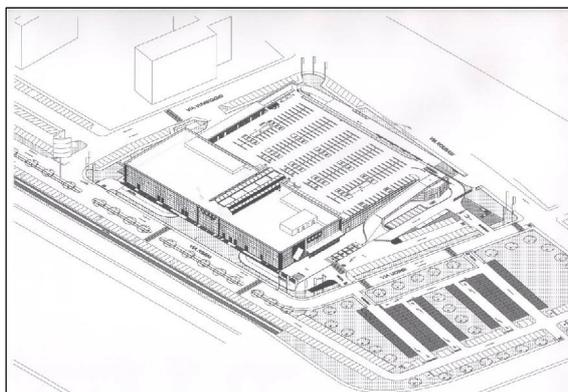




arkingeo
STUDIO TECNICO ASSOCIATO



Piano di Recupero per la localizzazione di una
grande struttura di vendita e attività terziarie e di
servizio in immobile commerciale esistente
Prato - via Udine, via Viareggio, via Roubaix

elaborato a integrazione - richiesta integrazioni PG 15251 del 01.02.2013
Conferenza di Pianificazione ex art. 17 ter LR 1/2005

Richiedente:

Unicoop Firenze S.C. codice fiscale 00407780485

Tavola: NOTA INTEGRATIVA A SEGUITO DEL PARERE DELLA
DIREZIONE GENERALE COMPETITIVITA' - REG. TOSCANA

Scala:

Data:

NOTA INTEGRATIVA A SEGUITO DEL PARERE DELLA DIREZIONE GENERALE COMPETITIVITA' DEL SISTEMA REGIONALE

Con riferimento alla richiesta di integrazioni documentali del Comune di Prato del 1 febbraio 2013 pg 15251, con la presente si intende fornire un contributo collaborativo in merito a quanto indicato nei pareri emessi dalla Direzione generale competitività del sistema regionale e sviluppo delle competenze del 23 gennaio 2013 prot. 21474/I.10.20 con riferimento alla verifica dei seguenti aspetti connessi all'insediamento della grande struttura di vendita oggetto del procedimento di conferenza di pianificazione.

In particolare, la direzione regionale ritiene di non poter esprimere il proprio parere in ordine ai seguenti elementi di valutazione previste all'art. 68 comma 1 della L.R. 52/2012 ed in particolare alle lettere:

- d) l'incidenza degli effetti sulla permanenza degli esercizi di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;
- e) l'incidenza degli effetti sui caratteri specifici e sulle attività proprie dei centri storici compresi nell'ambito e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali di interesse storico, di tradizione e di tipicità.

Con riferimento al primo aspetto, sembra che il legislatore regionale abbia ritenuto meritevole di tutela il fatto di assicurare i servizi essenziali in zone scarsamente popolate, ove potrebbero registrarsi chiusure di esercizi di prossimità (ed immaginando che con tale termine atecnico - e non coincidente con alcuna definizione normativa - si sia inteso far riferimento agli esercizi di vicinato). Se questa può ritenersi un'intepretazione coerente della disciplina regionale (perché diversamente la Scrivente non ne ha individuata altra e quindi dovrebbe essere la Direzione Regionale ad esplicitare di quali elementi di conoscenza ulteriore abbia necessità per esprimere il proprio parere), per l'insediamento della grande struttura di vendita di cui trattasi si può precisare quanto segue:

- la grande struttura di vendita opererà in contesto urbano densamente popolato con un'area di attrazione commerciale limitata al Comune di Prato;
- il Comune di Prato secondo i dati statistici disponibili sul sito web del Comune aveva una popolazione residente al 31 dicembre 2012 di 190.992 abitanti;
- Secondo i dati ISTAT del Censimento generale della popolazione 2011, il Comune di Prato ha una densità abitativa di 1926,54 abitanti per Km/quadrato, contro una media regionale di 163 abitanti per Km/quadrato.

Si tratta di una delle zone a più alta densità abitativa della Toscana e pertanto si può escludere che l'intervento insista in un contesto di area scarsamente popolata, il che rende inutile l'analisi dell'incidenza degli effetti sui servizi essenziali.

