



Allegato “A”

Relazione Riepilogativa del Responsabile del Procedimento

Progetto denominato “Oratorio dello Sport” da realizzarsi in località Chiesanuova, redatto ai sensi dell’art. 1 c.304 della L.147/2013 e smi.

Il costituendo RTI tra Faipo srl e AC Prato S.S.D. a r.l., di seguito indicato come “proponente”, in data 20/06/2022, con PG n. 130729, 131238 e 131242, e successiva integrazione del 29/07/2022 con PG n. 165635, presentava l'istanza in oggetto, intesa ad ottenere la convocazione della Conferenza di Servizi Preliminare, ai sensi dell'art. 14, c. 3, della L. 241/90.

Il progetto, nella sua prima versione, riguardava la realizzazione di un compendio immobiliare a prevalente destinazione sportiva denominato *Oratorio dello Sport*, costituito da un centro sportivo di eccellenza corredato da destinazioni commerciali, direzionali e ricettive complementari e di supporto alla prevalente destinazione sportiva (Padel, tennis e calcio A11), con relative opere di urbanizzazione (parcheggi, piste ciclabili, aree verdi) e la realizzazione di una cassa di espansione prevista, seppure con altra giacitura, dal Piano Operativo vigente a mitigazione del rischio idraulico del torrente Vella.

Il sottoscritto responsabile del procedimento, come disposto dal comma 304 lettera a) dell'art. 1 L. 147/2013, in data 05/08/2022 con PG 170856 convocava gli enti interessati nella conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 c. 3 L. 241/1990 per l'espressione dei pareri e/o contributi di competenza, nonché, al fine di addivenire ad un parere unico da parte dell'amministrazione comunale, veniva convocato con PG 170832 del 05/08/2022 l'esame congiunto dei servizi comunali competenti ai sensi dell'art. 23 del “Regolamento sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso comunale”.

La seduta dell'esame congiunto dei servizi interni, svoltasi in data 19/09/2022, sospendeva l'esito stante la constatazione della necessità di integrare e modificare il progetto, al fine di una sua positiva valutazione. Il verbale della riunione 19/09/2022, unitamente ai contributi e pareri pervenuti dagli enti interessati, veniva trasmesso ai proponenti con PG 214228 del 03/10/2022.

Il progetto veniva pertanto rivisto ed integrato dai proponenti con PG 276610, 276612, 276615, 276616 del 22/12/2022 e con PG 278971 del 28/12/2022.

Con PG 280610 del 29/12/2022 veniva quindi convocato un ulteriore esame congiunto dei servizi interni, per il giorno 16/01/2023, nel quale ogni servizio si esprimeva nel merito del progetto rivisto ed integrato.

Considerato che il comma 304 della L. 147/2013, ai sensi del quale era stato presentato il progetto in parola ed avviato il relativo procedimento, è stato abrogato dall'art. 12, c. 1 lett. d) del D.Lgs 28/02/2021, n. 38, entrato in vigore, per quanto disposto dall'art. 12 bis dello stesso D.Lgs, dal



AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile

viale Vittorio Veneto,9 – 59100 Prato
Tel. 0574.183.5922/33
e-mail: urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

01 gennaio 2023, il responsabile del procedimento ha ritenuto necessario riconvocare ai sensi della intervenuta normativa la conferenza dei servizi preliminare, integrata della partecipazione del Comando dei Vigili del Fuoco competente per territorio stante quanto disposto dall'art. 4 comma 4 del D.Lgs 38/2021, con PG 39380 del 20-02-2023.

La proposta, alla luce del progetto depositato a giugno 2022 e successivamente modificato ed integrato nel dicembre 2022, risulta compiutamente descritta e costituita dai seguenti elaborati, depositati agli atti di questo Servizio:

