



COMUNE DI PRATO

PIANO ATTUATIVO BARSANTI

Ubicazione:

Via Barsanti angolo via Bonazia

Richiedente:

IMMOBILTECH S.R.L.
Legale rappresentante
Brafa Misicoro Alessandro

RZ 01-RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

i tecnici

Ingegnere Lorenzo Bardazzi
Architetto Laura Bartolini

RELAZIONE TECNICA

* * *

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento si colloca a Prato in angolo tra la via Barsanti e la via Bonazia e risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio del comune di Prato con il foglio di mappa n. 76, particella 1860 e particella 1862 (area di proprietà Immobiltech srl). L'area interessata dal Piano Attuativo ha una superficie territoriale di circa mq 4060, di forma rettangolare, attualmente totalmente inerbita, fatta eccezione per il marciapiede lungo la via Bonazia (cfr. allegato RZ 02-documentazione fotografica).

La proposta di Piano Attuativo si inserisce in una area al limite tra la zona urbanizzata e quella rurale come meglio identificata nelle tavole del vigente Piano Operativo ed in un contesto nel quale sono presenti edifici tra loro completamente diversificati sia nella composizione architettonica (ingombro planimetrico, altezze fabbricati) sia nella destinazione d'uso quali condomini pluripiano, fabbricati produttivi, strutture sanitarie private, scuole, uffici.

La situazione architettonica dell'area, in relazione alla qualità urbana dei fabbricati, ove sono affastellate tipologie edilizie, funzioni e materiali diversi e disomogenei, financo a divenire contraddittorie tra di loro, impone la ricerca di soluzioni architettoniche e tipologiche capaci di creare una emergenza urbana tale da catalizzare ed innervare la visione paesaggistica dell'insieme, trasformando l'area da marginale a centrale nel contesto urbano e paesaggistico nella quale si colloca.

*

INCIDENZA DEL PIANO OPERATIVO SULL'AREA DI INTERVENTO

Il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale di Prato n. 6 del 20.01.2022, ha **individuato la zona, posta nell'UTOE 6, in cui l'area è stata**

individuata con la sigla TP.4_tessuti urbani monofunzionali (cfr. Tav. 17_Disciplina dei suoli);

In relazione al paesaggio, si rileva quanto segue: l'edificio interessato dalla proposta di variante ricadono interamente in una zona interessata da vincolo paesaggistico, art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

*

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il Piano Attuativo Barsanti di iniziativa privata si pone l'obiettivo, attraverso un insieme sistematico di interventi quali le sistemazioni delle aree verdi che cingono il fabbricato di progetto, la destinazione socialmente utile della struttura progettata oltre allo studio delle soluzioni impiantistiche pensate al fine dell'ottenimento di un notevole risparmio energetico, di offrire alla città di Prato una struttura che possa, tenendo conto anche delle emergenze derivate dalle lunghe liste di attesa degli interventi chirurgici, costituire un elemento chiave e un asse portante del sistema sanitario in grado di alleggerire e scaricare anche il sistema ospedaliero il quale deve essere focalizzato nell'affrontare le urgenze e le fasi acute delle patologie.

L'idea progettuale, di un polo multi specialistico, nasce dalla volontà di offrire alla popolazione una struttura sanitaria convenzionata, la quale si deve configurare come ampliamento dell'esistente struttura sanitaria convenzionata ovvero l'Istituto Medico Toscano; una struttura che rispetti tutti i requisiti architettonici, organizzativi e funzionali richiesti dalla normativa nazionale sanitaria.

Quanto alle soluzioni progettuali ipotizzate si prevede la realizzazione di una copertura fotovoltaica posta sia sulla copertura del nuovo fabbricato sia su quella dell'esistente struttura dell'Istituto Medico Toscano collegati attraverso una struttura metallica tipo "pensilina permeabile di congiunzione tra i due fabbricati. La soluzione

architettonica per fondere i due manufatti è un elemento in lamiera microforata a coronamento degli stessi come una "cornice di coronamento".

La facciata della nuova struttura sanitaria, posta ad una distanza maggiore di 10 metri lineari dall'Istituto Medico Toscano permette un ombreggiamento sulla facciata del fabbricato esistente con notevole abbattimento dell'utilizzo di energia sia in inverno che in estate. Si prevede inoltre il riutilizzo dell'acqua piovana per tutti gli usi consentiti da normativa.

