



**Elaborato A**

**PIANO DI RECUPERO N. 252/2010 – PRESENTATO DA  
ESSELUNGA S.P.A.  
PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DELL'AREA DI PRATILIA**

(adottato con D.C.C. n. 44 del 23.06.2011)

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

**1) Elenco Osservazioni pervenute al Piano di Recupero adottato con D.C.C. 35/2009 :**

1.	P. G. 102350 del 26.08.2011 – Servizio Urbanistica Comune di Prato;
2.	P. G. 107946 del 15.09.2011 – ESSELUNGA s.p.a., via Vittor Pisani 20, Milano;
3.	P. G. 108217 del 15.09.2011 – Signori BARONI Aladino, BAGNOLI Stefano, FANCIULLACCI Giovanni, FANCIULLACCI Marco, LUCARELLI Adriano, PICCHI Giovacchino;
4.	P. G. 108229 del 15.09.2011 – COMITATO DI PRATILIA, via Fiorentina 24, Prato;
5.	P. G. 108231 del 15.09.2011 – Signora ROSSI Stefania

**2) SINTESI delle Osservazioni e relative CONTRODEDUZIONI.**

1	P.G. 102350 del 26.08.2011 – Servizio Urbanistica Comune di Prato;	<p>il Servizio Urbanistica con la nota richiamata evidenzia che da una più attenta lettura e considerazione dello schema di convenzione adottato (elaborato A.1) da parte del Servizio Staff di Area, Appalti, Opere pubbliche, ecc., è emersa la necessità di alcuni aggiustamenti testuali del medesimo elaborato, per eliminare imprecisioni e dirimere possibili futuri dubbi interpretativi. In particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. all'art.5 comma 5 in merito allo spostamento della Gora del Lonco precisare che i promotori si fanno carico di tutte le opere necessarie per la realizzazione del suddetto</li></ol>	
---	--	---	--



		<p>intervento;</p> <p>2. all'art.5 comma 12 in merito al contributo per la riqualificazione del "Bastione delle Forche" indicare che a garanzia del versamento per la somma stabilita il promotore dovrà produrre, contestualmente alla stipula della convenzione, una idonea polizza fideiussoria</p> <p>3. all'art.6, relativamente alle opere d'urbanizzazione realizzate, per le quali è previsto di mantenere la proprietà privata ma l'uso pubblico, precisare che la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico non solo dei promotori ma anche dei suoi eventuali aventi causa;</p> <p>4. all'art. 14, in merito all'attuazione del Piano attuativo, indicare che l'impegno del promotore è a rispettare le procedure previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche e non da quelle previste dal Codice dei Contratti pubblici;</p> <p>5. eliminare eventuali refusi come il riferimento "al punto 5 del precedente art. 5" erroneamente citato sia all'art. 8 comma 2 che all'art. 10.</p>	<p>Gli aggiustamenti, le precisazioni, le correzioni proposte dal Servizio Staff di Area, Appalti Opere Pubbliche, ecc., rendono qualitativamente migliore e più esplicito lo schema di convenzione, così come risulta nella versione modificata dell'elaborato A.1, allegato parte integrante alla presente delibera di approvazione definitiva del Piano di Recupero.</p> <p>ACCOLTA.</p>
2	<p>P. G. 107946 del 15.09.2011 – ESSELUNGA s.p.a., via Vittor Pisani 20, Milano;</p>	<p>la Società ESSELUNGA, promotrice del Piano, con riferimento all'elaborato A.1 – schema di convenzione da sottoscrivere con il Comune – contenente i patti, gli impegni, gli adempimenti per l'attuazione del Piano, chiede che:</p> <p>a) all'art. 5, comma 9, sia eliminato ogni riferimento alla realizzazione del verde attrezzato sull'area di via Ferraris e l'impegno del promotore sia limitato alla cessione gratuita dell'area;</p> <p>b) all'art. 5, comma 14, in riferimento all'appalto dei lavori di esecuzione del P.d.R., sia soppresso ogni riferimento al gruppo BTP; mentre relativamente ai sub-appalti</p>	<p>a) in forza dell'art. 109 del vigente R.U. i soggetti attuatori delle varie UMi del P.N. 11.2 Declassata, sono tenuti a cedere gratuitamente le aree per le infrastrutture generali e corrispondere un "contributo di sostenibilità" per realizzare le stesse infrastrutture, come già prevede lo schema di convenzione. L'eliminazione richiesta pertanto può essere ragionevolmente accolta.</p> <p>b) I diversi rapporti rappresentati con il gruppo BTP e la ragionevole richiesta di modifica non pregiudicano gli interessi pubblici che questa Amministrazione persegue con</p>



