All. E

comune di
PRATO

SERVIZIO URBANISTICA
Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

PIANI - 282 - 2011 denominato "Esselunga Viale Galilei "
Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20110148262 *del 23-12-2011*
Richiedenti: ELKOS - S.P.A.
ESSELUNGA SPA
Intervento di Piano di Recupero per la ristrutturazione del negozio Esselunga di Viale Galilei in Prato
Ubicazione: Viale Galileo Galilei 235 - 59100 PRATO (PO)
Progettisti: BARTOLINI PAOLO

CONTRODEDUZIONI

Il PdR in oggetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio commerciale nel quale verrà insediata una media struttura di vendita, il supermercato Esselunga, previa demolizione dell'edificio attualmente esistente, già sede del supermercato Esselunga, e di quattro capannoni dismessi con destinazione produttiva, due dei quali con un piano primo a destinazione residenziale. Il PdR prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio e la sistemazione dei tratti della viabilità esistente (via Bologna e viale Galilei) afferenti l'area di intervento. Il PdR è stato adottato con D.C.C. n. 95 del 14/11/2013.

1. CONTRIBUTO PRESENTATO ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005 dalla Regione Toscana, Direzione Generale Governo del Territorio acquisito tramite PEC con P.G. n. 7794 del 17/01/2014

Sintesi - *Il contributo si articola in due punti:*

- **Punto 1)** *Nel contributo della Regione Toscana si richiedono chiarimenti in merito alla conformità delle previsioni in oggetto rispetto all'atto di governo del territorio comunale ancorché variato poiché negli elaborati relativi allo stato modificato del R.U. risulta confermata la tipologia di intervento di ristrutturazione (ri) mentre la previsione si configura come intervento di ristrutturazione urbanistica.*

- **Punto 2)** *Considerato che il R.U., nelle norme relative allo schema direttore SD5, non fornisce parametri dimensionali di riferimento per le singole funzioni ammesse, si richiedono indicazioni in merito alla coerenza della trasformazione prevista rispetto al dimensionamento di piano in quanto l'incremento previsto deve risultare ammissibile e sostenibile all'interno della pianificazione comunale.*

Controdeduzioni:

- **Punto 1)** In risposta a questa comprensibile richiesta si precisa che, ai sensi dell'art. 123 delle Norme Tecniche di Attuazione, i piani attuativi e le varianti i cui ambiti sono individuati sulle tavole del R.U. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono integralmente recepiti dal R.U. quale disciplina di zona e pertanto l'aggiornamento della tipologia di intervento ammessa risulta irrilevante.

- **Punto 2)** Fermo restando che la porzione ricadente in L2 non modifica la destinazione esistente, in riferimento al dimensionamento del piano in oggetto, ed in particolare per la porzione ricadente nel sistema P2 che viene demolita e ricostruita con funzione commerciale, si precisa che, così come disposto dall'art. 79 comma 3 del RU, nel sistema P2 è possibile l'introduzione fino al 40% di attività terziarie e pertanto commerciali. Il restante 60% della SLP produttiva esistente, che verrà ricostruita con funzione commerciale, sarà reperito nel dimensionamento del Piano Strutturale approvato con DCC 19/2013. Il dimensionamento sopra citato, per il sistema 5 "I borghi", prevede 16.200 mq di SLP con destinazione commerciale (media distribuzione) proveniente dal recupero di edifici esistenti, quindi tale trasformazione è ammessa e già valutata nel nuovo Piano Strutturale.
  Si precisa infine che la SLP produttiva attualmente esistente in demolizione (ricadente nel sub sistema P2), è pari a mq 4.302,36 e che la SLP ricostruita con funzione commerciale è pari a mq 3.477,02 (mq 5.990,80 SLP nuovo edificio – mq 2.513,78 SLP edificio commerciale esistente). Pertanto mq 1.390,80 (40% di mq 3.477,02) sono quantità in attuazione del dimensionamento del R.U. vigente, mentre mq 2.086,22 (60% di mq 3.477,02) sono ammessi dal P.S..