L'idea progettuale, di un polo multi specialistico, nasce dalla volontà di offrire alla popolazione una struttura sanitaria convenzionata, la quale si deve configurare come ampliamento dell'esistente struttura sanitaria convenzionata ovvero l'Istituto Medico Toscano; una struttura che rispetti tutti i requisiti architettonici, organizzativi e funzionali richiesti dalla normativa nazionale sanitaria.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato con funzione "ospedaliera" **ACh** di circa 3440 mq di Se che si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre un piano interrato, al suo interno sono previste circa 80 posti letto oltre a 7 sale operatorie e a tutte le funzioni connesse alle attività di chirurgia, compreso un bar-ristorante a servizio della struttura sanitaria.

Il fabbricato, il cui impianto planimetrico risulta di circa 40 ml x 35 ml, ha una altezza di circa 11,55 ml, il piano di copertura ospita tutta la parte impiantistica a servizio dell'attività ospedaliera svolta.

Il nuovo polo multi specialistico è stato progettato per ospitare circa 80 posti letto, organizzati in camere doppie ognuna dotata di un proprio servizio igienico.

L'organizzazione della struttura sanitaria prevede la collocazione delle sale operatorie in posizione baricentrica, piano primo, rispetto allo sviluppo altimetrico del manufatto.

Al piano interrato si accede da via Bonazia, tramite rampa carrabile dove, oltre ai parcheggi, posti bici e moto sono stati collocati locali a servizio della struttura quali spogliatoi, servizi e locali tecnici.

Al piano interrato sarà realizzata anche una vasca di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche di tutta la superficie territoriale coinvolta nel Piano Attuativo. Questo permetterà alla nuova struttura sanitaria un notevole risparmio economico, poiché l'acqua meteorica sarà utilizzata per l'irrigazione delle superfici permeabili di progetto e per fini igienico sanitari.

Sono previsti due blocchi scala ed ascensori, i quali servono uno internamente la struttura e dedicato alle degenze, l'altro esterno, con funzione anche di scale antincendio.

*

ASPETTI TECNICI

REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Nella progettazione sono stati garantiti i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale. Le altezze interne rispettano quanto richiesto in funzione della destinazione d'uso dei locali.

La rete di smaltimento verrà realizzata secondo la disciplina del Regolamento Edilizio vigente, compreso il dimensionamento delle fosse settiche e dei pozzetti degrassatori, in relazione alle attività asseverate. L'intervento di progetto sarà collegato con la rete principale, sia di adduzione dall'acquedotto pubblico che di smaltimento nella fognatura mista presente in sede stradale, quale risulterà ampliata.

La struttura sanitaria risulterà realizzata alla stessa quota del piano terra del limitrofo Istituto Medico Toscano, al quale sarà collegato tramite un tunnel di progetto.

*

AREE VERDI - PERMEABILI

Il Piano Attuativo prevede anche la realizzazione di una cintura di area a verde, le cui essenze arboree e vegetazionali utilizzate risulteranno con un limitato fabbisogno di acqua e saranno utilizzate essenze compatibili con quanto previsto dai regolamenti comunali. Le stesse piante, *Morus Alba fruitless* saranno messe a dimora sia nell'area che cinge il manufatto sia nell'area a verde che fronteggia il parcheggio di progetto lungo la via Bonazia.

*

AREE VERDI - IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

L'impianto di irrigazione del tipo goccia-a-goccia a servizio esclusivo delle alberature sarà realizzato come previsto dai regolamenti vigenti. Lo schema sarà depositato in fase di Permesso di Costruire.

*

ACCESSI CARRABILI

Il progetto, come riportato negli elaborati grafici, poiché gestito in maniera unitaria con l'Istituto Medico Toscano prevede la realizzazione un collegamento diretto con l'esistente struttura.

Pertanto, per garantire una migliore fruibilità degli spazi destinati a parcheggi a raso, si prevede la realizzazione di un accesso carrabile privato posto in via Bonazia a fianco della rampa interrata, il quale permette sia l'accesso alla rampa di progetto che all'area tergale di proprietà dell'Istituto Medico Toscano.

Inoltre, tale accesso risulterà arretrato rispetto alla sede stradale come stabilito dalla Sezione III art.176 del REC.

*

INFRASTRUTTURA DIGITALE DEGLI EDIFICI IN PROGETTO

Nella progettazione degli impianti sarà posta particolare attenzione e quanto previsto dall'art.118 del R.E., in merito alle infrastrutture digitali multiservizio a banda

ultralarga per gli edifici in progetto. Nella scelta della posizione dei cavedi di alloggiamento delle infrastrutture di cablaggio e i criteri per l'esecuzione degli impianti seguirà quanto indicato dal suddetto articolo e la loro preventiva previsione consentirà di evitare ponti termici e acustici ed interferenze con le strutture e gli altri impianti.

