



**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA EX-OSPEDALE MISERICORDIA E DOLCE DI PRATO - Attuazione Accordo di Programma sottoscritto in data 10.10.2014**

### RELAZIONE URBANISTICA

Con il trasferimento dell'Ospedale di Prato nella nuova sede di Galciana sono rimasti privi di funzioni, in gran parte inutilizzati, a forte rischio di degrado e con tutte le conseguenti problematiche di ordine pubblico, i locali storicamente occupati dal Misericordia e Dolce nel quadrante sud/ovest del centro storico cittadino delimitato dalle mura trecentesche.

La disciplina urbanistica dell'area occupata dall'ex-ospedale (circa 65.000 mq), di proprietà dell'Azienda ASL, è definita dall'art. 96 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico comunale approvato nel 2001 e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 31.05.2005, in occasione della variante per la localizzazione del nuovo ospedale a Galciana.

L'art. 96 inserisce l'area nell'Unità Minima di Intervento (UMI) 1 del Progetto Norma (PN) "6.2 - Ospedale" per la quale richiede specificatamente la formazione di un piano di recupero che preveda: la demolizione parziale o totale degli edifici realizzati nella seconda metà del 1900 anche al fine di valorizzare il patrimonio edilizio di valore storico architettonico; la ricomposizione dell'area adiacente alle mura trecentesche esistenti o recuperate a seguito delle demolizioni per recuperare gli spazi alle funzioni pubbliche con idonei collegamenti pedonali alla parte storica della città; l'individuazione e la riabilitazione degli edifici di valore storico architettonico e comunque meritevoli di conservazione, da destinare a funzioni pubbliche compatibili all'accessibilità dell'area e rappresentativi della centralità della città storica.

La riferita disciplina del Regolamento Urbanistico è sostanzialmente condivisa dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Prato, approvato con DCP n. 03.12.2003 e adeguato con DCP n. 7 del 04.02.2009, che a grandi linee prevede per l'area, (art. 66 norme tecniche di attuazione) stesse analisi e valutazioni e di conseguenza gli stessi interventi, funzioni e sistemazioni (in sintesi: conservazione edifici storici, demolizioni parziali, riqualificazione e riordino dell'area e dei volumi, individuazione di parco urbano) con l'obiettivo di riqualificare l'intero comparto, così da contribuire a elevare la qualità della vita del centro antico.

Gli obiettivi e le previsioni descritte per l'area, sono altresì fatte proprie, condivise e ribadite dal Piano Strutturale del Comune di Prato, rinnovato con deliberazione di C.C. n. 19 del 21.03.2013.

Dopo una approfondita analisi tecnico/politica degli obiettivi di governo del territorio comparati con le esigenze e gli impegni finanziari a copertura dei costi di realizzazione del nuovo ospedale, effettuata collegialmente dalle Amministrazioni interessate alla realizzazione stessa (Comune, Provincia, Regione, Azienda ASL) è emersa la necessità di giungere ad un Accordo di Programma, da formalizzare tra le stesse Amministrazioni, al fine di: favorire la fruizione pubblica di gran parte dell'area di risulta dell'ex Misericordia e Dolce; definire il percorso tecnico-amministrativo per una efficace valorizzazione dell'area; ed impegnare le parti, anche mediante erogazioni finanziarie, nel raggiungimento degli obiettivi prefissati.

L'Accordo sottoscritto in data 10 ottobre 2014 tra i legali rappresentanti degli Enti, fissa il cronoprogramma degli eventi e, per quanto qui interessa, impegna il Comune di Prato ad attivare procedura di variante di dettaglio al vigente Regolamento Urbanistico riferita all'area in parola che, di concerto con l'Azienda USL e per le finalità e secondo le procedure della L.R. 8/2012, sostanzialmente preveda il frazionamento dell'area, con:

- 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;

- l'individuazione della parte residua in proprietà dell'Azienda ASL 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) purché coerenti con il contesto d'insediamento.

Le due parti descritte costituiranno 3 distinte unità minime di intervento, da attuarsi, come vuole l'Accordo, anche in tempi diversi mediante autonomi piani attuativi, e precisamente:

UMI 1: demolizione totale degli edifici dell'ex ospedale e realizzazione di un parco pubblico e relativi servizi, conservazione del complesso di S. Caterina;

UMI 1 ter: mantenimento del complesso di rilevante valore storico/artistico costituente l'Ospedale della Misericordia al fine del mantenimento di alcune funzioni ospedaliere e amministrative;

UMI 1 quater: ristrutturazione oppure demolizione e ricostruzione degli edifici contrassegnati dalla sigla "ri/dr" per un totale di 9.000 (novemila) metri quadri di SUL da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio.

