

COMUNE DI PRATO
PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.
SCHEDA UMI 4

proprietà: OVERFIL SpA – Via G. Inghirami, 19
richiedente: OVERPHYSIO srl – Via G. Inghirami, 19



RZ 01

RELAZIONE TECNICA

Geom. CLAUDIO PIETRUSCHI
Piazza S. Maria in Castello n. 6
59100 PRATO – tel. 0574 442248
geostudio@pietruschi.it

Arch. MARZIA DE MARZI
Via del Carmine n. 9
59100 PRATO – tel. 0574 604969
ma.demarzi@awn.it

RELAZIONE TECNICA

Prato, 11 ottobre 2017

OGGETTO: Piano Attuativo per cambio di destinazione d'uso a porzione d'edificio

RICHIEDENTE: Brighenti Silvia per Overphysio SRL

UBICAZIONE dell'edificio: via G. Inghirami n.19

ATTUALE destinazione di piano: Sistema: ri - Subsistema: P2 Tc

SUPERFICIE FONDIARIA: 7'681,02 (art 11 NTA di RU)



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un edificio ex industriale del settore tessile riconvertito a destinazione mista commerciale e produttiva, la cui configurazione attuale risulta derivata, per ultimo, da D.I.A. 2323/2008.

L'immobile ha la forma di un parallelepipedo tipica degli edifici produttivi e presenta un volume di maggiore altezza (palazzina) sulla parte frontale dove probabilmente avevano sede gli uffici aziendali.

Risulta così utilizzato e con le seguenti destinazioni d'uso:

Palazzina: Interamente a destinazione commerciale attualmente non occupata

Edificio ex industriale:

- Azienda Ortopedia Pratese che progetta, realizza e vende 'ausili', in porzione produttiva con area commerciale
- Overphysio, centro fisioterapico per la riabilitazione neurologica e neuromotoria nonché centro estetico, rispettivamente ricavate in porzione commerciale e produttiva.

INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE

All'epoca della predetta DIA 2323/08, la destinazione di Piano ri/P2-Tc prevedeva una trasformazione dell'edificio e dell'area di sedime con un'introduzione massima del 40% di attività terziarie e con detto intervento è stata attuata la previsione.

In seguito alla Variante DCC 23/2011, il "Progetto norma 11.2 Declassata" ha riconfigurato l'assetto urbanistico del viale L. da Vinci con n. 3 punti nodali. L'edificio in questione ricade all'interno del Nodo 1, per il quale è previsto il cambio di destinazione d'uso a commerciale (Tc) all'interno del sistema di appartenenza P2.

L'intero edificio ed il suo sedime costituiscono la UMI 4, pertanto l'attuazione del piano dovrebbe avvenire simultaneamente trasformando l'intero edificio in commerciale.

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Il progetto di seguito proposto interessa le attività all'interno della porzione ex industriale.

L' Ortopedia Pratese si occupa di ausili che permettono e facilitano lo spostamento alle persone con ridotta capacità motoria per favorirne l'autonomia.

All'interno vengono prodotti busti ortopedici, protesi d'arto, plantari e tutori, viene inoltre commercializzata una serie di prodotti quali le carrozzine, le calzature, gli ausili per la deambulazione, per l'alimentazione etc.

La Overphysio è una società di servizi nell'ambito della fisioterapia e della riabilitazione.

All'interno della struttura opera personale che si occupa di fisioterapia ed è presente anche una piscina per la riabilitazione in acqua.

Le attività sono rivolte ad adulti e bambini con patologie neuromotorie (esiti ictus, sclerosi multipla, paralisi cerebrali infantili, lesioni midollari, etc) nonché alle persone con disabilità motorie.

PROGETTO

Il progetto si propone di trasformare l'attuale attività di prestazione di servizi in un centro medico pertanto la proprietà avrebbe pensato di usufruire di alcuni locali interni, convertendone l'utilizzo da "Centro Estetico" a "Centro Medico Fisioterapico".

Il centro estetico trova sede in porzione a destinazione produttiva non compatibile ad accogliere un "CENTRO MEDICO FISIOTERAPICO", riconducibile ad una attività sanitaria, dove, oltre alla presenza di personale medico, è prevista un'organizzazione specifica e la figura del Direttore Sanitario. Tale struttura trova la giusta collocazione all'interno del 'Sistema S', servizi, mentre l'attuale destinazione di piano, Tc, commerciale per l'intera UMI, non risulta idonea al raggiungimento dell'obiettivo.

Gli ambienti del centro estetico sono già perfettamente adattabili alle funzioni fisioterapiche e mediche.

Per lo svolgimento coordinato di queste funzioni abbiamo ipotizzato la possibile ripartizione delle destinazioni secondo le seguenti percentuali:

CLAUDIO PIETRUSCHI
GEOMETRA

MARZIA DE MARZI
ARCHITETTO

- Circa 40% Commerciale
- Circa 45% Produttivo
- Circa 15% Servizi

Per il pieno raggiungimento degli obiettivi preposti si ha necessità di un insieme di funzioni a cui corrispondano diverse destinazioni d'uso.

E' essenziale precisare che l'accoglimento della presente proposta è condizione necessaria per la società Overphysio al fine di poter trasformare l'attività di prestatore di servizi in attività medica fisioterapica e di conseguenza presentare richiesta di accreditamento per stipulare convenzioni con il Servizio Sanitario Nazionale, come è nelle sue intenzioni.

Geom. Claudio Pietruschi

Arch. Marzia De Marzi

geostudio@pietruschi.it

PIAZZA S. MARIA IN CASTELLO, 6 - 59100 PRATO
TEL. 0574442248

ma.demarzi@awn.it

VIA DEL CARMINE, 9 - 59100 PRATO
TEL. 0574604969