



**AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
**U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio**

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

all. "33"

**Adozione Piano Attuativo n. PIANI - 402 - 2021  
e contestuale variante al Piano Operativo**

**"Piano di lottizzazione per la realizzazione di un edificio destinato a servizi sanitari da convenzionare in via Barsanti con contestuale variante al Piano Operativo"**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 18  
L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.**

**Il sottoscritto arch. Silvia Balli**, Responsabile della U.O.C. "Coordinamento atti di governo del territorio", nella sua qualità di Responsabile del Procedimento del Piano Attuativo in oggetto e della contestuale variante al Piano Operativo, richiesto dal sig. Alessandro Brafa Misicoro, legale rappresentante della società Immobiltech S.r.l., in qualità di proprietario, per un intervento di nuova realizzazione di un edificio destinato a servizi sanitari convenzionati in via Eugenio Barsanti, con istanza P.G. 20210189746 del 21-09-2021 e successive integrazioni,

**premesso che:**

- il Comune di Prato ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 25.07.2024 il Piano Strutturale ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2015, pubblicato sul BURT n. 42 del 16.10.2024 ed efficace dal 15.11.2024;
- il Comune di Prato ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26.09.2019, il Piano Operativo; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 42 del 16.10.2019,
- con istanza P.G. n. 189746 del 21/09/2021, e successive integrazioni, è stato depositato da Fondazione Filippo Turati Onlus il Piano Attuativo n. 402/2021, per un intervento di realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita in via E. Barsanti con contestuale variante al Piano Operativo;
- successivamente con P.G. n. 243250 del 02/11/2023 l'istanza è stata volturata a Immobiltech S.r.l. che ha depositato un nuovo progetto di un edificio destinato a servizi sanitari da convenzionare con contestuale variante al Piano Operativo, in ampliamento dell'attiguo Istituto Medico Toscano, al quale risultano allegati elaborati progettuali a firma dell'architetto Laura Bartolini e dell'ing. Lorenzo Bardazzi;
- la *Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Transizione Ecologica, Ambiente e Protezione Civile"*, nella seduta del 08.11.2024 ha espresso parere favorevole all'intervento proposto, documento x) depositato agli atti alla presente deliberazione, ma ha richiesto che venissero soddisfatte alcune condizioni tra cui:
  - che venissero trovati ulteriori parcheggi ad uso degli utenti della struttura sanitaria, al fine di alleggerire il carico urbanistico per l'area urbana su cui insiste l'intervento,
  - che venisse garantito il possibile convenzionamento della struttura con l'azienda sanitaria locale e auspicato l'accreditamento futuro al fine di assicurare il più ampio interesse pubblico nell'attuazione del piano fornendo effettivamente un supporto al sistema sanitario pubblico,
  - che venisse garantito il massimo livello di permeabilità delle superfici a parcheggio;
- con successiva integrazione pervenuta con prot.gen. 250980 del 17/02/2025, per ottemperare alle richieste della Commissione consiliare è stata proposta la realizzazione di un parcheggio a pettine lungostrada a margine della via Bonazia ricadente in parte sulla viabilità esistente ed in parte nelle aree rurali prospicienti la stessa via Bonazia, ed è stata prodotto un documento che attesta la compatibilità e la funzionalità del progetto per la realizzazione della struttura sanitaria



**AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE**  
**Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile**  
**U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio**

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

prevista e la compatibilità rispetto al fabbisogno regionale allegato 2 bis parte integrante della presente deliberazione;

