architettonico del bene, individui quelle che appaiono più convenienti sotto il profilo del ritorno economico per l'Azienda USL, impegnata nella realizzazione del nuovo ospedale.

La L.R. 8/2012 definisce, all'art. 6, il procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali per i casi in cui non è richiesto il procedimento di approvazione del PUV (Programma Unitario di Valorizzazione territoriale). Procedura semplificata da poter applicare anche per l'attuazione di programmi di alienazione di altri Enti con i quali concordare l'adozione di apposita deliberazione avente ad oggetto le varianti richieste.

La Villa Verzoni da Filicaia di V.le F.lli Cervi 40, era una delle dimore nobili più prestigiose del territorio pratese. Attualmente in stato di conservazione scadente e ormai da tempo inutilizzata, né l'Azienda USL prevede per essa una possibile utilizzazione futura. Intende pertanto procedere alla sua alienazione previa opportuna ed adeguata valorizzazione.

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'immobile nel Sub-Sistema Ambientale V6 "I capisaldi del verde urbano" con destinazione d'uso specifica Sh "servizi ospedalieri e sanitari", e



tipo di intervento ammesso "re-restauro", l'edificio inoltre risulta ricompreso nell'elenco dell'art.120 "edifici ed aree di rilevante valore storico artistico ambientale".

Il Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.19 del 21/03/2013 inserisce l'edificio nelle aree urbane, ne riconosce il valore testimoniale e la colloca tra le "Ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenze" che costituiscono alcune delle "invarianti storico-insediative" del territorio comunale.

In attuazione all'ultimo accordo del 17.04.2013, il Servizio Urbanistica ha redatto il presente progetto di Variante al Regolamento Urbanistico, descritto e rappresentato oltre che dalla presente relazione che costituirà l'Elaborato A, dai seguenti elaborati:

- Elab. B – estratto del Foglio 15 – Usi del suolo e modalità di intervento – del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE;

- Elab. C – estratto del Foglio 15 – Usi del suolo e modalità di intervento – del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;

In sintesi la variante, al fine di incrementarne il valore economico, propone la sostituzione dell'attuale destinazione urbanistica dell'edificio e sue pertinenze: da "Sh – servizi ospedalieri e sanitari" ad "T – attività terziarie" ed in particolare "Tr – attrezzature ricettive e pubblici esercizi", "Tu – complessi direzionali", "Tc – attrezzature commerciali" limitate alla somministrazione.

Si dà altresì atto che la proposta di variante:

- è localizzata fuori dal perimetro del Centro Abitato individuato dal Regolamento Urbanistico comunale;
- ricade in zona vincolata ai sensi della Parte Terza -Titolo I – Capo II del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42–Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art.136 – immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ex L.1497/39);
- ricade in ambito classificato (P.I.1) "pericolosità idraulica moderata" dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno (G.U. n. 30 del 03.10.2005), le indagini geologico-tecniche allegate al nuovo strumento urbanistico (Piano Strutturale), depositate in data 02.12.2011, con il n. 22/11, considerano una classe di pericolosità I.1" bassa";
- non contrasta con il P.I.T. regionale vigente (approvato con D.C.R. n.72/2007) né con quello adottato con D.C.R. n. 32/2009;
- non contrasta con il P.T.C. provinciale (approvato con D.C.P. n.7/2009);
- segue la procedura di approvazione semplificata indicata dall'art. 6 della L.R. n. 8/2012;
- non rientrando nelle fattispecie previste dai commi 2 e 3 dell'art.5 della L.R. 10/10 non è assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità a VAS;
- ai sensi e con le modalità indicate dal Regolamento di Attuazione dell'art. 62 L.R. 1/05, approvato con D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011, prima dell'adozione della variante, dovrà essere depositata presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, la certificazione (allegato 4 allo stesso regolamento) sulla non necessità di ulteriori indagini geologiche ai sensi dell'art.3 comma 4 lett. b del sopracitato Regolamento di Attuazione, in quanto la variante non comporta incremento di volume o di superficie coperta dell'edificio.
- Il progetto di variante sarà sottoposto all'esame della Circoscrizione Prato Nord e della Commissione Consiliare n. 4 Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile, quindi all'esame del Consiglio Comunale, che assumerà le proprie determinazioni in merito all'adozione, giusto il richiamato art.6 della L.R. 1/05.

Prato li, 05/06/2013

IL FUNZIONARIO TECNICO
Geom. *Giuseppe Santoro*



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Urbanistica
Arch. *Francesco Caporaso*