2. CONTRIBUTO PRESENTATO ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005 dalla Regione Toscana, Settore Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale, acquisito tramite PEC con P.G. n. 7794 del 17/01/2014

Sintesi - *Nell'osservazione della Regione si sostiene che la variante in oggetto si potrebbe configurare come variante minore al Regolamento Urbanistico e che pertanto avrebbe dovuto essere avviata procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 co.* 3 lett.b).

Controdeduzioni - Si prende atto del contributo regionale in merito alla L.R. 10/2010 relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, ricordando che il piano in esame, che amplia una media struttura peraltro già esistente, pur costituendo variante al Regolamento Urbanistico, non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 comma 2 della stessa Legge Regionale, e pertanto non è sottoposto a VAS non ricorrendo il caso di cui alla lettera g del comma 1 dell'art. 5bis della L.R. 10/2010, che limita l'effettuazione della VAS ai "....*casi previsti dalla presente legge*"; il presente piano non è altresì sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al comma 3 del già citato art. 5, in quanto non definisce "*il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti*" sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.

3. OSSERVAZIONE PRESENTATA dal promotore ELKOS s.p.a. e da Esselunga s.p.a. del piano attuativo acquisito con P.G. 9997 del 22/1/2014.

Sintesi - *Le osservazioni presentate hanno come oggetto lo schema di convenzione e si articolano in 3 punti. Al primo punto si da atto che il Promotore è proprietario dell'intera superficie occupata dal piano ad eccezione dell'area di proprietà del Demanio Idrico dello Stato, costituente sedime della Gora del Gorone. Nel secondo punto si intende non comprendere la realizzazione della rotatoria di via Marradi, nel progetto delle opere di urbanizzazione da allegare al titolo edilizio abilitativo, nel caso in cui si renda necessaria l'attivazione delle procedure espropriative per l'acquisizione delle aree interessate dalla suddetta rotatoria. Nel terzo punto si vuole svincolare l'utilizzazione del Supermercato e il deposito dell'agibilità, dalla realizzazione della rotatoria stessa che sarà comunque garantita entro il termine di validità della convenzione.*
In particolare, le osservazioni propongono la modifica dello schema di convenzione mediante l'aggiunta delle parti di seguito evidenziale in carattere corsivo e grassetto:

- **Punto 1)** *Pagina 1 dello schema di convenzione, terza premessa:*
  che il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà, ***ad eccezione dell'area di proprietà del Demanio Idrico dello Stato, costituente sedime della Gora del Gorone, in relazione alla quale il Promotore dovrà ottenere apposita autorizzazione e/o concessione in uso come precisato all'art. 5 punto 5 della presente Convenzione.***

- **Punto 2)** *Articolo 5, secondo capoverso del comma 4:*

A seguito dell'istruttoria, ottenuto il visto di conformità da parte dei competenti uffici, il Comune apporrà il vincolo preordinato all'espropriazione ed approverà il progetto definitivo delle opere, dichiarandone la pubblica utilità, consentendo l'attivazione da parte dell'Ufficio Espropri della procedura espropriativa delle aree necessarie, che saranno messe a disposizione del Promotore dopo l'emissione del relativo decreto di esproprio.
In proposito si precisa che, nel caso in cui si renda necessaria l'attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree interessate dalla realizzazione della rotatoria stradale all'intersezione tra Viale Galilei e Via Marradi, il progetto delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, da allegare alla richiesta del titolo edilizio abilitativo dell'intervento, potrà non comprendere le opere oggetto del presente comma, le quali potranno essere attuate mediante apposito progetto definitivo da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, ferma restando l'unitarietà della complessiva progettazione in linea tecnica degli interventi urbanizzativi e della necessaria garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11.