		<p>modificare la locuzione "ad assegnare i" con le parole "a privilegiare l'assegnazione, a parità di condizioni, del",</p> <p>c) all'art. 5, comma 7, si prevede l'impegno del promotore alla sdemanializzazione di aree della Gora del Lonco, prevedere l'impegno del Comune ad agevolare tale sdemanializzazione;</p> <p>d) all'obbligo del Comune di Prato di mettere a disposizione i sedimi stradali per la sistemazione di progetto aggiungere "facendosi carico dell'eventuale sgombero di occupanti le aree a qualunque titolo,";</p> <p>e) in linea di principio, l'eventuale uso pubblico di aree o strutture sia garantita fino all'esistenza delle attrezzature commerciali che hanno generato l'uso pubblico.</p>	<p>la norma osservata, in quanto viene mantenuto il riferimento ai dipendenti sottoposti a misure di ammortizzatori sociali. Parzialmente Accolta.</p> <p>c) Per consuetudine l'A.C. si adopera con mezzi e competenze disponibili per promuovere, incentivare e sostenere l'iniziativa e l'attività privata, senza peraltro doverlo disciplinare in convenzione. Accolta.</p> <p>d) Anche in questo caso l'A.C. utilizzerà tutti i propri mezzi per dare impulso all'attuazione del Piano. Accolta.</p> <p>e) L'uso pubblico delle opere infrastrutturali realizzate in concomitanza di una struttura commerciale deve essere garantito per un periodo determinato dalla natura dell'opera stessa: gli standard commerciali, ovvero gli "spazi di relazione", sono legati all'esistenza della struttura commerciale; invece gli standard urbanistici (ex- DM 1444/68), realizzati quale contributo allo sviluppo e potenziamento degli spazi pubblici, hanno durata illimitata e l'obbligo può essere estinto solo con la cessione dello spazio al Comune.</p> <p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA.</b></p>
<p>3</p>	<p>P. G. 108217 del 15.09.2011 – Signori BARONI Aladino, BAGNOLI Stefano, FANCIULLACCI Giovanni, FANCIULLACCI Marco, LUCARELLI Adriano, PICCHI Giovacchino</p>	<p>Gli Osservanti ritengono che inserire il "megaprogetto di Pratilia" in un contesto urbano già densamente popolato è di per se una forzatura. La zona già soffre per tanto traffico, poco verde e tanta cementificazione. In dettaglio:</p> <p>1) suggeriscono alcune soluzioni tecniche per organizzare in modo diverso la viabilità con lo scopo di aumentare la distanza tra le abitazioni di via Fiorentina e la carreggiata stradale;</p>	<p>Occorre innanzi tutto precisare che il PdR adottato non inserisce il megaprogetto di Pratilia, ma ha come obiettivo la "riqualificazione" di un'area già occupata "dal mega progetto di Pratilia" per renderla più adeguata, vivibile e funzionale alle attuali esigenze:</p> <p>1) i progettisti del piano garantiscono che le soluzioni adottate sono frutto di adeguati studi e attente analisi in conformità alla normativa in materia di progettazione stradale, con l'obiettivo di garantire la massima sicurezza per tutte le tipologie di utenza. L'attuale distanza tra gli edifici esistenti e le superfici transitabili non subisce sensibile variazione;</p>



