



Elab "A"

PIANI - 275 - 2011 denominato "COOP Via Viareggio"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20110096989 del 05-08-2011

Richiedenti: UNICOOP FIRENZE SOCIETA' COOPERATIVA

Pandinelli 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 - Via Viareggio 2 - Via Udine - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: MARTINI FRANCO

Il Piano attuativo in oggetto presentato con istanza P.G. 96989 del 05/08/2011 è stato adottato con D.C.C. n. 52 del 27.06.2013 ed è stato pubblicato sul BURT n. 29 del 17.07.2013.

Nei tempi previsti dall'art. 17, comma 2 della LR 1/2005, sono pervenute 2 osservazioni che di seguito verranno sinteticamente riportate e contro dedotte.

Sintesi delle Osservazioni e relative controdeduzioni

1) OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 99982 del 05.09.2013 da Regione Toscana

Sintesi:

Punto 1) Il Settore strumenti della valutazione, programmazione regolata, controlli comunitari della Regione Toscana, con la presente osservazione intende sollecitare il Comune di Prato e in particolar modo l'autorità competente individuata dallo stesso per le procedure di VAS, a verificare che la variante al RU adottata contenga gli stessi elementi pianificatori che sono stati oggetto di valutazione nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS effettuata per il Pdr.

Punto 2) Il Settore Viabilità di interesse regionale della Regione fornisce inoltre il proprio contributo favorevole in merito alla rotonda di Via Braudel analizzando l'elaborato di verifica delle capacità e delle prestazioni della stessa, prodotto dai promotori in seguito alla raccomandazione fatta in sede di conferenza di pianificazione per l'apertura di una grande struttura di vendita (art. 69 della LR 52/2012).

Controdeduzione:

Punto 1) L'elaborato E "Relazione di valutazione ambientale strategica" redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di recupero, e valutato dall'autorità competente, contiene gli stessi elementi pianificatori della variante al RU adottata contestualmente al piano stesso. La variante consiste semplicemente nel modificare la previsione di destinazione d'uso dell'immobile esistente già utilizzato peraltro per la funzione richiesta. Il tutto senza alterazione del contesto e senza realizzazione di nuove opere.

Punto 2) Si prende atto del parere espresso.

L'osservazione risulta pertanto già soddisfatta.

2) OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 102833 del 13.09.2013 da Unicoop Firenze

Sintesi:

La società Unicoop Firenze promotrice del piano, con lo spirito di fornire un apporto collaborativo e chiarire alcune incongruenze, segnala i seguenti punti:



1. il numero e l'articolazione delle unità immobiliari è puramente indicativo e non prescrittivo, pertanto visti i diversi elaborati allegati alla delibera di adozione e in specifico il 4 (relazione illustrativa), il 7 (norme tecniche di attuazione) e il 17 (relazione illustrativa ai sensi dell'art.69 della LR 1/2005), chiedono che il documento di riferimento sia il 7 "Norme tecniche di attuazione" e che quanto in esso precisato sia prevalente rispetto agli altri;
2. nell'elaborato 21 allegato alla delibera di adozione del piano attuativo, la cartografia di base potrebbe, a parere degli osservanti, indurre a fraintendimenti e incomprensioni poiché riporta le sagome di vecchi fabbricati. Per questo motivo chiedono di precisare che l'unica disciplina applicabile all'area individuata con tratteggio di colore arancio, sia quella introdotta con il pdr e la relativa variante al RU;
3. chiedono che nelle norme tecniche di attuazione, (allegato 7) oltre alla quantificazione della superficie di vendita massima ammissibile, venga precisato che la sul a destinazione commerciale sia dimensionata in mq 10.406, come peraltro indicato in altri elaborati.

Controdeduzioni:

1. Gli elaborati vincolanti sono quelli che costituiscono il piano di recupero e che definiscono la variante urbanistica; la relazione illustrativa (allegato 17 della delibera di adozione) non indica le unità immobiliari ma descrive semplicemente la tipologia delle strutture di vendita, definisce il percorso effettuato dal piano per arrivare all'adozione, analizza la coerenza interna ed esterna con gli strumenti di pianificazione e gli aspetti inerenti la VAS. Inoltre nelle norme tecniche di attuazione, all'art. 1 è indicato chiaramente che il numero delle unità immobiliari non è vincolante pertanto tale punto risulta già soddisfatto.
2. La cartografia di base utilizzata per le tavole del regolamento urbanistico è il documento che era stato collaudato dalla Regione Toscana al momento della sua approvazione (2001) e pertanto riporta imprecisioni a seguito delle trasformazioni avvenute negli anni, che comunque non incidono sulla disciplina dell'area. Il tratteggio arancio indicato rimanda totalmente al Piano di recupero e alla relativa disciplina; dopo la definitiva approvazione del piano essa verrà recepita integralmente dal regolamento urbanistico.
3. Nelle norme tecniche di attuazione, all'art.1, nel definire i limiti dell'intervento, è indicata la superficie coperta massima ammissibile dal piano ma non la superficie commerciale né la superficie di vendita. Per meglio definire i parametri di riferimento, in accoglimento della presente osservazione, si propone di inserire all'art. 1 delle norme tecniche di attuazione; dopo la superficie lorda, le voci:
Superficie commerciale = 10.406 mq
Superficie di vendita = 6.000 mq

L'osservazione risulta pertanto parzialmente accolta

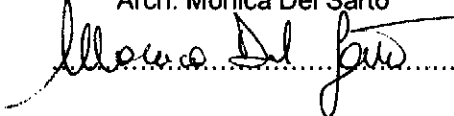
Considerazioni conclusive :

Si sottopone quanto sopra alle valutazioni conclusive della CUAP.

Prato, 30/09/2013

IL FUNZIONARIO TECNICO

Arch. Monica Del Sarto



Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Il Responsabile

Arch. Sergio Tacconi

