

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



EP 04

CONTEGGI URBANISTICI

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

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)

### VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Il progetto si propone di trasformare parte dell'edificio destinato a produttivo, in Servizi. Attualmente l'edificio si sviluppa per un totale di mq 4'069,21 di Superficie Utile Lorda così ripartita:

- Commerciale = mq 1'568,64 pari al 38,55%
- Produttivo = mq 2'500,57,11 pari al 61,45%

Il progetto di propone una ripartizione degli usi secondo il presente schema:

- Commerciale = mq 1'568,64 pari al 38,55%
- Produttivo = mq 1'828,18 pari al 44,93%
- Servizi = mq 672,39 pari al 16,53%

La trasformazione comporta un adeguamento dei parcheggi.

### DM 1444/68

Trasformiamo mq 672,39 da produttivo a servizi.

Troveremo l'adeguamento dello standard a differenza tra la dotazione iniziale del Produttivo e quella finale dei Servizi applicando l'art 10 dell'allegato alle NTA del RU 'DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI'

Dotazione iniziale:

Superficie Fondiaria relativa al produttivo 61,45% di 7'681,02 = mq 4'719,99

Standard del produttivo =  $7\text{mq}/100\text{mq Sf} = 7/100 \times 4'719,99 = \text{mq } 330,40$

Superficie totale di produttivo = mq 2'500,57

La superficie per la quale si richiede il cambio di destinazione d'uso è mq 672,39 pari al 26,89 % dell'intero produttivo per cui lo standard relativo è 26,89 % di mq 330,40 = mq 88,84.

Dotazione finale necessaria:

SUL da trasformare in Servizi: mq 672,39

Standard dei servizi =  $40\text{mq}/100\text{mq SIp} = 40/100 \times 672,39 = \text{mq } 268,96$ .

Da reperire a differenza:

$\text{mq } 268,96 - \text{mq } 88,84 = \text{mq } 180,12$

Data la difficoltà a reperire nello spazio privato parcheggi ad uso pubblico da cedere al Comune, si opta per la monetizzazione come stabilito all'art 10 comma 4 della Disciplina della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni.

#### LEGGE 122/89

Poiché il calcolo della presente legge viene effettuato sul volume, questo risulta già assolto nella Pratica Edilizia 2323/08 e gli spazi a parcheggio ad uso privato già reperiti.

#### DECRETO BERSANI 114/98

Non dovuta, perché non si modifica la superficie di vendita.

Geom. Claudio Pietruschi

Arch. Marzia De Marzi