	<p>2) chiedono di destinare a verde gli ulteriori spazi ottenuti con le diverse soluzioni tecniche suggerite e di porre nella gestione del nuovo complesso particolare cura nel mantenere alto il decoro della struttura e dell'ambiente (arredi urbani, cartellonistica ecc.);</p> <p>3) suggeriscono di disciplinare e diluire per quanto possibile il traffico in via Fiorentina e via traversa Fiorentina;</p> <p>4) chiedono di riservare ai residenti un numero di posti auto almeno uguale a quello attuale (circa 200);</p> <p>5) considerano inadeguata e pericolosa la fermata della Lam, prevista in via Fiorentina direzione sud che dovrà servire per gli oltre 100 ragazzi delle scuole Convenevoli. In mancanza di altre migliori alternative, confermare quella attuale;</p> <p>6) ritengono che un intervento come quello proposto necessita di essere sottoposto a VIA, almeno insieme al sovrappasso di via Roma.</p>	<p>2) la trasformazione in verde degli spazi risultanti dalle diverse soluzioni tecniche proposte, non porta apprezzabili benefici alla dotazione complessiva di verde pubblico, assai implementata e senz'altro migliore e più fruibile rispetto alla situazione esistente. Mantenere in maniera decorosa la struttura è prerogativa nonché interesse primario del futuro gestore, restando in capo all'A.C. i normali poteri a protezione della sicurezza e della salute dei cittadini.</p> <p>3) Il traffico nella zona sarà organizzato nella maniera migliore e più funzionale al fine di superare eventuali difficoltà e conflitti con l'esistente;</p> <p>4) Il progetto evidenzia come la disponibilità complessiva dei posti auto pubblici è mantenuta a 200, con dimensioni regolari e accessibili da parte dell'utenza in condizioni di sicurezza anche nelle ore serali e notturne. Il Comune, una volta realizzato l'intervento, attraverso apposite ordinanze, provvederà a riservare ai residenti i posti auto di via Fiorentina e di via Traversa Fiorentina;</p> <p>5) Le fermate della Lam non è competenza del PdR ma del gestore del trasporto pubblico (CAP) compatibilmente con le esigenze della mobilità complessiva. Spostare la fermata dall'attuale posizione a quella ipotizzata dal progetto sarà valutata, per adottare la soluzione migliore, al momento opportuno e in funzione delle esigenze generali di mobilità e trasporto;</p> <p>6) Il piano di recupero, al pari di tutti i piani e programmi urbanistici, è escluso dalla valutazione di impatto ambientale (VIA), per espressa previsione della legislazione statale e regionale.</p> <p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA.</b></p>
--	--	---



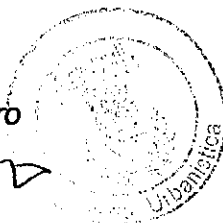
4	<p>P. G. 108229 del 15.09.2011 COMITATO PRATILIA, Fiorentina Prato;</p> <p>DI via 24,</p>	<p>il Comitato considera la delibera di Consiglio n. 44/2011 di adozione del Piano illegittima per "manifesta illogicità e contraddittorietà della scelta amministrativa" e analizza una serie di profili (ripercussioni sul centro storico, impatto urbanistico, riqualificazione urbana, peggiore qualità urbana, il centro direzionale con le sue caratteristiche e inserimento, la mobilità con le stime errate e i punti di criticità, gli spazi di sosta e i percorsi ciclabili e la mobilità alternativa il trasporto delle merci, la cantierizzazione, le mancate valutazioni ambientali) per concludere con la richiesta di annullamento della delibera stessa. Avvertendo che in caso di "reiezione delle sovraindicate osservazioni", provvederà ad impugnare "di fronte al competente Giudice Amministrativo, la delibera di approvazione definitiva del Piano di Recupero,".</p>	<p>L'Amministrazione Comunale ha assunto il provvedimento osservato (DCC 44/2011) con l'evidente e annunciato obiettivo di dare impulso alla riqualificazione dell'ambito territoriale occupato dal complesso dismesso ed inutilizzato di "Pratilia", oggi in stato di preoccupante degrado che mette a rischio la salute e la sicurezza dei cittadini.</p> <p>È a tutti noto ma vale la pena ricordarlo, che l'obiettivo fondamentale del Piano non è l'introduzione nel contesto territoriale di un nuovo consistente complesso direzionale commerciale, ma di promuovere il recupero e la rivitalizzazione di strutture con funzioni analoghe, esistenti da oltre un trentennio, attualmente dismesse e degradate ma che possono tornare operative in qualsiasi momento anche mediante più modesti interventi di manutenzione straordinaria.</p> <p>In più il provvedimento, assunto seguendo corrette procedure ed ispirandosi ai principi della buona pratica amministrativa (legalità, imparzialità, ragionevolezza buon andamento, trasparenza) attua in maniera pedissequa e senza scelte innovative uno strumento urbanistico di recente formazione, analisi, valutazione e partecipazione. Nel merito dei molteplici e complessi rilievi mossi occorre considerare inoltre che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. il Centro Storico ha già assorbito ed assimilato gli effetti prodotti dalla realizzazione dell'innovativa, negli anni '70, struttura commerciale di Pratilia ed oggi, con tutta la città, avverte il disagio del suo mancato funzionamento. Lo stesso Centro Storico dalla realizzazione del Piano adottato, beneficia altresì di un cospicuo contributo per la sistemazione del Bastione delle Forche;</li> <li>b. il progetto redatto dai professionisti abilitati per ogni singola materia, con i relativi studi, valutazioni e scelte, nonché con le integrazioni prodotte dopo l'adozione dell'atto anche su sollecitazione della presente osservazione, ridefinisce l'organizzazione degli spazi e delle strutture e ne migliora la funzionalità;</li> <li>c. tutte le problematiche inerenti la mobilità sono state affrontate dai professionisti abilitati attraverso adeguati studi ed analisi,</li> </ul>
---	---	---	---