- **Punto 3)** *Articolo 12, comma 5:*
  L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano, ***ad eccezione di quelle opere che richiedono l'esproprio di aree attualmente di proprietà privata. In considerazione che la procedura espropriativa possa provocare ritardi nella esecuzione di determinate opere di urbanizzazione, per la realizzazione delle quali il Promotore comunque si impegna con la sottoscrizione della presente Convenzione e fornendo adeguate garanzie finanziarie, si svincola il deposito del certificato di agibilità degli immobili privati previsti dal P.d.R. dal completamento di tali opere di urbanizzazione, prevedendo per esse, quale termine di ultimazione dei lavori, il termine di validità della presente Convenzione.***
  Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative, ***con l'eccezione di cui sopra,*** *e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.*

Controdeduzioni – Si propone di accogliere nella sostanza tutte le osservazioni relative allo schema di convenzione sopra esposte con le seguenti precisazioni che si limitano ad aspetti formali:

- **Punto 1)** Nell'ultimo rigo della parte aggiunta si sostituisce la parola "**punto**" con la parola "**comma**".

- **Punto 2)** Nel terzultimo rigo della parte aggiunta le parole "**dell'Amministrazione Comunale**" dovranno essere procedute dalle parole "**del competente organo**".

- **Punto 3)** Invece di modificare l'articolo 12 comma 5 con le modalità sopra esposte si modificheranno:
  - l'art. 5 aggiungendo alla fine del comma 4 quanto segue:
  In considerazione del fatto che la realizzazione delle opere di cui al presente comma potrebbe richiedere la necessità di attivare la procedura espropriativa relativamente alle aree di insistenza attualmente di proprietà privata, procedura suscettibile di provocare dei ritardi nell'esecuzione dei lavori indipendenti dalla volontà del Promotore, si precisa che l'utilizzo degli immobili a destinazione privata previsti dal Piano ed il deposito del relativo certificato di agibilità non saranno vincolati al completamento di tali opere di urbanizzazione, fermo restando che le suddette opere, alla cui realizzazione il Promotore si impegna con la sottoscrizione del presente atto, obbligandosi a fornire le adeguate garanzie finanziarie di cui al successivo art. 11, dovranno comunque essere ultimate e convalidate entro i termini di validità della presente convenzione.
  - l'art. 6 aggiungendo alla fine del comma 4 quanto segue:
  fatto salvo quanto sopra precisato al comma 4 dell'art. 5.
  - l'art. 12 comma 3 aggiungendo le parti evidenziate in grassetto:

- **Punto 2)** Fermo restando che la porzione ricadente in L2 non modifica la destinazione esistente, in riferimento al dimensionamento del piano in oggetto, ed in particolare per la porzione ricadente nel sistema P2 che viene demolita e ricostruita con funzione commerciale, si precisa che, così come disposto dall'art. 79 comma 3 del RU, nel sistema P2 è possibile l'introduzione fino al 40% di attività terziarie e pertanto commerciali. Il restante 60% della SLP produttiva esistente, che verrà ricostruita con funzione commerciale, sarà reperito nel dimensionamento del Piano Strutturale approvato con DCC 19/2013. Il dimensionamento sopra citato, per il sistema 5 "I borghi", prevede 16.200 mq di SLP con destinazione commerciale (media distribuzione) proveniente dal recupero di edifici esistenti, quindi tale trasformazione è ammessa e già valutata nel nuovo Piano Strutturale.
  Si precisa infine che la SLP produttiva attualmente esistente in demolizione (ricadente nel sub sistema P2), è pari a mq 4.302,36 e che la SLP ricostruita con funzione commerciale è pari a mq 3.477,02 (mq 5.990,80 SLP nuovo edificio – mq 2.513,78 SLP edificio commerciale esistente). Pertanto mq 1.390,80 (40% di mq 3.477,02) sono quantità in attuazione del dimensionamento del R.U. vigente, mentre mq 2.086,22 (60% di mq 3.477,02) sono ammessi dal P.S..

