



**PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : "COOP Via Viareggio"**

*Depositato con P.G. n. 20110096989 del 05-08-2011*

*Richiedenti: UNICOOP FIRENZE SOCIETA' COOPERATIVA IN SIGLA UNICOOP FIRENZE SC  
Pandini Marco*

*Intervento di Piano di recupero per la localizzazione di una grande struttura di vendita e attività terziarie e di servizio in immobile commerciale esistente in Prato - Via Udine, Via Viareggio, Via Roubaix*

*Ubicazione: Via Roubaix 3/T - 59100 PRATO (PO), Via Viareggio 2 - 59100 PRATO (PO), Via Udine - 59100 PRATO (PO)*

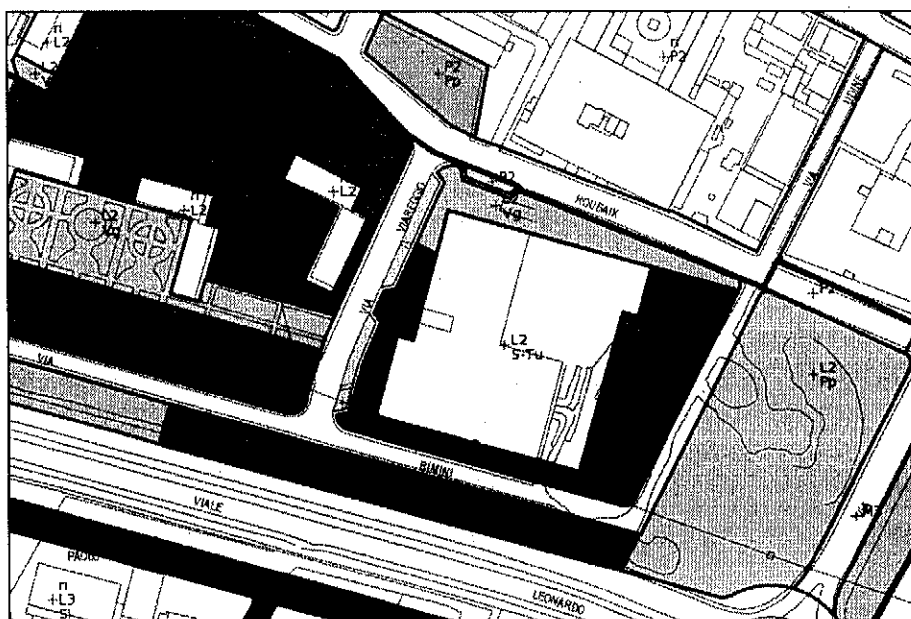
*Progettisti: MARTINI FRANCO*

Integrazioni depositate con P.G. n. 105152 del 06.08.2012, P.G. n. 024519 del 25.02.2013, P.G. n. 049486 del 30-04-2013, P.G. n. 055418 del 14-05-2013

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ai sensi dell'art. 67 co.2 lett.c) della L.R. n.1/2005 e s.m.i.

**Estratto Regolamento Urbanistico :**



**Obiettivi del Piano Attuativo con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana**

L'area di intervento del Pdr 275 ricade all'interno dello Schema Direttore 11 ed in particolare si riferisce ad una parte della Umi 2 del progetto Norma 11.1 "Centri direzionali di Via Roubaix" disciplinato dall'art. 108 delle NTA del Regolamento Urbanistico. L'area ricade nel sub-sistema L2 "i luoghi centrali alla scala urbana" e ha come destinazione specifica Tu e S.

Nel dicembre 2004 il Consiglio Comunale, ha approvato una variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativamente agli articoli sopra indicati, prevedendo il trasferimento delle attività commerciali allora in essere e delle relative licenze (una grande struttura commerciale Coop) e

predisponendo per gli edifici in dismissione, la nuova destinazione urbanistica a terziario (Tu) e Servizi. Il Progetto Norma 11.1 fu conseguentemente convertito da "Ipermercato" a "Centri direzionali di Via Roubaix".

Il Pdr presentato chiede nuovamente per l'edificio "Ex Coop" situato all'angolo tra Via Viareggio, Via Rimini e Via Roubaix una modifica delle previsioni del R.U. per la localizzazione, al piano terra dell'edificio esistente, di una grande struttura di vendita per i generi del settore non alimentare strutturato nella forma di centro commerciale; più precisamente è previsto l'inserimento di una grande struttura con Superficie di vendita di 4.000 mq e di due medie strutture con Superficie di vendita di circa 1.000 mq ciascuna, per complessivi 6.000 mq di Superficie di vendita e 10.406 mq di superficie commerciale. Al piano primo, è previsto invece l'inserimento di attività direzionali e di servizio per una superficie di circa 4.285 mq.