- la proposta del nuovo parcheggio ha successivamente ricevuto il parere positivo della *Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Transizione Ecologica, Ambiente e Protezione Civile"* nella successiva seduta del 15.05.2025 e nella stessa seduta è stata stabilita la destinazione della monetizzazione degli standard, documento y) depositato agli atti alla presente deliberazione, e del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014, documento z) depositato agli atti alla presente deliberazione;
- la variante urbanistica connessa al Piano Attuativo proposto, che inizialmente si configurava come variante semplificata di cui all'art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014 in quanto aveva per oggetto esclusivamente previsioni interne al "territorio urbanizzato" definito dal Piano Operativo vigente, in seguito alle richieste dalla Commissione consiliare ha compreso previsioni esterne allo stesso, limitatamente alla realizzazione del parcheggio lungo via Bonazia, opera pubblica, che in seguito alla L. R. 18 marzo 2024, n. 10, *Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione e adeguamento alle modifiche apportate al d.p.r. 380/2001. Modifiche alla l.r. 65/2014*, risulta non essere soggetta alla conferenza di copianificazione;
- il Piano Attuativo n. PIANI - 402 - 2021 consiste, in sintesi, nella nuova edificazione di un fabbricato con funzione di servizi sanitari ospedalieri Ach, da convenzionare ai sensi dell'art. 24 comma 6 lett. b) delle NTA del Piano Operativo, di 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato contenente il parcheggio privato, con superficie edificabile pari a mq 3.441,08 e nella realizzazione di standard urbanistici, destinati a posti auto alberati, sia lungo la via E. Barsanti che al di là della via Bonazia, ed è compiutamente descritto nei seguenti elaborati:
  - IG01 Inquadramento territoriale
  - RZ01 Relazione tecnico-illustrativa
  - Allegato alla Relazione - Verifica della compatibilità e funzionalità
  - RZ02 Documentazione fotografica
  - RZ05 Relazione geologica
  - Valutazione previsionale del clima e dell'impatto acustico
  - Progetto dei requisiti acustici passivi
  - Relazione paesaggistica per CdS ai sensi artt. 21 e 23 della disciplina del PIT/PPR
  - EA01 stato attuale\_planimetria generale
  - EA01.1 stato attuale\_sezioni territoriali
  - EP01 stato progetto\_planimetria generale
  - EP01.1 stato progetto\_sezioni territoriali
  - EP02 stato progetto\_pianta sezioni prospetti
  - EP03 stato progetto\_vasca di compensazione
  - EP04 calcoli urbanistici
  - EP06 render
  - EU02 stato attuale\_opere urbanizzazione
  - EU03 stato progetto\_opere urbanizzazione
  - EU04 stato sovrapposto\_opere urbanizzazione
  - ES01 stato sovrapposto\_pianta prospetti sezioni
  - ES01.1 stato sovrapposto\_sezioni territoriali
  - NTA Norme Tecniche di Attuazione
- il progetto necessita di attuazione tramite Piano Attuativo e, ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L.R. 65/2014, viene contestualmente adottata la variante al Piano Operativo per l'introduzione della previsione di nuove attrezzature e servizi di interesse generale con le procedure di cui all'art.19 della stessa legge regionale, in particolare:



viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

- di una nuova *Struttura sanitaria ospedaliera (ACh)*, realizzata dai proponenti e da convenzionare con l'Azienda Sanitaria Locale;
- di nuovi *Parcheggi pubblici (APP)*.
- l'interesse pubblico della variante è motivato dalla realizzazione di nuove attrezzature e servizi di interesse generale, che contestualmente verranno destinate a standard urbanistici, oltre che di ulteriori standard pubblici destinati a parcheggi;
- la variante esposta ai punti precedenti è descritta nei seguenti elaborati:
  - 09.37\_Disciplina dei suoli e degli insediamenti-stato attuale
  - 09.37\_Disciplina dei suoli e degli insediamenti-stato modificato
  - 09.38\_Disciplina dei suoli e degli insediamenti-stato attuale
  - 09.38\_Disciplina dei suoli e degli insediamenti-stato modificato
  - 04.01\_NTA\_Aree di Trasformazione - estratto

ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 18 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., con la presente relazione **dichiara che il Piano in oggetto:**

- Non contrasta con il Piano Strutturale vigente;
- persegue gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015;
- ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza, Titolo I, Capo II, art. 142 c. 1 lett. c) - Aree tutelate per legge - *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*; pertanto la fattispecie di variante è assoggettata alla procedura di verifica di cui agli artt. 21 e 23 del PIT/PPR. Si precisa che trattandosi inizialmente di variante semplificata allo strumento urbanistico generale conformato, si è applicato, per l'avvio del procedimento, l'art. 6 c. 3 dell'*"Accordo ai sensi dell'art. 31 c. 1 della LR 65/2014 ed ai sensi dell'art. 21 c. 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)"* firmato tra MIBACT e Regione Toscana il 17/05/2018. In tal senso la Giunta Comunale con Deliberazione n. 170 del 23.04.2024 ha approvato l'avvio del procedimento della variante ai soli fini dell'art. 21 del PIT/PPR. Detta deliberazione, comprensiva degli allegati, è stata trasmessa, con PG 104910 del 15.04.2024, alla Provincia di Prato, alla Regione Toscana, al Segretariato regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Prato e Pistoia. Non sono pervenuti contributi da parte degli enti sui indicati.
- non contrasta con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7/2009 né con il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con D.C.P. n° 21 del 25/07/2022;
- segue la procedura indicata dall'art. 19 e 107 c. 3 della L.R. 65/2014 e smi;

