



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **63** del **30/07/2015**

Oggetto: **Variante al Regolamento Urbanistico per la Valorizzazione dell'area Ex-Ospedale Misericordia e Dolce di Prato. Adozione.**

Adunanza ordinaria del 30/07/2015 ore 14:30 seduta pubblica.
Il Presidente Ilaria Santi dichiara aperta la seduta alle ore 14,45.

Risultano presenti al momento della votazione , il Sindaco Matteo Biffoni ed i seguenti 26 consiglieri:

Consigliere	Presente	Assente	Consigliere	Presente	Assente
Alberti Gabriele	X	-	Bartolozzi Elena	X	-
Benelli Alessandro	X	-	Berselli Emanuele	-	X
Bianchi Gianni	-	X	Calussi Maurizio	X	-
Capasso Gabriele	X	-	Carlesi Massimo Silvano	X	-
Cenni Roberto	X	-	De Rienzo Filippo Giovanni	X	-
Garnier Marilena	-	X	Giugni Alessandro	-	X
La Vita Silvia	X	-	Lombardi Roberta	X	-
Longo Antonio	X	-	Longobardi Claudia	X	-
Mennini Roberto	X	-	Milone Aldo	X	-
Mondanelli Dante	-	X	Napolitano Antonio	X	-
Pieri Rita	X	-	Rocchi Lorenzo	X	-
Roti Luca	X	-	Santi Ilaria	X	-
Sanzo' Cristina	X	-	Sapia Marco	X	-
Sciumbata Rosanna	-	X	Silli Giorgio	X	-
Tassi Paola	X	-	Tropepe Serena	X	-
Vannucci Luca	X	-	Verdolini Mariangela	X	-

Presiede il Presidente del Consiglio Ilaria Santi , con l'assistenza del Vice Segretario Generale Giovanni Ducceschi.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :
, Barberis Valerio, Faltoni Monia, Toccafondi Daniela, Mangani Simone, Biancalani Luigi,
Ciambellotti Maria Grazia, Squittieri Benedetta

(omissis il verbale)



Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico per la Valorizzazione dell'area Ex-Ospedale Misericordia e Dolce di Prato. Adozione.

PREMESSO CHE:

- l'Accordo di Programma sottoscritto in data 18.11.2005 (approvato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 212 del 18.11.2005) tra la Regione Toscana, Azienda USL n. 4 di Prato, Provincia e Comune di Prato ed altri ancora, per definire i rapporti e le azioni coordinate nella realizzazione del nuovo Presidio Ospedaliero di Prato a Galciana, prevedeva la copertura del costo totale dell'intervento, stimato in € 111,564 milioni, in parte con i fondi ex-art. 20 L.R. 67/88 (programma pluriennale di interventi per ammodernamento tecnologico del patrimonio sanitario pubblico), in parte con i ricavi delle dismissioni del patrimonio USL e la parte residua con il project financing;
- a quel fine l'Accordo conteneva l'impegno del Comune di Prato a corrispondere all'ASL 4 il prezzo della compra-vendita di porzione del presidio ospedaliero "Misericordia e Dolce" da dismettere, in 5 rate annuali come concordato nel preliminare di vendita in precedenza sottoscritto;
- infatti il Comune di Prato nel contratto preliminare a condizione sospensiva, già sottoscritto in data 21.07.2005 con l'Azienda USL, si era impegnato ad acquistare parte del complesso immobiliare dell'ex-Ospedale Misericordia e Dolce, al prezzo di € 43,300 milioni da corrispondere in cinque rate annuali, con prima scadenza il "2 gennaio 2007 o comunque entro 30 giorni dalla consegna dei lavori alla società appaltatrice";
- il preliminare di vendita non avrebbe assunto efficacia, "avendosi come non stipulato e non scritto", se entro il 31 dicembre 2006 non fosse stato stipulato il contratto per la concessione di costruzione e gestione del presidio ospedaliero, con la società Concessionaria individuata.

ATTESO CHE:

- il contratto per l'affidamento in concessione della costruzione e gestione del presidio ospedaliero, è stato stipulato tra Regione Toscana e ditta Concessionaria in data 19.11.2007 ed i lavori, con la posa della prima pietra, sono iniziati il 24 giugno 2010. Il Comune di Prato, anche e soprattutto per la nota carenza di risorse finanziarie dei comuni, non ha potuto adempiere agli impegni particolarmente gravosi, assunti con l'Accordo di Programma, che rimangono comunque a tutt'oggi pendenti ed in attesa di idonee soluzioni alternative;
- le considerazioni che precedono si legano alle problematiche urbanistiche e socio-economiche dovute, con il trasferimento del presidio ospedaliero di Prato nella nuova sede di Galciana, all'abbandono dell'area storicamente occupata dal Misericordia e Dolce nel quadrante sud/ovest del centro storico cittadino, rimasta quasi del tutto inutilizzata, priva di funzioni, a forte rischio di degrado e con tutte le potenziali criticità di ordine pubblico determinate dallo stato d'uso descritto.



