



**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA EX-OSPEDALE
MISERICORDIA E DOLCE DI PRATO**

RELAZIONE del RESPONSABILE del PROCEDIMENTO APPROVAZIONE

La sottoscritta Arch. Michela Brachi, in qualità di Responsabile del Procedimento nella formazione della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, dà atto che il procedimento per la formazione della variante si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

La variante urbanistica è stata attivata per effetto della sottoscrizione dell'Accordo di Programma avvenuta in data 10.10.2014, con il quale 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 artistici ed etnoantropologici per Firenze, Pistoia e Prato) sanciscono l'equilibrio tra il corretto e sostenibile assetto urbano dell'area dell'ex ospedale e le esigenze scaturite dagli impegni finanziari sostenuti a copertura dei costi di realizzazione del nuovo ospedale. I principali contenuti dell'accordo sono:

- favorire la fruizione pubblica di gran parte dell'area dell'ex ospedale;
 - definire un percorso tecnico amministrativo – variante urbanistica – che consenta una efficace valorizzazione dell'area;
 - impegnare le parti, anche mediante erogazioni finanziarie, nel raggiungimento degli obiettivi prefissati.
- Nello specifico l'accordo fissa il crono programma degli eventi ed impegna il comune di Prato ad attivare una variante al RU vigente che di concerto con l'azienda USL preveda:

- l'individuazione della parte dell'area che l'azienda USL trasferirà al comune per la riqualificazione urbana del centro storico e della città;
- l'individuazione della parte residua in proprietà dell'azienda USL da valorizzare che, attraverso interventi di ristrutturazione conservativa e/o ricostruttiva, consenta di realizzare nell'area il mantenimento e/o la realizzazione di 9.000 mq massima di SUL, da destinare a funzioni residenziali, terziarie e servizi, purché coerenti con il contesto di riferimento.

L'accordo di programma inoltre ha costituito un nucleo tecnico, riunitosi più volte negli ultimi mesi che ha concordato e condiviso la versione definitiva della variante da sottoporre all'attenzione del consiglio comunale, secondo le procedure semplificate dell'art. 6 della LR 8/2012;

La variante quindi consiste nella demolizione della maggior parte degli edifici che costituivano l'ampliamento dell'ospedale dagli anni '60 in poi (circa 115.000 mc pari a circa 40.000 mq di Sc) e la conseguente realizzazione di un parco urbano con la ricostruzione di modeste volumetrie per i servizi del parco stesso; il mantenimento dell'ala ovest dell'ex Misericordia e Dolce comprendente gli edifici valore storico architettonico, oltre ad alcuni ampliamenti recenti e meno recenti, che rimarrà di proprietà USL e dove continueranno ad essere collocate funzioni ospedaliere ed amministrative. Tra queste due partizioni dell'area, sempre di proprietà dell'azienda USL ed in prossimità degli edifici mantenuti, è ubicata l'area soggetta a ristrutturazione conservativa e/o ricostruttiva che verrà destinata alle nuove funzioni urbane prima dette. Completa l'intervento l'apertura di un percorso che dal complesso di Santa Caterina crea un nuovo collegamento pedonale al parco urbano ed il mantenimento dello storico accesso – portineria vecchia – da piazza dell'ospedale sul quale verrà costituita servitù di passo, finalizzato anch'esso all'accesso pedonale al parco.

La variante urbanistica è costituita dagli elaborati indicati nella proposta di Delibera di Adozione, tra cui vi sono:

A - Relazione Urbanistica;

A.1- la presente 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.

Ai fini della presente relazione si precisa che:

il Comune di Prato è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 70 del 03.05.2001, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 25 del 20.06.2001;

il Comune di Prato è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 19 del 21.03.2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 del 24.04.2013;

con l'entrata in vigore della nuova legge regionale sul governo del territorio- LR 65/2014 - il Comune di Prato risulta collocato nelle disposizioni transitorie di cui all'art. 228 c. 2, per le quali fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della legge, sono consentite le varianti di cui all'art. 222 c. 1 e le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli artt. 29, 30, 31 c. 3 e 35;

sempre ai sensi della LR 65/2014, "il territorio urbanizzato" è definito nelle disposizioni transitorie (art. 224) come "le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti" al momento dell'entrata in vigore della citata L.R. 65/2014;

La variante urbanistica inoltre:

-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 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, e, sempre nell'ambito dei procedimenti in essere, assicurano "il corretto bilanciamento degli interessi pubblici coinvolti attraverso la conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della stessa disciplina di piano";

-sempre in riferimento alla disciplina del PIT con valenza paesaggistica, 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 sottoscritto, risultando compatibile con la disciplina dello statuto del territorio del PIT;

-segue la procedura indicata dall'art. 6 della L.R. 8/2012;

-è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS in quanto l'accordo sottoscritto lo prevedeva esplicitamente, pur constatando che l'art. 14, 3° comma della L.R. 65/2014, approvata successivamente alla sottoscrizione dell'accordo, chiarisce inequivocabilmente 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. Con determina dirigenziale n. 1644 del 23/07/2015 l'autorità competente ha escluso dalla procedura di VAS la variante in oggetto;

-è completa della relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione Monica Foddi, redatta in data 15/07/2015, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della L.R. 65/2014;

-è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 14.07.2015 con parere favorevole a maggioranza;

-non altera le classi di fattibilità già individuate dalle indagini geologico-tecniche di supporto al vigente RU, non comporta incremento di volume ma lo riduce sensibilmente così come la superficie coperta e gli indici e le quantità edificabili comunque denominate. La stessa è stata quindi depositata presso il competente Ufficio del Genio Civile, in data 16/07/2015 con il numero 4/15 la certificazione (all. n. 4 del DPGR n. 53/R del 25.10.2011) sulla non necessità di ulteriori indagini geologiche.

La variante di cui sopra è stata adottata con D.C.C 63 del 30/07/2015 e pubblicata sul B.U.R.T. n° 33 del 19/08/2015, ed entro i termini stabiliti sono pervenuti una osservazione da parte del Consorzio Santa Trinita ed un contributo da parte della Regione Toscana.

In merito all'osservazione l'ufficio l'ha ritenuta accoglibile nella misura in cui i contenuti della stessa non sono esclusi dalle strategie di pianificazione urbanistica previsti sull'area mentre seppur il percorso partecipativo propedeutico alla variante urbanistica è già stato svolto, ci stiamo avviando alla definizione progettuale vera e propria per la quale saranno possibili ulteriori momenti partecipativi.

In merito alla verifica delle problematiche idrogeologiche, l'ufficio ha provveduto in data 16/07/2015 a depositare presso il Genio Civile di Prato le indagini geologico tecniche a supporto della variante, ed il Genio Civile a seguito del controllo ha comunicato con PG 7503 del 15/1/2016, l'esito favorevole del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. 53/R/2011.

Quanto sopra relazionato si ritiene che il provvedimento di variante possa proseguire il proprio percorso amministrativo verso l'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico per la valorizzazione dell'area ex ospedale Misericordia e Dolce di Prato.

Prato li, 18.01.2016



Il Responsabile del procedimento
Arch. Michela Brachi