## **PARERI**

Fatte salve le modifiche successivamente intervenute riguardo all'organizzazione e alla denominazione delle strutture, il piano attuativo è stato esaminato:



**AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE**  
**Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile**  
**U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio**

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

- dal *Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile – U.O.C. Valorizzazione territorio*, con istruttorie del 24/10/2022, 30/01/2023, 30/09/2024 e 12/05/2025, documenti c), d), e) e f) depositati agli atti alla presente deliberazione;
- dal *Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell'ambiente - U.O. Coordinamento e validazione interventi edilizi* con istruttorie del 25/11/2022, 24/10/2024 e 07/04/2025, documenti g), h) e i), depositati agli atti alla presente deliberazione;
- dal *Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell'ambiente – U.O.C. Tutela dell'Ambiente e sicurezza sismica degli immobili comunali* con istruttorie del 02/11/2021, 16/11/2021, 11/07/2022, 30/01/2023 e 14/10/2024, documenti j), k), l), m), e n) depositati agli atti alla presente deliberazione;
- dal *Servizio Patrimonio e Sport - U.O. Consistenza Patrimoniale* con istruttoria del 23/09/2022, documento o) depositato agli atti alla presente deliberazione;
- dal *Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private* con istruttorie del 27/09/2022, 14/02/2023, 25/01/2024, 07/10/2024 e 05/05/2025, documenti p), q), r), s) e t) depositato agli atti alla presente deliberazione;
- dalla *Riunione dei Servizi comunali*, nella seduta del 05-11-2021 con i competenti uffici comunali, che hanno ritenuto a voti unanimi di sospendere ogni determinazione in merito all'intervento non attuabile con l'assetto presentato, in attesa di una ulteriore soluzione progettuale che tenga conto delle considerazioni e condizioni espresse, documento u) depositato agli atti alla presente deliberazione;
- dalla *Riunione dei Servizi comunali*, nella seduta del 04-11-2022 con i competenti uffici comunali, che hanno ritenuto a voti unanimi di sospendere ogni determinazione in merito all'intervento non attuabile con l'assetto presentato, in attesa di una ulteriore soluzione progettuale che tenga conto di quanto indicato e dei pareri espressi dai rappresentanti dei Servizi presenti, documento v) depositato agli atti alla presente deliberazione;
- dalla *Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana* nella seduta del 15-02-2023 con parere contrario, documento w) depositato agli atti alla presente deliberazione;
- dalla *Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Transizione Ecologica, Ambiente e Protezione Civile"*, nella seduta del 08.11.2024 in merito all'interesse pubblico della variante al Piano Operativo con parere favorevole, documento x) depositato agli atti alla presente deliberazione; nella successiva seduta del 15.05.2025 in merito alla destinazione della monetizzazione degli standard, documento y) depositato agli atti alla presente deliberazione, e del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014, documento z) depositato agli atti alla presente deliberazione.

## **GENIO CIVILE**

Secondo quanto dispone il D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, il Piano è stato trasmesso al competente Settore del Genio Civile Valdarno Centrale con comunicazione P.G. n. 97988 del 08/05/2025, acquisita in data 12/05/2025 con Deposito n. 04/25.

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il Piano Attuativo con la contestuale variante è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 e l'Autorità Competente, con



**AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
**U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio**

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Determinazione n. 593 del 21.03.2022, ha disposto di assoggettare lo stesso piano e la relativa variante al procedimento di VAS; pertanto, ai sensi dell'art. 8 c. 6 della LR 10/2010, unitamente al Piano Attuativo e alla contestuale variante urbanistica vengono adottati anche i seguenti elaborati e le consultazioni di cui al successivo art. 25 vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui al procedimento urbanistico in oggetto:

- Rapporto ambientale
- Allegato al Rapporto ambientale
- Sintesi non tecnica

### **PARTECIPAZIONE**

Ai sensi dell'art.36 comma 2bis della L.R.65/2014, il Piano Attuativo con la contestuale variante al Piano Operativo sono assoggettati alle attività di partecipazione previste dalla stessa legge, dal regolamento attuativo e dalle linee guida regionali .

Pertanto, come riportato anche nel "Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione" sono state attivate le attività previste all'articolo 3 punto 2 delle linee guida. Per tale motivo, in adempimento ai livelli partecipativi essenziali per gli atti di governo del territorio previsti dalla L.R. Toscana n. 65/2014, oltre alla pubblicazione delle informazioni inerenti il piano fin dal suo avvio nella pagina web dedicata insieme all'indirizzo di posta elettronica del garante, è stato organizzato un incontro pubblico aperto a tutti i cittadini che è stato possibile seguire anche tramite facebook, quale forma di partecipazione digitale.