2. CONTRIBUTO PRESENTATO ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005 dalla Regione Toscana, Settore Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale, acquisito tramite PEC con P.G. n. 7794 del 17/01/2014

Sintesi - *Nell'osservazione della Regione si sostiene che la variante in oggetto si potrebbe configurare come variante minore al Regolamento Urbanistico e che pertanto avrebbe dovuto essere avviata procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 co.* 3 lett.b).

Controdeduzioni - Si prende atto del contributo regionale in merito alla L.R. 10/2010 relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, ricordando che il piano in esame, che amplia una media struttura peraltro già esistente, pur costituendo variante al Regolamento Urbanistico, non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 comma 2 della stessa Legge Regionale, e pertanto non è sottoposto a VAS non ricorrendo il caso di cui alla lettera g del comma 1 dell'art. 5bis della L.R. 10/2010, che limita l'effettuazione della VAS ai "*....casi previsti dalla presente legge*"; il presente piano non è altresì sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al comma 3 del già citato art. 5, in quanto non definisce "*il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti*" sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.

3. OSSERVAZIONE PRESENTATA dal promotore ELKOS s.p.a. e da Esselunga s.p.a. del piano attuativo acquisito con P.G. 9997 del 22/1/2014.

Sintesi - *Le osservazioni presentate hanno come oggetto lo schema di convenzione e si articolano in 3 punti. Al primo punto si da atto che il Promotore è proprietario dell'intera superficie occupata dal piano ad eccezione dell'area di proprietà del Demanio Idrico dello Stato, costituente sedime della Gora del Gorone. Nel secondo punto si intende non comprendere la realizzazione della rotatoria di via Marradi, nel progetto delle opere di urbanizzazione da allegare al titolo edilizio abilitativo, nel caso in cui si renda necessaria l'attivazione delle procedure espropriative per l'acquisizione delle aree interessate dalla suddetta rotatoria. Nel terzo punto si vuole svincolare l'utilizzazione del Supermercato e il deposito dell'agibilità, dalla realizzazione della rotatoria stessa che sarà comunque garantita entro il termine di validità della convenzione.*
In particolare, le osservazioni propongono la modifica dello schema di convenzione mediante l'aggiunta delle parti di seguito evidenziale in carattere corsivo e grassetto:

- **Punto 1)** *Pagina 1 dello schema di convenzione, terza premessa:*
  che il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà, ***ad eccezione dell'area di proprietà del Demanio Idrico dello Stato, costituente sedime della Gora del Gorone, in relazione alla quale il Promotore dovrà ottenere apposita autorizzazione e/o concessione in uso come precisato all'art. 5 punto 5 della presente Convenzione.***

- **Punto 2)** *Articolo 5, secondo capoverso del comma 4:*

comune di
PRATO

Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dall'art. 40 del vigente Regolamento Edilizio, **fatto salvo quanto sopra precisato al comma 4 dell'art. 5**. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.

- l'art. 12 comma 5 aggiungendo le parti evidenziate in grassetto:

L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano, **ad eccezione delle opere di cui al comma 4 dell'art. 5, che potrebbero richiedere l'attivazione della procedura espropriativa**. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative**, con l'eccezione di cui sopra,** e fino a tale momento per essi **non potrà essere certificata l'agibilità**.

Considerazioni conclusive :

Per le considerazioni sopra esposte, l'ufficio propone di confermare il contenuto del piano attuativo come adottato, in merito ai contributi presentati dalla Regione Toscana, e di accogliere le osservazioni presentate dal promotore ELKOS s.p.a. e da Esselunga s.p.a. modificando lo schema di convenzione così come indicato nelle relative controdeduzioni.
Tutto ciò illustrato, la presente controdeduzione viene sottoposta al parere della Commissione consiliare ed, eventualmente, a quello del Consiglio Comunale assieme alla definitiva approvazione del PDR 282.

Prato, 06-02-2014

L'istruttore tecnico
Arch. Sonia Leone

Il Dirigente del Servizio
Urbanistica
Arch. Francesco Caporaso