1. Convenzione Faipo S.r.l. - A.C. Prato SSD a.r.l. (PG 130729 del 20/06/2022)
2. Manifestazione di interesse FIGC | LDN | Divisione Calcio a 5 (PG 276610 del 22/12/2022)
3. Manifestazione di interesse società S.S.D. Futsal Prato a.r.l. (PG 276610 del 22/12/2022)
4. PEF – Piano Economico Finanziario (PG 276610 del 22/12/2022)
5. RZ 01 - Relazione illustrativa generale (PG 276616 del 22/12/2022)
6. RZ 02 - Relazione tecnica architettonica ed urbanistica (PG 278971 del 28/12/2022)
7. RZ 03 - Stima del traffico indotto delle funzioni dell'area di progetto (PG 276615 del 22/12/2022)
8. IG 01 - Estratto strumenti urbanistici, schema di progetto e dati urbanistici (PG 278971 del 28/12/2022)
9. IG 02 - Vincoli e fasce di rispetto (PG 276612 del 22/12/2022)
10. EA 01 Planimetria generale dello stato attuale (PG 130729 del 20/06/2022)
11. EP 01 - Planimetria generale di progetto (PG 276610 del 22/12/2022)
12. EP 02a - Stato di progetto ed. A – Pianta piano terra (PG 276610 del 22/12/2022)
13. EP 02b - Stato di progetto ed. A – Pianta piano primo (PG 276610 del 22/12/2022)
14. EP 02c - Stato di progetto ed. A – Pianta piano secondo (PG 276610 del 22/12/2022)
15. EP 02d - Stato di progetto ed. A – Pianta piano copertura (sottotribune) (PG 276610 del 22/12/2022)
16. EP 02e - Stato di progetto ed. A – Pianta piano copertura (tribune) (PG 276610 del 22/12/2022)
17. EP 02f - Stato di progetto ed. A – Pianta piano copertura (PG 276610 del 22/12/2022)
18. EP 02g - Stato di progetto ed. A – Sezioni (PG 276610 del 22/12/2022)
19. EP 02h - Stato di progetto ed. A – Prospetti (PG 276610 del 22/12/2022)
20. EP 02i Stato di progetto ed. B – Piante, prospetti, sezioni (PG 131238 del 20/06/2022)
21. EP 03 - Verifiche urbanistiche (PG 276610 del 22/12/2022)
22. EP 04 - Fotoinserimenti e render (PG 276610 del 22/12/2022)



23. EI 01 - Relazione tecnico descrittiva impianti (PG 131238 del 20/06/2022)
24. EI 02 - Valutazione schematica dei fabbisogni e degli approvvigionamenti idrici ed energetici (PG 131238 del 20/06/2022)
25. EI 03 - Schema a blocchi impianto di climatizzazione (PG 131238 del 20/06/2022)
26. EI 04 - Schema a blocchi impianto di produzione acs (PG 131238 del 20/06/2022)
27. ES 01 - Planimetria generale dello stato sovrapposto (PG 276610 del 22/12/2022)
28. EU 01 - Relazione generale opere di urbanizzazione (PG 276610 del 22/12/2022)
29. EU 02 - Sezioni stradali (PG 276612 del 22/12/2022)
30. EU 03 - Planimetria fognatura nera (PG 276612 del 22/12/2022)
31. EU 04 - Planimetria fognatura meteorica (PG 276612 del 22/12/2022)
32. EU 05 - Planimetrie allacci linee elettriche, gas metano, acquedotto, telecom, fibra (PG 276612 del 22/12/2022)
33. OI 01 - Planimetria generale (PG 276612 del 22/12/2022)
34. OI 02 - Planimetria e sezioni manufatto di scarico opera di intercetto (PG 276612 del 22/12/2022)
35. OI 03 - Planimetrie e sezioni opere cassa di espansione (PG 276612 del 22/12/2022)
36. OI 04 - Sezioni stato sovrapposto cassa di espansione (PG 276612 del 22/12/2022)
37. OI 05 - Sezioni idrauliche (PG 276612 del 22/12/2022)
38. IP 01 - Progetto di inserimento paesaggistico (PG 276612 del 22/12/2022)
39. IP 02 - Relazione tecnica di inserimento paesaggistico (PG 276612 del 22/12/2022)
40. PA 01 - Studio di prefattibilità ambientale (PG 276610 del 22/12/2022)
41. RG 01 - Relazione geologica (PG 276610 del 22/12/2022)
42. AC 01 - Valutazione previsionale di impatto acustico (PG 276610 del 22/12/2022)
43. SC 01 - Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela e sicurezza nei luoghi di lavoro (PG 276615 del 22/12/2022)

Il progetto prevede la realizzazione di un centro sportivo di eccellenza dedicato al gioco del calcio, del tennis, della pallamano e del padel. Il piano terra è dedicato agli sport indoor e prevede la realizzazione di 14 campi da padel, 5 campi da tennis e 4 campi da calcio A5, di cui 2 omologati anche per la pallamano. In aggiunta a questi, sono previste due arene dotate di spalti della capienza di circa 800 posti ciascuna, concepite per ospitare grandi eventi e manifestazioni sportive. Il piano copertura dell'edificio prevede due campi da calcio A11, ciascuno dei quali dotato di una tribuna coperta della capienza di circa 580 posti. Esternamente a quota terra è previsto un terzo campo da calcio a 11 anch'esso provvisto di tribune.