Per la puntuale descrizione del processo partecipativo, si rimanda integralmente al già citato "Rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione", redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014, allegato alla proposta di deliberazione. Quale sintesi dei risultati dei contributi pervenuti nel rapporto si evidenziano alcuni temi principali emersi, e nello schema che segue si dà atto di come nelle determinazioni assunte dall'amministrazione comunale è stato tenuto conto dei risultati delle attività di informazione e partecipazione.

<b>SINTESI RISULTATI</b>	<b>CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO O DELL'ATTO DI ADOZIONE</b>
valutazione degli eventuali problemi legati alla viabilità e all'aumento del traffico in concomitanza con la realizzazione del nuovo edificio	Rispetto al tema della mobilità e del potenziale aumento del traffico, il tema è stato affrontato nel Rapporto Ambientale nel quale si afferma (pag.12) che l'aumento di traffico veicolare previsto sarà esiguo perché la struttura sarà gestita da parte dallo stesso personale dell'adiacente IMT, con un aumento previsto di soli 15 dipendenti, e che il numero dei pazienti aggiuntivi sarà proporzionato alla quantità degli interventi giornalieri.
la scarsa copertura da parte del trasporto pubblico per raggiungere la struttura che incrementa l'uso del mezzo privato	Nello stesso Rapporto Ambientale si afferma che l'area risulta facilmente raggiungibile attraverso l'uso di mezzi pubblici. In ogni caso si evidenzia che in caso di rilevati disagi rispetto alla mobilità lenta sarà sempre possibile per l'amministrazione proporre incremento delle corse e delle fermate dei mezzi pubblici. In ogni caso tale previsione esula



**AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
**U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio**

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

	dalle prescrizioni di carattere urbanistico connesse con il Piano Attuativo.
il numero dei parcheggi insufficienti alle necessità di un edificio ad uso pubblico sanitario	Durante l'iter istruttorio del Piano anche la Commissione consiliare ha evidenziato tale criticità, per questo è stata proposta la realizzazione di ulteriori spazi a parcheggio lungo via Bonazia.
la pubblicazione del documento con cui la Regione Toscana ha espresso in via preventiva il parere positivo in merito al fabbisogno regionale delle strutture sanitarie ospedaliere	Il documento richiesto è allegato agli atti della deliberazione di adozione ( allegato 2bis).
la richiesta di porre un vincolo sulle quote da destinare alla medicina pubblica e stabilirne un controllo	Tale tematica è di natura politica e non urbanistica ed afferisce ad aspetti organizzativi dell'ente regionale.
la richiesta di maggiori informazioni rispetto a quanto pubblicato sul sito del comune	Prima della adozione del piano sono stati pubblicati nella pagina web dedicata <a href="https://www.comune.prato.it/it/per-le-imprese/urbanistica/piani-attuativi/402-2021/pagina8125.html">https://www.comune.prato.it/it/per-le-imprese/urbanistica/piani-attuativi/402-2021/pagina8125.html</a> , gli atti di avvio del procedimento, l'istanza iniziale presentata e i documenti definitivi, esito delle istruttorie tecniche prima della adozione definitiva e dell'incontro pubblico svoltosi in data 14/05/2025.
la richiesta di organizzare più incontri per avere la possibilità di valutare meglio quanto proposto dal soggetto proponente anche in merito alle integrazioni richieste dalla commissione consiliare n. 3	Dal report dell'incontro che si è svolto presso il Museo Pecci si evince che erano presenti 80 persone e 13 persone hanno partecipato in differita tramite la diretta Facebook. Durante l'incontro è stato possibile fare domande e chiedere spiegazioni, e l'incontro stesso si è concluso al termine degli interventi del pubblico, rinnovando l'invito a mandare anche eventuali ulteriori contributi. Informazioni più dettagliate in merito alla pubblicità fatta per l'evento sono contenute nel Rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione.

**Per quanto sopra esposto, propone che il Piano sia sottoposto all'esame della Giunta Comunale e successivamente del Consiglio Comunale, contestualmente alla variante al Piano Operativo e alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LRT 10/2010, per l'adozione ai sensi e per gli effetti dell'art.19 e 107 c. 3 della L.R. 65/2014 e s.m.i..**

Prato li, 30.05.2025

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Silvia Balli

Firmato da:

**SILVIA BALLI**

codice fiscale BLLSLV76H60G999G

num.serie: 9027527512619506169

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 07/04/2023 al 07/04/2026