Il Piano di recupero in oggetto è stato:

- esaminato dai vari uffici comunali nella **Conferenza dei Servizi** interna in data 08.05.2012 conclusasi favorevolmente. Gli uffici avevano in quella sede richiesto integrazioni in merito alla relazione sulla valutazione ambientale strategica, inoltrate dai proponenti in data 06.08.2012. Vista la scarsa definizione del progetto relativamente alla grande struttura di vendita, gli uffici si erano inoltre dimostrati concordi nell'escludere l'attuazione del piano tramite una Scia e consigliando di procedere con un permesso di costruire. Come sottolineato dall'U.O. Attività produttive, ciò consentirebbe in un secondo momento di rispettare tutti gli elementi qualitativi obbligatori per l'apertura di una grande struttura di vendita, così come indicato all'art. 13 del regolamento 15/R di attuazione della LR 28/2005 (Codice del Commercio), e secondo l'art. 18 septies della stessa legge introdotto con l'approvazione della L.R.52.2012;
- valutato dall'Autorità competente del Comune di Prato, individuata con D.C.C. n.39 del 31.05.2012, per il **procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS** (Valutazione ambientale strategica) secondo quanto indicato all'art.5 della L.R.10/2010 così come modificata dalla L.R. 6/2012. L'Autorità competente si è espressa con determinazione n.3246 del 27.11.2012 escludendo il presente piano attuativo dalla procedura di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art.22 della stessa legge, indicando che gli interventi di progetto non producono effetti negativi sull'ambiente circostante e possono essere ritenuti compatibili sotto il profilo ambientale;
- oggetto di **Conferenza di pianificazione** con la Regione Toscana e la Provincia di Prato ai sensi dell' art. 69 comma 3 della L.R. 52/2012 poiché prevede l'inserimento di una grande struttura di vendita in un immobile facente parte del patrimonio edilizio esistente. La Conferenza si è svolta in prima seduta il 23.01.2013 e in seconda seduta il 22.03.2013, concludendosi con una valutazione **favorevole** in merito alla verifica di sostenibilità, con la raccomandazione di provvedere in sede di approvazione del piano in oggetto ad una ulteriore verifica rispetto alla rotatoria di Via Braudel, di accesso alla grande struttura di vendita, ritenendola troppo a ridosso della Declassata e suggerendo di valutare l'opportunità di allocare tale accesso in altra direttrice stradale;
- tale ulteriore verifica, effettuata dai promotori attraverso specifici elaborati di analisi e verifica delle capacità e delle prestazioni della rotonda sopra citata, valutata positivamente dal Servizio Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri, ha dimostrato che la rotonda risulta adeguatamente dimensionata anche in funzione dei futuri prevedibili incrementi di traffico;
- esaminato dalla CUAP che nella seduta del 03/06/2013 ha espresso parere favorevole, a maggioranza.

## Motivazione dei contenuti

Il piano presentato appare come una mera richiesta per modificare la destinazione prevista per l'immobile attuale. Nonostante la richiesta sia in contrasto con le previsioni del RU vigente, non fa altro che confermare una situazione ormai consolidata da tempo, trattandosi infatti di una realtà presente sul territorio da oltre venti anni. L'intervento in oggetto, come già evidenziato, si andrebbe infatti ad insediare in un complesso immobiliare già utilizzato nella forma di centro commerciale e già integrato nella viabilità principale del territorio pratese.

Il presente piano risulta peraltro legato ad un Protocollo di intesa e accordo procedimentale (repertorio n. 31754) firmato dal Comune di Prato, Unicoop Firenze ed altri il 01.08.2012, con il quale vengono risolte problematiche urbanistiche e infrastrutturali rimaste irrisolte per diversi anni. Vengono inoltre fissate misure compensative riguardo all'attrattività della città storica e della struttura commerciale ivi insediata, previste e

quantificate all'art. 4.3 dello stesso in 1.500.000 € per opere di restauro monumentale nel Centro Storico e/o opere di urbanizzazione di interesse generale.