Per mero tuziorismo, si fa inoltre presente che la grande struttura di vendita di cui si propone la pianificazione sarà destinata per impegni che saranno assunti negli atti amministrativi conseguenti al commercio di generi del settore non alimentare che per loro natura non rappresentano servizi essenziali perché soddisfano una domanda di beni di consumo rinviabile o comunque suscettibile di essere soddisfatta da un ampio ventaglio di attività concorrenti già presenti sul territorio comunale.

In merito al secondo aspetto, si evidenziano i seguenti elementi di conoscenza.

Da un punto di vista metodologico, occorre definire che cosa si intende per attività commerciali di interesse storico, di tradizione e di tipicità.

Il Comune di Prato, fino dal gennaio 2006, ha eseguito un censimento sulle attività commerciali, che siano caratterizzate per un congruo lasso di tempo, individuato in 50 anni, da una "storicità strutturale", consistente in elementi di arredo e attrezzature mantenuti nel tempo che per loro natura costituiscono una caratterizzazione commerciale, e dalla "continuità", declinabile in base alle merceologie trattate, alla titolarità di gestione (anche per subingresso di eredi e/o aventi causa) e al valore di identità urbana, cioè l'attitudine a costituire punto di riferimento sociale per i cittadini e per il tessuto urbano. La sussistenza di ciascuno dei due parametri (la storicità strutturale e la continuità), anche singolarmente ha determinato il censimento delle attività da considerare secondo il Comune di Prato "negozi storici".

Effettuata questa premessa di ordine metodologico, si segnala che il centro storico di Prato, secondo i dati forniti dal SUAP del Comune, registra la presenza di circa 400 attività commerciali di vicinato, sia del settore alimentare che del settore non alimentare, che servono una popolazione residente al 31 dicembre 2012 di 37.850 abitanti, di cui 7.360 nel centro storico entro le mura; all'interno delle mura, nel censimento effettuato all'epoca dal Comune di Prato erano state individuate 97 attività aventi le caratteristiche di esercizio storico come sopra definito, ma che non appartenevano esclusivamente al commercio al dettaglio: vi erano presenti attività ricettive, esercizi di somministrazione, aziende di panificazione, attività artigianali.

La tipologia preponderante di esercizi storici del commercio al dettaglio è quella relativa ai generi del settore alimentare, che rappresentano le diverse eccellenze gastronomiche del territorio pratese mentre erano all'epoca presenti (ma oggi in misura minore anche a seguito della congiuntura

economica che ne ha falciato il numero) circa una ventina di attività che trattavano generi del settore non alimentare.

Avuto riguardo alla circostanza che l'abbigliamento e gli accessori di abbigliamento difficilmente possono essere rappresentativi di tradizione e tipicità (se non in contesti particolari ma che esulano da una città simbolo di modernità come Prato), in quanto è dato di comune esperienza che l'evoluzione del "costume" e della "moda" nel tempo determina il mutamento dei comportamenti di acquisto e che quindi difficilmente possono esistere (o meglio sarebbe dire resistere) negozi tradizionali o tipici, si può motivatamente escludere questa tipologia di negozi da quella oggetto di analisi.

Pertanto, l'eventuale sovrapposizione merceologica (la quale potrebbe avere effetti sulla permanenza di esercizi "storici") potrebbe avvenire esclusivamente su due – tre esercizi tutt'ora in attività ma che, come evidenziano i dati demografici del centro storico, svolgono da sempre una funzione sociale verso un'utenza di popolazione rilevante, che per ragioni oggettive di comodità, fidelizzazione, livello di servizio, trova conveniente rivolgersi all'esercizio tradizionale, costituisce essa stessa una domanda di beni e servizi idonea a garantirne la permanenza in attività.

Ciò detto, è ragionevole stimare che per il numero limitato di attività oggi presenti e direttamente sovrapponibili alle merceologie insediabili nella grande struttura di vendita di cui si propone la pianificazione non vi saranno effetti negativi sulle attività commerciali esistenti.

Si allegano alla presente copia dell'elenco dei negozi storici aggiornato al gennaio 2006 e mappa planimetrica di localizzazione dei medesimi.

Avuto riguardo alle attività oggi ubicate nel centro storico, si allega inoltre alla presente elaborato planimetrico nel quale è evidenziata la distanza dalla grande struttura di cui trattasi.