Tutte le UMI prevedono la realizzazione di un percorso pedonale pubblico di collegamento tra la piazza dell'Ospedale ed il nuovo parco urbano (UMI 1) attraverso le UMI 1ter e UMI 1quater.

In attuazione dell'Accordo il Servizio Urbanistica del Comune di Prato di concerto con l'Ufficio Tecnico dell'Azienda USL ha predisposto la proposta di Variante al vigente Regolamento Urbanistico descritta e rappresentata oltre che dalla presente relazione (che costituisce l'elaborato A) dai seguenti elaborati:

- la presente relazione;
- Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione;
- Relazione del responsabile del procedimento;
- 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.

In sostanza la variante redatta e qui descritta conferma e rinnova obiettivi, strategie, principi insediativi, modalità d'intervento già previsti dagli attuali atti di governo del territorio di Comune e Provincia. Sviluppa, amplia e valorizza usi e funzioni insediabili nell'ambito urbano. Riduce, localizza e dettaglia previsioni, quantità e consistenza. Rivitalizza un'ampia parte del centro storico riducendone la capacità edificatoria ed il carico urbanistico potenzialmente insediabile all'attualità.

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, sarà depositata presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, prima di sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale la delibera di adozione, la certificazione (allegato 4 allo stesso Regolamento) sulla non necessità di ulteriori indagini geologiche.

L'Accordo sottoscritto, come già riferito, impegna il Comune di Prato ad attivare procedura di variante di dettaglio al vigente Regolamento Urbanistico per le finalità e secondo le procedure della L.R. 8/2012. Impegna altresì il Comune a predisporre in tempi brevi gli atti e la documentazione per effettuare la valutazione ambientale strategica (VAS) della variante secondo le disposizioni dell'art. 8, comma 5, della L.R. 10/10.

In merito ai predetti impegni occorre evidenziare che in data 12.11.2014 è stata pubblicata sul BURT n. 53 la nuova legge urbanistica regionale n.65 del 10.11.2014 che sostituisce le norme di

governo del territorio della legge regionale 1/05, con sostanziali ed importanti innovazioni anche per quanto attiene la semplificazione delle procedure.

In particolare e per quanto qui interessa la nuova legge, sempre secondo i principi di snellimento e semplificazione dell'azione amministrativa, ha introdotto la possibilità in presenza di determinate condizioni, di procedere, anche nell'attuale periodo transitorio, con varianti semplificate (art. 30) ed ha inequivocabilmente chiarito che le varianti urbanistiche non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS quando non costituiscono quadro di riferimento per interventi sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA secondo gli allegati II, III e IV del D.Lgs 152/2006 (art. 14, 3° comma, L.R. 65/2014).

Gli allegati II e III elencano gli interventi di rilievo, rispettivamente, nazionale e regionale mentre l'allegato IV considera piani e programmi di minor consistenza da sottoporre a verifica di assoggettabilità. Tra quest'ultimi sono compresi (punto 7 – lettera b) i "progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari".

In materia, a seguito dell'approvazione del DL 14/2014 convertito con modificazione dalla L. 116/2015, è recentemente intervenuto il DM 52/2015 contenente le "Linee guida per la verifica di assoggettabilità a VIA dei progetti di competenza delle regioni e province autonome (Allegato IV alla parte seconda del D.Lgs 152/2006)". Le linee guida introducono alcune riduzioni percentuali delle soglie dimensionali definite dall'Allegato IV, per effetto dell'applicazione dei criteri definiti all'Allegato V dello stesso decreto legislativo e riferiti al cumulo con altri progetti, al rischio di incidenti o alla localizzazione degli stessi.

Operando la riduzione del 50% delle soglie prima descritte per l'applicazione del parametro riferito alla localizzazione dei progetti in zone di importanza storica, culturale o archeologica (art. 4.3.8 dell'allegato), l'ambito dell'area ex-ospedale da assoggettare a riqualificazione urbana (UMI 1 e UMI 1quater del Progetto Norma 6.2 – art. 96 del R.U.), presenta una superficie territoriale di 43.310 mq, inferiore alla consistenza minima richiesta dall'allegato IV (5 ettari).

