



**PIANI - 261 - 2011 denominato "IMMOBILIARE VELIA"**

*Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20110009396 del 24-01-2011*

*Richiedenti: IMMOBILIARE VELIA S.R.L.*

*Intervento di Piano di recupero per il cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale di un'unità immobiliare a piano terra di un edificio posto in Prato, Piazza San Marco n.1*

*Ubicazione: Piazza San Marco 1 - 59100 PRATO (PO)*

*Progettisti: CECCARINI MASSIMO*

**OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 20120029803 del 01-03-2012**

Il contributo è stato presentato dalla Regione Toscana – Direzione generale delle Politiche Territoriali, Ambientali e per la Mobilità nello spirito di collaborazione di cui all'art.27 della L.R. 01/2005 al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli strumenti ed atti della pianificazione territoriale.

Il contributo è stato presentato nella validità dei termini stabiliti, dato che il Piano è stato adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n.93 del 22.12.2011, e che l'avviso di Adozione è stato pubblicato sul BURT n.7 - parte II - del 15.02.2012.

Il contributo riporta che:

- 1) L'intervento proposto prevede il cambio di destinazione d'uso in commerciale di un immobile attualmente a destinazione direzionale.  
Gli elaborati in variante presentati fanno riferimento alla suddetta modifica solamente per la porzione di edificio relativa al piano terra per una superficie lorda pari a 110 mq. Si rileva, tuttavia, che nella "Relazione tecnica – Integrazione" del Piano di Recupero si fa riferimento all'estensione della destinazione d'uso T (terziario) invece di quella attualmente presente Tu (direzionale) a tutti i restanti piani dell'edificio.  
Peraltro, anche nella tavola di R.U. variato la modifica riguarda l'intera area sottoposta a piano attuativo, essendo stata completamente stralciata la destinazione Tu direzionale, che altrimenti dovrebbe continuare a figurare.  
Alla luce di quanto sopra si invita l'Amm.ne comunale a fare chiarezza, specificando la tipologia della struttura commerciale prevista secondo quanto definito dall'Art.15 della L.R. 28/05. Inoltre, tenuto conto che il P.S ed il R.U. comunali vigenti sono antecedenti all'entrata in vigore del Piano generale di Indirizzo territoriale, la variante in oggetto deve assicurare il rispetto delle direttive e prescrizioni di cui agli art.14 e 15 della Disciplina di Piano, oltre che della normativa di settore (L.R.28/2005 e regolamento di attuazione n°15/R del 2009).  
Quanto sopra con particolare riguardo qualora le modifiche introdotte con la variante consentissero il configurarsi di una media struttura di vendita. In tal caso dovranno essere effettuate anche le valutazioni di cui all'Art.15 comma 4 del P.I.T in merito alla compresenza in un ambito territoriale ristretto di due o più strutture commerciali di medie dimensioni, che per gli effetti cumulativi possono produrre i medesimi effetti di una grande struttura di vendita ed, eventualmente, applicare le disposizioni per esse previste.
- 2) In merito alla VAS, si richiamano gli adempimenti di cui all'art.22 della L.R. 10/10 e s.m.i.  
Si ricorda a tal proposito che, ai sensi dell'art.7 comma 2 della citata legge regionale, i provvedimenti amministrativi assunti senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge.
- 3) In riferimento alla tipologia di procedura cui sottoporre l'intervento e tenuto conto che gli strumenti ed atti della pianificazione comunale di Prato sono stati approvati precedentemente all'entrata in vigore della L.R. 1/05 e s.m.i., si ricorda che, ai sensi dell'art.79 della suddetta legge, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a S.C.I.A in riferimento ai casi specificatamente individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 della legge regionale.
- 4) Infine, considerato che nel contesto territoriale in oggetto relativo all'ambito di piazza S. Marco, sono in corso altre varianti al R.U per l'attuazione di ulteriori PDR, si coglie l'occasione per ricordare all'Amm.ne comunale la necessità di operare una pianificazione degli interventi che



tenga conto del territorio nella sua complessità, evitando di procedere in maniera frammentaria con modifiche localizzate, che non consentono di effettuare un bilancio generale degli effetti su tutte le risorse essenziali.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

In relazione all'oggetto del contributo regionale si precisa, in relazione ai punti sopra indicati, che:

- 1) Il PDR non prevede il cambio di destinazione d'uso in commerciale di un intero immobile attualmente a destinazione direzionale, ma introduce la destinazione commerciale unicamente al piano terra (110 mq di superficie lorda) mentre i piani superiori non risultano destinati a commercio ma genericamente ad attività terziarie (che, come evidenziato nell'istruttoria dell'ufficio, non potranno comunque includere quelle afferenti alla destinazione specifica motel ed ostelli in quanto escluse dal Piano Strutturale vigente per il sub-sistema di riferimento).

La scelta di variare la destinazione da Tu a T generico sull'intero immobile deriva:

- a. dalla possibilità di poter introdurre la destinazione commerciale al piano terra in continuità con gli analoghi spazi commerciali esistenti sulla piazza e nelle vie limitrofe ed, al contempo, prevedere l'inserimento della gamma di attività terziarie ai piani superiori (tra cui peraltro la stessa destinazione direzionale Tu previgente);
- b. dalla difficoltà, in caso di cambio di destinazione d'uso del solo piano terra, di rappresentare adeguatamente dal punto di vista grafico la nuova situazione pianificata (si sarebbe infatti potuta manifestare una ambiguità di lettura in quanto le tavole grafiche di R.U. avrebbero riportato la duplice indicazione Tu - T rischiando di ingenerare fraintendimenti sulla quantificazione di tali destinazioni; la scelta di perimetrare l'intero edificio, inserendo la sigla T ed introducendo la dicitura PDR 261 a parere dell'ufficio appare maggiormente leggibile)

In riferimento, all'art.15 della L.R. 28/05 si precisa che la struttura commerciale prevista è un esercizio di vicinato in quanto la superficie di vendita (110 mq) risulta non superiore a 250 metri quadrati e che il Comune di Prato presenta una popolazione residente superiore a diecimila abitanti;

- 2) In merito alla VAS, si precisa che il piano, pur in variante al R.U., non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5bis co. 1 lettera g della L.R. 10/2010, in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 e co. 3 della stessa Legge Regionale.
- 3) In riferimento alla tipologia di procedura cui sottoporre l'intervento, si prende atto delle considerazioni del contributo e si precisa comunque che il Comune di Prato è dotato di una propria disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (art. 58 L.R.1/2005) approvato con D.C.C. numero 219 del 21 dicembre 2007
- 4) In relazione alle varianti al R.U. in aree afferenti all'ambito di piazza S. Marco si evidenzia che, oltre al PDR oggetto di discussione, l'area è interessata dal PDR 177 e dal PDR 271 (variante al PDR 177); in considerazione della modesta entità della variante oggetto del PDR 261, che lascia inalterato l'assetto generale dell'area e che non comporta alcuna ripercussione sull'intorno, si ritiene che il quadro generale non risulti da questa modificato e che pertanto sia possibile effettuare un bilancio generale degli effetti su tutte le risorse essenziali.

Prato, 23/04/2012

Il Funzionario Tecnico

Arch. Massimo Fabbri

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici e Responsabile del Procedimento

Il Responsabile

Arch. Sergio Tacconi