DATO ATTO CHE:

- per dare adeguata soluzione alle problematiche sinteticamente riferite, in data 10 ottobre 2014, i legali rappresentanti degli Enti interessati (Regione Toscana, Azienda USL 4 di Prato, Comune di Prato, Provincia di Prato, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, Soprintendenza Beni Archeologici della Toscana, Soprintendenza Beni Architettonici Paesaggistici Storici Artistici ed Etnoantropologici per Firenze, Pistoia e Prato) hanno sottoscritto "Accordo di Programma per la riqualificazione urbana e realizzazione di un parco pubblico nell'area dell'ex ospedale Misericordia e Dolce di Prato", in copia depositato agli atti della presente col n. 1;

- l'Accordo di programma, quale risultato del confronto fra i preminenti interessi del corretto e sostenibile assetto territoriale e delle esigenze e gli impegni finanziari a copertura dei costi di realizzazione del nuovo ospedale, facenti capo agli Enti sottoscrittori, indica gli obiettivi di: a) favorire la fruizione pubblica di gran parte dell'area di risulta dell'ex Misericordia e Dolce; b) definire il percorso tecnico-amministrativo che, anche attraverso una variante urbanistica ad hoc, consenta una efficace valorizzazione dell'area; c) impegnare le parti, anche mediante erogazioni finanziarie, nel raggiungimento degli obiettivi prefissati;

- l'Accordo fissa il cronoprogramma degli eventi e, tra l'altro, impegna il Comune di Prato ad attivare procedura di variante di dettaglio al vigente Regolamento Urbanistico che preveda, di concerto con l'Azienda USL e per le finalità (valorizzazione) e secondo le procedure della L.R. 8/2012, il frazionamento dell'area, con:

a) l'individuazione della parte che l'Azienda ASL trasferirà al Comune per la riqualificazione urbana del centro storico e per favorire lo sviluppo della Città con interventi da individuare anche attraverso un percorso di pianificazione partecipata che il Comune determinerà;

b) l'individuazione della parte residua in proprietà dell'Azienda USL e degli edifici sulla stessa insistenti da ristrutturare o da sostituire, tutti o in parte, con la ricostruzione di una superficie utile lorda (SUL) non superiore a 9.000 mq (novemila metri quadri), da destinare ad una pluralità di funzioni (anche residenziali, terziarie e servizi) purchè coerenti con il contesto d'insediamento.

RICORDATO CHE: gli strumenti urbanistici del Comune di Prato (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) e il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Prato vigenti, sostanzialmente condividono gli obiettivi della riqualificazione dell'intero comparto occupato dall'ex struttura ospedaliera "Misericordia e Dolce", al fine di contribuire ad elevare la qualità della vita nel centro antico di Prato. Tutti infatti in sintesi prevedono: conservazione e valorizzazione degli edifici storici; demolizione parziale o totale degli edifici realizzati nella seconda metà del 1900; ricomposizione dell'area adiacente alle mura trecentesche esistenti o recuperate a seguito delle demolizioni con formazione di parco urbano pedonalmente collegato alla parte storica della città.

FATTO PRESENTE CHE:

- il Servizio Urbanistica per conformare le riferite previsioni degli strumenti urbanistici alle indicazioni dell'Accordo di programma, che non producono effetti sul P.S. comunale né sul PTC provinciale, ha elaborato una ipotesi di massima degli aggiustamenti da apportare al



Regolamento Urbanistico. L'ipotesi, concertata con i tecnici dell'Azienda USL, è stata sottoposta alla valutazione del Nucleo Tecnico appositamente costituito con l'art. 7 dell'Accordo di Programma;