## Verifica di coerenza interna ed esterna

Premesso che il Piano Strutturale vigente è stato approvato con D.C.C. n. 19 del 21.03.2013 e che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con D.C.C. n. 70 del 3.05.2001, si rileva una sostanziale coerenza del piano attuativo con gli strumenti della pianificazione con le seguenti precisazioni:

- **Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 e successiva integrazione al PIT adottata con DCRT n.32 del 16/06/2009.**

Il PIT approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 individua all'art.36 della Disciplina di Piano le "Misure di salvaguardia". Dato atto che il Comune di Prato è dotato di Piano Strutturale vigente approvato con D.P.G.R. n. 482 del 27.11.1998, di seguito viene verificata e accertata la coerenza delle previsioni del Piano Attuativo in oggetto ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle misure di salvaguardia di cui all'art.36 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale.

Al presente Piano Attuativo non si applicano le Misure di Salvaguardia come individuate all'interno dell'art. 36 comma 2 e seguenti, poiché è stato verificato che l'area oggetto di intervento non è sottoposta alla disciplina paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004, né è interessata da corsi d'acqua.

Inoltre, dato atto che la Giunta Regionale nella seduta del 14 febbraio 2011, ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Regionale successivamente integrata nella seduta del 27.02.2013 avente ad oggetto "Adozione dell'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze", è stato verificato che l'area in oggetto non ricade all'interno del perimetro del "Parco della Piana" (come da Tav.S1 "Misure di Salvaguardia - ambiti A,B,C). Si precisa comunque che al momento la Variante integrativa al PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) proposta dalla Giunta Regionale non è stata né adottata dal Consiglio Regionale né pubblicata sul BURT e pertanto non è efficace.

- **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7 del 04.02.2009**

Il PTC approvato con DCP n.7 del 04.02.2009 indica al Capo III (articolo unico) delle NTA le Misure di Salvaguardia, che individuano le invarianti strutturali da sottoporre a tutela in rispondenza a funzioni di competenza provinciale. Tali misure di salvaguardia vigono fino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione comunali e degli atti di governo del territorio allo Statuto del PTC.

Al presente Piano Attuativo non si applicano comunque le Misure di Salvaguardia come individuate al Capo III (articolo unico) delle NTA, poiché quanto previsto non risulta in contrasto con i principi espressi dalle invarianti di cui agli artt. dal 22 al 31 delle NTA del PTC.

Premesso ciò, l'area in oggetto fa parte del Sistema Territoriale della Piana e l'intervento non è in contrasto con le invarianti strutturali contenute nell'art.15 delle NTA del PTCP.

Nella Tavola Str\_01 "Insediamenti e Territorio Agricolo e Forestale", l'area ricade all'interno del perimetro delle aree urbane,

- **Coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C. n. 19 del 21.03.2013**

L'intervento proposto risponde agli obiettivi, le strategie e gli indirizzi che il PS ha individuato.

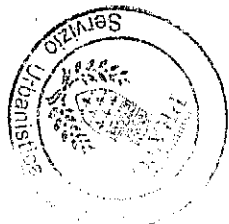
L'area oggetto dell'intervento proposto, rispetto al RU approvato con DCC n. 70 del 3.05.2001, è disciplinata dal Progetto Norma 11.1 "Centro direzionale di Via Roubaix" di cui l'area in oggetto costituisce parte della Umi 2. Rispetto a ciò il Piano di recupero si trova in contrasto poiché la destinazione d'uso proposta per il piano terra dell'immobile non corrisponde a quanto previsto dall'art. 108 del RU. Il piano di recupero per essere adottato e successivamente approvato necessita di una variante al Regolamento Urbanistico.

## Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

Il presente Piano di recupero essendo in variante rispetto agli strumenti ad esso sovraordinati e definendo il quadro di riferimento per l'approvazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA (Verifica di impatto ambientale), è conseguentemente soggetto anche a verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione ambientale strategica) secondo quanto indicato all'art.5 della L.R.10/2010 così come modificata dalla L.R. 6/2012. Il documento preliminare che illustra il piano e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente è stato trasmesso in data 11.09.2012 all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità a VAS.

L'autorità competente si è espressa con determinazione n.3246 del 27.11.2012 escludendo il presente piano attuativo dalla procedura di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010 indicando che gli interventi di progetto non producono effetti negativi sull'ambiente circostante e possono essere ritenuti compatibili sotto il profilo ambientale.

Prato, 20/6/2013



Il Funzionario Tecnico  
Arch. Monica Del Sarto

*Monica Del Sarto*

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
Il Responsabile  
Arch. Sergio Tacconi

*Sergio Tacconi*