*

AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

La struttura sanitaria progettata, in ottemperanza a quanto richiesto da normativa, prevede la realizzazione di parcheggi pubblici nelle aree a standard individuati all'interno della superficie territoriale. Pertanto sono state previste aree per la sosta sia lungo la via Barsanti e lungo la via Bonazia. I posti individuati per la sosta risultano pari a circa 23, come meglio indicato negli elaborati di progetto. Per gli stessi è stata prevista la superficie ombreggiante richiesta da Piano Operativo.

*

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

La struttura sanitaria progettata prevede l'applicazione della Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

*

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come precedentemente indicato, il Piano Attuativo proposto prede in esame la superficie territoriale di circa 4060 mq.

Pertanto, il progetto prevede la realizzazione di parcheggi a raso lungo la via Barsanti, l'utilizzo di quelli attualmente esistenti lungo la via Bonazia e la realizzazione di nuovi parcheggi lungo la via Bonazia, completi di percorsi pedonali accessibili e aiuole inerbite con le specie indicate nei precedenti capitoli. E' inoltre prevista la cessione del marciapiede esistente (foglio 76, p.la 1862) attualmente di

proprietà Immobiltech srl. Si prevede inoltre la modifica e l'ampliamento degli esistenti sottoservizi oltre alla modifica del tracciato della rete SNAM.

*

SOSTENIBILITA'

L'intervento di nuova progettazione si rivolge ad una ottica di sostenibilità ambientale, riducendo quanto più possibile le emissioni di CO₂. Questo attuato attraverso nuove tecnologie costruttive, prevedendo una adeguata coibentazione degli ambienti. Inoltre la realizzazione di un tetto e di una pensilina fotovoltaica si pone come obiettivo di ridurre al minimo l'utilizzo di energia elettrica a servizio della struttura sanitaria, riducendo i consumi ed aumentando l'efficienza energetica del fabbricato.

L'intervento prevede la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque meteoriche, per le quali si prevede il riutilizzo in tutte le forme ammissibili dalla normativa.

*

CONCLUSIONI

La proposta di variante interessa un ambito limitato di azione e non presenta particolari relazioni di rilievo con gli obiettivi generali del PTCP e del PIT. Le verifiche di coerenza contenute nella relazione paesaggistica per CdS ai sensi degli artt.21 e 23 della disciplina del PIT/PPR, di proposta di variante, non hanno evidenziato motivi di contrasto con i contenuti specifici dei due strumenti della pianificazione territoriale. La realizzazione del nuovo polo multi specialistico e gli interventi organici ad esso correlati, nell'ambito del Piano Attuativo, garantiscono la diminuzione delle richieste di interventi chirurgici.

Pertanto la nuova struttura sanitaria è stata progettata come un presidio che si integra nel sistema sanitario presente sul territorio soddisfacendo quanto richiesto dal sistema sanitario nazionale.

L'area su cui insiste la struttura risulta ben servita dai mezzi di trasporto oltre ad essere posta sull'asse di collegamento tra i due caselli autostradali di cui la provincia di Prato è dotata.

La struttura sanitaria risulterà realizzata con struttura prefabbricata, per una più rapida realizzazione e sicurezza della fase esecutiva in cantiere, oltre a permettere una versatilità e rapida modifica degli spazi interni in base alle esigenze sopraggiunte.

L'ingresso alla struttura è stato progettato prospiciente il lato lungo dell'IMT in corrispondenza del collegamento coperto con la struttura esistente.

Nell'ottica del risparmio energetico, il fabbricato si pone l'obiettivo di un auto sostentamento, raggiunto per circa un 70% del suo fabbisogno, attraverso l'utilizzo di pannelli fotovoltaici.

Questi saranno installati in copertura della struttura progettata oltre alla copertura dell'IMT. La pensilina fotovoltaica di collegamento tra i due fabbricati risulterà totalmente aperta.

I prospetti della nuova struttura sanitaria risulteranno rivestiti in parte da pannelli di vetro e in parte intonacati e tinteggiati con colori chiari, mentre il vano scala esterno aperto risulterà rivestito in lamiera zincata di colore grigio chiaro.

Al fine di collegare ed uniformare sia prospetticamente, che a livello di finiture i due fabbricati sanitari, quello esistente dell'IMT e quello di progetto, risulterà realizzato un coronamento che cinge i due fabbricati, sempre con pannelli di lamiera stirata delle dimensioni di quelli in vetro posti lungo le facciate.

Corpi luce incassati nella pavimentazione enfatizzeranno i percorsi esterni, corpi illuminanti posti alle spalle dei pannelli vetrati enfatizzeranno la struttura anche nelle ore notturne.

Prato, Aprile 2025

i tecnici

Ingegnere Lorenzo Bardazzi

Architetto Laura Bartolini