			<p>adottando le migliori soluzioni;</p> <p>d. trattandosi di piano attuativo e conforme al Regolamento urbanistico, ai sensi della legislazione regionale e per il principio della non duplicazione dei procedimenti, non è soggetto alle valutazioni ambientale strategica (VAS), integrata (V.I.) e tantomeno di impatto ambientale (VIA).</p> <p>Per quanto fin qui evidenziato, con la convinzione di aver operato correttamente e nell'interesse della città, si conferma il Piano di Recupero adottato con gli aggiustamenti determinati dalle segnalazioni ed eventuale accoglimento di altre osservazioni. NON ACCOLTA</p>
5	P. G. 108231 del 15.09.2011 – Signora ROSSI Stefania	<p>La signora Rossi effettua un'approfondita e meticolosa analisi della "Relazione Tecnica illustrativa" del PdR, evidenziando quelle che Lei giudica contraddizioni, errate valutazioni, mancate o non adeguate indagini, contrasti tra diversi elaborati; tutto per dimostrare che l'A.C. nell'adottare il Piano è stata "negligente, se nella valutazione del progetto non ha notato tali contraddizioni, oppure addirittura in malafede se le ha notate ma non ha chiesto le necessarie correzioni prima dell'adozione."</p> <p>Evidenzia inadempienze legali e procedurali che, a suo parere, "infrangono il percorso approvativo del progetto effettuato dall'Amministrazione".</p>	<p>Il Piano adottato attua fedelmente le previsioni della vigente disciplina urbanistica, come da ultimo definita dalla c. d. variante declassata. Rispetto allo stato precedentemente ma ancora oggi prefigurato, il Piano non altera gli effetti sull'ambiente; non propone nuove azioni di trasformazione, né incrementi di superfici e volumi, non modifica le classi di fattibilità; ma soprattutto non introduce un nuovo carico urbanistico ma recupera, riqualifica, rivitalizza una struttura commerciale esistente, dismessa e in stato di estremo degrado e pericolosità.</p> <p>L'adozione del Piano è il risultato di un'attività amministrativa improntata, come di norma, sui principi di buona amministrazione (legalità, imparzialità, ragionevolezza buon andamento, trasparenza). Questa Amministrazione pertanto, consapevole di aver operato correttamente, con la consueta attenzione, nell'interesse pubblico e per la sicurezza dei cittadini, conferma il Piano di Recupero adottato con gli aggiustamenti e le correzioni derivanti dall'esito delle altre osservazioni di questo elaborato. NON ACCOLTA:</p>

Prato li, 20 dicembre 2011

Il Funzionario tecnico  
Geom. Giuseppe Santoro



Il Dirigente del Servizio  
Urbanistica

Arch. Francesco Caporaso