Sul fronte principale dell'edificio, che si affaccia su una nuova viabilità, si prevede la realizzazione di attività commerciali e di servizio (ristorazione e somministrazione, negozio di articoli sportivi e clinica di medicina sportiva) aventi lo scopo di andare a qualificare ulteriormente il complesso come polo di centralità urbana destinato allo sviluppo sportivo e sociale legato allo sport, attraverso l'inserimento di funzioni compatibili ed integrate con la principale destinazione sportiva che il compendio ha nel suo complesso. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una struttura ricettiva, la cui previsione risponde all'obiettivo del Centro di configurarsi come un polo di eccellenza a livello sia nazionale che internazionale attraendo un vasto bacino di utenza.

Sono infine previste opere di urbanizzazione a supporto sia del nuovo intervento che della zona costituite da una nuova strada di collegamento tra via della Pace e viale F. Melis, parcheggi pubblici alberati a servizio non solo delle nuove attività ma anche del Cimitero di Chiesanuova, aree verdi di riforestazione lungo viale Nam-Dinh e infine collegamenti ciclopedonali con le aree limitrofe, comprese la stazione ferroviaria di Borgonuovo e il palazzetto dello sport esistente. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una cassa di espansione idraulica avente un volume di circa 30.000 mc, quest'ultima prevista dal Piano operativo vigente seppure con altra giacitura rispetto al torrente Vella.

I parametri urbanistici di progetto sono sinteticamente i seguenti:

PARAMETRI DI PROGETTO AMBITI PRIVATI						
AMBITI PRIVATI		S.E. max	TIPOLOGIA	S.F.	R.C. max	H max
		ammissibile	INTERVENTO			
		<i>mq</i>	-	<i>mq</i>	%	<i>m</i>
1	Centro Sportivo	27.500	N.E.	55.419,75	50	25
2	Struttura Ricettiva	4.000	N.E.	3.468,04	40	20
		31.500		58.887,79		

Per ciascun ambito privato le destinazioni d'uso sono:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE					
AMBITI PRIVATI		S.E. max ammissibile	Funzione sportiva * Servizi privati di interesse pubblico [D.4]	Commerciale al dettaglio ** Direzionale-servizi [CD] [D]	Turistico Ricettivo [TR]
1	Centro Sportivo	27.500 mq	100%	20%	
2	Struttura Ricettiva	4.000 mq		20%	100%
		31.500 mq			

* Si riferisce nello specifico a "Servizi Sportivi" classificabili nella categoria D.4 – Servizi privati di interesse pubblico (N.T.A. al Piano Operativo Comunale, art. 152, c. 16).
** È esclusa la grande superficie di vendita



viale Vittorio Veneto,9 – 59100 Prato
Tel. 0574.183.5922/33
e-mail: urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

La verifica degli standard urbanistici è stata effettuata sulla base delle superfici massime ammissibili previste dal progetto, verificando due distinte combinazioni sulla base della forbice ammessa per le destinazioni d'uso.

Gli standard urbanistici in cessione sono costituiti da:

1. Verde pubblico:

- Area verde di riforestazione ad angolo tra Via della Pace e Viale Nam-Dinh;
- Fascia verde alberata di riforestazione lungo Viale Nam-Dinh
- Area verde lungo la nuova strada di progetto adiacente alla cassa di espansione

2. Parcheggi e piazze-percorsi pedonali

- Parcheggi pubblici alberati lungo la nuova strada di progetto
- Parcheggio pubblico lungo Via F. Melis a supporto delle attività cimiteriali;
- Percorso ciclo-pedonale lungo Via della Pace comprensivo di fascia verde alberata/dotata di arbusti costituita da una depressione del terreno utile anche al convogliamento delle acque di dilavamento verso la cassa di espansione.

Il progetto come sopra sinteticamente descritto è stato valutato dalla conferenza dei servizi preliminare che si è conclusa con parere favorevole con prescrizioni sulla proposta, da parte delle Amministrazioni/Enti/Società convocate, come risulta dal verbale conclusivo allegato alla determinazione dirigenziale n. 717/2023, pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Prato (https://www2.comune.prato.it/avvisi/avvisi-pubblicati-nel-2023/archivio17_16_732_446_25.html) e sul Bollettino Ufficiale di Regione Toscana B.U.R.T. n. 17, parte II, del 26 aprile 2023.

Prato, 18/05/2023

Il responsabile del procedimento

Pamela Bracciotti

Firmato da:

pamela bracciotti

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 8370608046632834551

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 27/02/2022 al 01/06/2024