- il Nucleo Tecnico, riunitosi più volte negli ultimi mesi, ha infine concordato e condiviso, nella riunione del 09/06/2015 (della quale si allega con il n. 2 verbale, depositato agli atti della presente proposta) la versione definitiva della variante da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale, descritta e rappresentata negli elaborati che la costituiscono e di seguito elencati, allegati quali parti integranti e sostanziali alla presente proposta di delibera:

elaborato A – Relazione Urbanistica;

elaborato B.1 – Foglio A – Usi del suolo e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico – scala 1/1000 – Stato Attuale;

elaborato B.2 – Estratto delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico – art. 96: Progetto Norma 6.2 – Ospedale – Stato Attuale;

elaborato C.1 – Foglio A – Usi del suolo e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico – scala 1/1000 – Stato Modificato;

elaborato C.2 – Estratto delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico – art. 96: Progetto Norma 6.2 – Ospedale – Stato Modificato;

RILEVATO CHE:

- l'Accordo del 10.10.2014 dispone l'attivazione di procedura di variante per le finalità e secondo le procedure della L.R. 8/2012. La variante pertanto, riferita al solo Regolamento Urbanistico, non superando il dimensionamento del vigente Piano Strutturale e non rientrando negli altri casi di esclusione di cui all'art. 3, comma 3, della L.R. 8/2012, può essere approvata con le modalità semplificate dell'art. 6 stessa legge;

- procedura semplificata ammessa altresì, giusto il 6° comma del citato articolo, anche quando il Comune non ha la necessità di procedere all'approvazione di un proprio piano di alienazione. In quel caso concorda con l'ente proprietario del bene da valorizzare (nello specifico l'Azienda USL), l'adozione di apposita deliberazione, avente ad oggetto la variante da apportare;

- la variante può essere adottata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 6 della stessa L.R.; l'avviso dell'adozione è pubblicato sul BURT e i relativi atti sono pubblicati e resi accessibili sul sito internet del Comune. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Decorso il termine dei trenta giorni la variante può essere definitivamente approvata dal Consiglio Comunale che controdeduce sulle osservazioni pervenute.

- il comma 7 del citato art. 6, nel procedimento semplificato, lascia fermo lo svolgimento della valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi di cui alla L.R. 10/10. La variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10. È stato pertanto redatto ed inviato all'Autorità Competente per l'espletamento delle relative procedure, il Documento Preliminare ex-art. 22 L.R. 10/10, depositato agli atti della presente col n. 3. L'Autorità Competente con proprio provvedimento n. 1644 del 23/07/2015, agli atti



della presente col n. 4, ha escluso la variante dalla Valutazione Ambientale Strategica;

- la variante, per le sue elencate peculiarità, non altera altresì le classi di fattibilità già individuate dalle indagini geologico-tecniche di supporto al vigente Regolamento Urbanistico: ripropone previsioni urbanistiche in essere; non comporta incremento ma riduce sensibilmente volume, superficie coperta, indici e quantità edificabili comunque denominate. Pertanto, ai sensi e con le modalità indicate dal Regolamento di attuazione dell'art. 62 L.R. 1/05, approvato con DPGR n. 53/R del 25.10.2011 e tutt'ora efficace, in data 16/07/2015 è stata depositata presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, con il numero 04/15, la certificazione (allegato 4 allo stesso Regolamento) sulla non necessità di ulteriori indagini geologiche;

- la variante, come già ricordato, è conforme alle previsioni del Piano Strutturale e del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale e non contrasta con le disposizioni sulla pianificazione territoriale del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale. In particolare con riferimento all'obbligo dei comuni di conformare i propri atti di governo del territorio al PIT con valenza di Piano Paesaggistico (approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015) l'art. 23 – norme transitorie – della disciplina di Piano, garantisce l'attuazione degli interventi previsti da accordi di programma già sottoscritti dalla Regione e dagli altri enti interessati e per i quali risultano avviati i procedimenti per le modifiche della pianificazione urbanistica. Nell'ambito dell'adeguamento degli strumenti della pianificazione comunale alla disciplina del Piano Paesaggistico, dovrà essere "assicurato il corretto bilanciamento degli interessi pubblici coinvolti attraverso la conferenza paesaggistica di cui all'art. 21" della stessa disciplina di Piano.

RITENUTO, in ossequio all'Accordo di Programma del 10.10.2014 e al fine di rispettare i termini definiti dal cronoprogramma allo stesso allegato, dover sottoporre con sollecitudine la variante in parola al Consiglio Comunale affinché valuti l'eventuale adozione.

