



Piano Attuativo n. 398 - 2021 per la realizzazione di insediamento commerciale e opere urbanizzative in Via della Solidarietà e la cessione di un edificio in Via Rossini e di un'area in Via della Solidarietà, in variante alle Aree di Trasf. AT4b_07 e AT5_19 del Piano Operativo"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20210009242 del 15-01-2021

Richiedenti: MAGNOLFI MASSIMO

Ubicazione: Via Gioacchino Rossini e Via della Solidarietà - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: PANERAI PIETRO

CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI

Sintesi dell'Osservazione

presentata dalla Direzione Urbanistica della Regione Toscana
con P.G. n. 20230114343 del 24/05/2023

In considerazione che l'art. 26 co. 1 della L.R. 65/2014 stabilisce che sono soggette alla conferenza di copianificazione le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, il settore *Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio* della Direzione Urbanistica della Regione Toscana evidenzia alcuni elementi da approfondire e, in particolare, chiede "che la documentazione del piano venga integrata con specifiche analisi volte a verificare se la media struttura abbia o meno effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, considerando anche gli esercizi commerciali già presenti nella zona limitrofa" dando atto della sussistenza o meno delle condizioni di cui al suddetto articolo e di conseguenza della necessità di accedere alla conferenza di copianificazione.

Controdeduzione tecnica

Considerato che:

- la variante al Piano Operativo proposto non interessa la quantità di Superficie edificabile o di Superficie di vendita realizzabile ma soltanto una modesta modifica dell'area fondiaria del lotto oggetto di intervento;

- la LR 62/2018 all'art. 13 co. 1 lett. e definisce "per medie strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e fino a (...) 2.500 metri quadrati se insediati nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, inseriti nelle aree commerciali metropolitane Firenze-Pistoia-Prato e Livorno-Pisa, come individuati nell'allegato A";

- il Piano Attuativo prevede la realizzazione di due medie strutture di vendita di 1250 mq ciascuna la cui somma non supera i 2500 mq totali di Superficie di vendita previsti quale limite massimo per la definizione della media struttura di vendita dal già citato art. 13 co. 1 lett. e) della LR 62/2018, suddivisa in due unità immobiliari di medie strutture di vendita;

- la LR 62/2018 all'art. 13 co. 1 lett. g definisce *per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti;*

- il Piano Attuativo prevede anche un'attività complementare diversa dalla attività commerciale e così definita dal *Regolamento per il Commercio nella città di Prato* all'art. 15 co. 1: *si intendono attività complementari le attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività artigianali di produzione, di servizio e di servizio alla persona;*



si ritiene che le due medie strutture di vendita da realizzarsi insieme alle attività complementari, pur potendo costituire una aggregazione di medie strutture, non abbiano effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture in quanto:

1. rispetto alla previsione di Piano Operativo non è stata aumentata la massima superficie di vendita ammissibile (2500 mq);
2. tale quantità massima era stata ritenuta compatibile con la presenza di esercizi commerciali già presenti nella zona limitrofa. Infatti dai dati in possesso dell'amministrazione (anche consultabili attraverso la mappa di geomarketing pubblicata sul sito del comune di Prato alla pagina <https://mappe.comune.prato.it/mappebinj/jsp/geomarketing/home.jsp>), la zona interessata dall'intervento risulta carente di esercizi di commercio di vicinato a fronte della vicinanza di aree residenziali densamente abitate, il cosiddetto Villaggio Gescal e altri condomini lungo via della Solidarietà. Si evidenzia inoltre che in ogni caso il progetto risulta coerente con l'*Articolo 14: Criteri di localizzazione degli esercizi di vendita al dettaglio* del Regolamento Comunale, non ricadendo nel Centro Storico (Zona 1) e nei "paesi e quartieri" (Zona 2), aree per cui sussistono particolari limitazioni all'insediamento di medie strutture;
3. riguardo all'incidenza sul traffico, l'intervento prevede la realizzazione delle infrastrutture di connessione tra l'area commerciale e la viabilità esistente (Via della Solidarietà) contestualmente all'edificazione privata, così come prescritto dal Piano Operativo, consentendo di indirizzare adeguatamente i flussi di traffico verso l'area commerciale una volta in esercizio. Si evidenzia che nella verifica istruttoria del piano attuativo effettuata dagli uffici comunali competenti, non sono emerse particolari criticità rispetto all'aumento delle unità immobiliari commerciali;
4. pur essendo ammissibile la presenza di attività complementari, al fine assicurare, in sede edilizia, il rispetto della superficie di vendita massima prevista (2500 mq) si ritiene opportuno modificare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano specificando la limitazione della superficie di vendita massima degli esercizi di commercio al dettaglio a 2500 mq, ed inserendo anche la definizione delle attività complementari. Pertanto si propone di modificare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano inserendo all'art. 5 co. 2 la seguente alinea:

"Non è ammessa una superficie di vendita complessiva superiore a 2500 mq ed è ammesso l'inserimento di attività complementari come definite nel Regolamento per il Commercio nella città di Prato all'art. 15 co. 1: si intendono attività complementari le attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività artigianali di produzione, di servizio e di servizio alla persona."

Considerazioni conclusive

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Tutto ciò illustrato la presente controdeduzione viene sottoposta al parere della Commissione Consiliare per l'approvazione.

Prato, 21/09/2023

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

Il Responsabile U.O. Piani Attuativi
arch. Sonia Leone

Il Dirigente del Servizio
arch. Pamela Bracciotti

Firmato da:

SONIA LEONE

codice fiscale LNESNO66P68G999C

num.serie: 359917654652477200

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 05/10/2022 al 05/10/2025

CHIARA BOTTAI

codice fiscale BTTCHR73C61G999B

num.serie: 2317756664934146935

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 01/04/2022 al 01/04/2025

pamela bracciotti

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 3010283676833740901

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 28/02/2022 al 28/02/2025