UNICOOP FIRENZE SC

Allegati:

Mappa negozi storici della città di Prato

Inquadramento della grande struttura in relazione al centro storico

MAPPA NEGOZI STORICI della città di Prato

estratto da "NEGOZI STORICI della città di Prato" - COMUNE DI PRATO Servizio Commercio e Sportello Unico

Legenda Negozi Storici

- | | |
|--|---|
| 1- Abati dal 1890 | 48- Hotel Flora |
| 2- Aiazzi Paolo | 49- Hotel Toscana |
| 3- Antica torrefazione del caffè
F.lli Padovani Drogheria Coloniali Enoteca | 50- Lenzi |
| 4- Antonio Mattei
Fabbrica di Cantucci, Biscotti e Mantovane | 51- Libreria Cartoleria Gori |
| 5- Arrotino Coltelleria Baldi | 52- Maglieria Alba |
| 6- Baldesi | 53- Mannini |
| 7- Baldini Camiceria su misura dal 1892 | 54- Mantellassi |
| 8- Bar Magnolfi | 55- Marmino Tessuti Arredamento |
| 9- Berretti | 56- Martini e Giagnoni |
| 10- Biti | 57- Merceria Intimo Profumeria Pasqualino |
| 11- La bottega del formaggio | 58- Merceria Profumeria Albina |
| 12- Bruni Nello | 59- Mercerie Paolo |
| 13- Caffè Coppini Snack Bar | 60- Nelli Casa della Bomboniera |
| 14- Cappelleria Teresa | 61- Nonnassunta Merceria Profumeria |
| 15- Carretti Bilance dal 1870 | 62- Ottica Lorenzoni |
| 16- La Cartaia Pratese di B. Taddei | 63- Panci |
| 17- Casa Musicale Niccoli | 64- Panforte Saperi Bomboniere |
| 18- Casabella | 65- Panificio Il Duomo |
| 19- Cecchi | 66- Panificio Fogacci |
| 20- Centrocarta Beconi | 67- Panificio Loggetti |
| 21- Cerbai dal 1920 | 68- Panificio Pasticceria Bozzoni |
| 22- Chiarucci
Biancheria per la casa Tendaggi dal 1955 | 69- Paoletti |
| 23- Chigurni Rosticceria Gastronomia dal 1946 | 70- Pasticceria Aiazzi |
| 24- Cipriani Dolciumi | 71- Pasticceria Betti |
| 25- Cocchi Brunilde | 72- Pasticceria Loris |
| 26- Coltelleria Bettazzi | 73- Pasticceria Mannori Luca |
| 27- Coppini dal 1948 | 74- Pasticceria Caffè Gelateria Mazzaccheri |
| 28- Dolfi Dino | 75- Pasticceria Cioccolateria Machiavelli |
| 29- Enoteca Trattoria Fioravanti | 76- Pastificio Ferraboschi |
| 30- La Fattoressa Salumeria | 77- Pescheria Parretti |
| 31- Ferramenta e Mesticheria Memoli | 78- Piazza Duomo Sernesi |
| 32- Forno Biagini | 79- Pizzeria da Maria Otto Lanterne Blu |
| 33- Forno Marini | 80- Pollerie Maccelli |
| 34- F.lli Guarducci | 81- Prato Gas Elettrodomestici |
| 35- Gastronomia Tempestini | 82- La Primizia |
| 36- Gelateria Bar Roberta | 83- Profumeria Cafissi |
| 37- Gelli dal 1954 | 84- Profumeria Guarducci |
| 38- Giachetti Lorenza | 85- Puggelli 1875 |
| 39- Ginanni | 86- Risaliti |
| 40- Gino Bardazzi Macelleria | 87- Ristorante Baghino |
| 41- Gioielleria Il Diamante | 88- Ristorante Logli |
| 42- Gioielleria Lopa dal 1904 | 89- Ristorante Tonio |
| 43- Giornalaio Paolo | 90- Rosticceria Gigi |
| 44- Giovannini Pietro | 91- S.A.P.P.A. Accessori per calzature |
| 45- Gori Ortofrutta | 92- Tessuti Nardini |
| 46- Gori Snack Bar Gelateria | 93- Tessuti Scarlini |
| 47- Guido Bianchi | 94- Trattoria La Fontana |
| | 95- Trattoria Lapo |
| | 96- Trattoria Caffè Sun Flowers |
| | 97- Vannucchi Ortofrutta |



INQUADRAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA IN RELAZIONE AL CENTRO STORICO