Il Consiglio

- Vista la relazione che precede qui richiamata a costituire parte integrante e sostanziale della presente narrativa;

- Visto l'Accordo di Programma sottoscritto in data 10.10.2014 tra Comune di Prato, Regione Toscana, Provincia di Prato, Azienda USL n. 4 di Prato, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, Soprintendenza Beni Archeologici della Toscana, Soprintendenza Beni Architettonici Paesaggistici Storici Artistici ed Etnoantropologici per Firenze, Pistoia e Prato, in copia depositato col n. **1** agli atti della presente;

- Visto il verbale, depositato agli atti della presente col n. **2**, del Nucleo Tecnico costituito ai sensi dell'art. 7 dell'Accordo che precede;

- Vista la proposta di variante al vigente Regolamento Urbanistico, adeguata alle indicazioni del Nucleo Tecnico, descritta e rappresentata negli elaborati costitutivi elencati nella relazione che precede ed allegati, quali parti integranti e sostanziali alla presente delibera;

- Vista in particolare la Relazione Urbanistica (elaborato "A") che illustra i motivi, gli obiettivi



e le procedure della variante in oggetto;

- Viste le leggi regionali n.8 del 9 marzo 2012, n. 10 del 12 febbraio 2010 e n. 65 del 10 novembre 2014;

- Visto il Piano Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015 ed in particolare l'art. 23 – norme transitorie – della disciplina attuativa del Piano;

- Visto il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10, depositato col n. 3 agli atti della presente e la determina n. 1644 del 23/07/2015 (depositata agli atti della presente col n. 4), del responsabile del Servizio Governo del Territorio, quale Autorità Competente in materia di VAS, che esclude la variante dalla valutazione ambientale strategica;

- Preso atto dell'avvenuto deposito, in data 16/07/2015 col n. 04/15, presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, della certificazione sulla non necessità di ulteriori indagini geologiche;

- Visto il parere favorevole a maggioranza della Commissione Consiliare Permanente n. 4 – urbanistica, ambiente e protezione civile – espresso nella riunione del 14 luglio 2014, depositato agli atti della presente col n. 5;

- Vista la relazione del Responsabile del Procedimento, Arch. Michela Brachi, funzionario tecnico del Servizio Urbanistica, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 65/2014 (Elab. A.1, allegato parte integrante del presente provvedimento);

- Vista la relazione del Garante della Comunicazione, redatta da Monica Foddi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della L.R. 65/2015 (Elab. A.2, allegato parte integrante del presente provvedimento);

- Vista la D.C.C. n. 53 del 06/07/2015 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2015-2017 e relativi allegati;

- Vista la D.G.C. n. 154 del 17/07/2015 di approvazione del Piano Performance/P.E.G. 2015-2017;

- Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 – 1° comma – del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, dal Responsabile del Servizio Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica;

- Considerato e dato atto che il presente provvedimento non è soggetto, per sua natura, al parere di regolarità contabile di cui al medesimo art. 49 del D.Lgs 267/2000;

- Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del già richiamato D.Lgs 267/2000, nonché della L.R. 8/2012 (art. 6);

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Vista la votazione, eseguita in modo palese, sulla proposta di delibera presentata, che ottiene il seguente esito:

Presenti 27



Favorevoli 18 Alberti, Bartolozzi, Biffoni, Calussi, Carlesi, De Rienzo, Lombardi, Longobardi, Mennini, Napolitano, Rocchi, Roti, Santi, Sanzò, Sapia, Tassi, Tropepe, Vannucci.

Contrari 9 Benelli, Capasso, Cenni, La Vita, Longo, Milone, Pieri, Silli, Verdolini.

APPROVATA

Delibera

1. di adottare ai sensi dell'art. 6 – comma 6 – della L.R. 09.03.2012 n. 8, la variante al Regolamento Urbanistico vigente per la valorizzazione dell'area ex – ospedale "Misericordia e Dolce" di Prato, descritta e rappresentata negli elaborati costitutivi, di seguito elencati ed allegati, quali parti integranti e sostanziali, alla presente deliberazione:

A - Relazione Urbanistica;

A.1- Relazione del Responsabile del Procedimento

A.2 - Relazione del Garante dell' Informazione e Partecipazione

B.1 - Foglio A – Usi del suolo e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico scala 1/1000 – Stato Attuale;

B.2 - Estratto delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico – art. 96: Progetto Norma 6.2 – Ospedale – Stato Attuale;

C.1 – Foglio A – Usi del suolo e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico scala 1/1000 – Stato Modificato;

C.2 - Estratto delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico – art. 96: Progetto Norma 6.2 – Ospedale – Stato Modificato.

2. di incaricare il Servizio Urbanistica all'espletamento degli adempimenti per l'approvazione della variante prima adottata, secondo la procedura indicata dall'art. 6 della L.R. 8/2012.

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Vice Segretario Generale Giovanni Ducceschi

Il Presidente del Consiglio Ilaria Santi