La variante da attivare, pertanto, non essendo contemplata dagli allegati al D.Lgs 152/2006 per espressa disposizione dell'art. 14, 3° comma, della L.R. 65/2014, non sarebbe da sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS. Tuttavia essendo la VAS espressamente richiesta dall'Accordo sottoscritto e su suggerimento degli Uffici regionali competenti in materia ambientale, la variante in parola è sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS. Quindi è stato predisposto il "documento preliminare" ex-art. 22 L. R. 10/2010 (redatto dall'arch. Annalisa Pirrello, incaricato con determina dirigenziale n. 694/2015), ed inviato in data 18/06/2015 PG 2015/90472 all'Autorità Competente. Questa dovrà verificare se la variante può avere impatti significativi sull'ambiente, ed emettere, entro novanta giorni dall'invio del documento preliminare, il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo la variante dalla VAS.

Anche per quanto riguarda la procedura, in ossequio ai principi di semplificazione, snellimento ed economicità delle procedure amministrative e considerata la necessità e l'urgenza di mettere in sicurezza una parte importante del centro storico, sarebbe stato opportuno utilizzare le nuove opportunità introdotte dalla L.R. 65/2014 che superano in semplicità quelle della stessa L.R. 8/2012. Tuttavia, anche in questo caso, poiché l'Accordo sottoscritto fa esplicito riferimento alla L.R. 8/2012, su suggerimento degli uffici regionali competenti in materia urbanistica, la variante seguirà la procedura specifica indicata da quest'ultima.

La variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, è conforme ed attua il Piano Strutturale approvato con deliberazione di C.C. n. 19 del 21.03.2013 e non contrasta con il PTC provinciale approvato con deliberazione di C.P. n. 7 del 04.02.2009.

In riferimento all'integrazione al PIT con valenza paesaggistica, approvato con DCR 37/2015 e pubblicato sul BURT n. 28 del 20.05.2015, si precisa che le relative disposizioni transitorie (art. 23, comma 1 della disciplina del piano) garantiscono l'attuazione degli interventi oggetto di accordi di programma già sottoscritti dalla regione e dagli enti interessati prima della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione.

Nel secondo capoverso dello stesso comma viene introdotto il ricorso alla conferenza paesaggistica per verificare il rispetto delle prescrizioni alla disciplina del PIT, al fine di bilanciare gli interessi pubblici coinvolti nel procedimento. L'obiettivo prioritario della variante è il raggiungimento di un equilibrio tra le esigenze e gli impegni finanziari assunti per la realizzazione del nuovo ospedale dalle tre amministrazioni che hanno sottoscritto l'accordo e al contempo quello di riabilitare con funzioni pubbliche una consistente porzione del centro storico, per la realizzazione di un parco pubblico. La variante, per il proprio ambito di riferimento, non fonda i suoi prioritari obiettivi

sull'adeguamento e conformazione al PIT paesaggistico ai sensi dell'art. 143, commi 4 e 5 e 146 del codice, ma si muove nel dare attuazione alle finalità dell'accordo di programma sottoscritto, rispettando comunque i principali assunti del piano regionale, così come esplicitato nell'art. 18 della disciplina di piano e segue il procedimento semplificato previsto dall'art. 6 della LR 8/2012 per i motivi prima illustrati.

La riqualificazione urbana proposta dalla variante risulta compatibile con la disciplina dello statuto del territorio del PIT, proponendo un equilibrato assetto dell'area, prevedendo un nuovo margine costruito in prossimità della parte dell'insediamento ospedaliero che permane nel centro storico e realizzando un nuovo parco urbano corredato da servizi di livello cittadino.

La variante inoltre non introduce previsioni di grandi strutture di vendita né di aggregazioni di altre strutture con effetti assimilabili alle grandi strutture.

La variante infine, non rientrando nei casi di esclusione dell'art. 3 comma 3 della L.R. 8/2012, è 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 è definitivamente approvata dal Consiglio Comunale che controdeduce sulle osservazioni pervenute.

Con riferimento al D.P.R. 08.06.2001 n. 327 occorre altresì ribadire che la variante è motivata dal preminente interesse pubblico e dall'urgente necessità di riqualificare e rivitalizzare una considerevole parte del centro storico, oggi non più utilizzata e destinata ad un indubbio e pericoloso degrado. Destina una consistente parte del Centro Storico a funzioni pubbliche assoggettandole al vincolo preordinato all'esproprio; ma essendo redatta in accordo con l'Azienda ASL, legittima proprietaria delle aree interessate, risulta superflua la comunicazione dell'avvio del procedimento alla stessa Azienda. In ogni modo l'atto di approvazione definitiva della variante, dovrà espressamente indicare che l'efficacia dell'atto stesso comporta l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, sulle aree destinate a funzioni pubbliche.

La variante, una volta acquisito il parere della Commissione Consiliare Permanente n. 4 – urbanistica, ambiente e protezione civile – sarà sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale per le determinazioni conclusive.

Prato, li 14 luglio 2015



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Michela Brachi