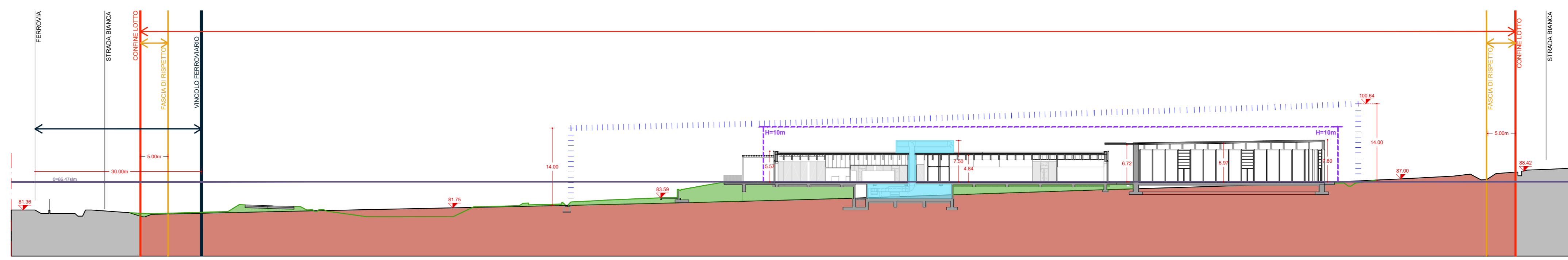
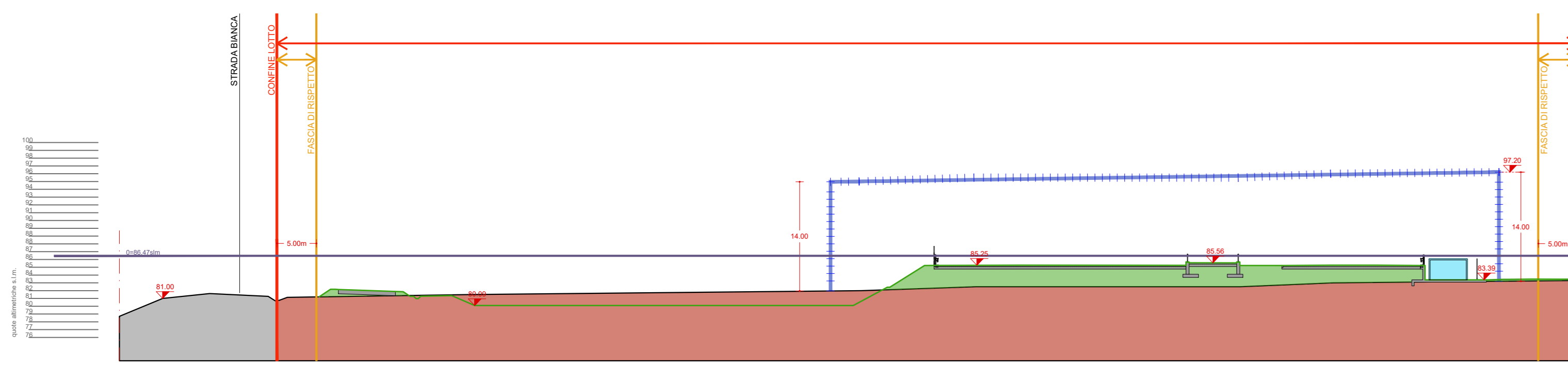


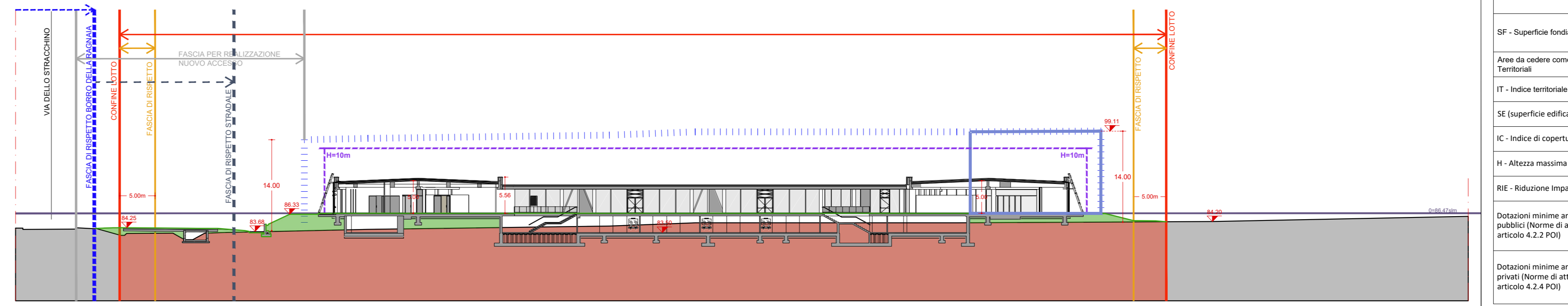
SEZIONE CC'



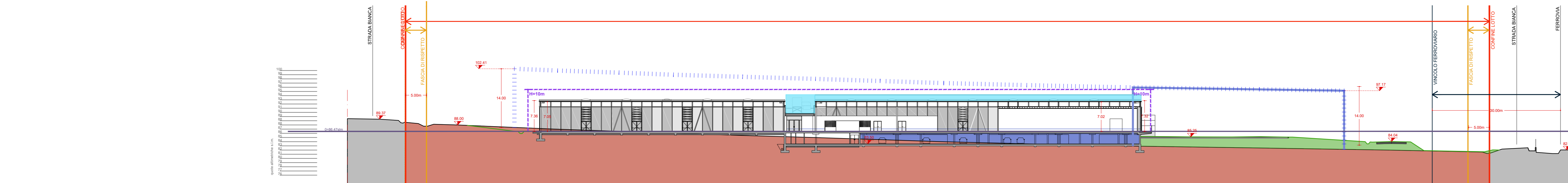
SEZIONE GG'



SEZIONE EE'



SEZIONE DD'



SEZIONE FF'

PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA NORMA PO_08_SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO		PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE PO_08_SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	
ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq	ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq
SF - Superficie fondiaria	40.180,50 mq	SF - Superficie fondiaria	SF NET TO = 40.180,50 - 470,00 = 39.710,50 mq
Area da cedere come Dotazioni Territoriali	-----	Area da cedere come Dotazioni Territoriali	470,00 mq
IT - Indice territoriale	-----	IT - Indice territoriale	-----
SE (superficie edificabile)	≤ 12.000 mq	SE (superficie edificabile)	12.000 mq
IC - Indice di copertura massimo	40%	IC - Indice di copertura	29%
H - Altezza massima alla gronda	≤ 14 mt (con max 10 mt per i piani)	H - Altezza alla gronda	≤ 14 mt (con max 10 mt per i piani)
RIE - Riduzione Impatto Edilizio	≥ 1,5	RIE - Riduzione Impatto Edilizio	5,4
Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, art. 4.2.2 POI)	ST industriale e artigianale 40.180,50 mq + 10% = 44.197,55 mq, di cui almeno la metà a parcheggio (2.009 mq) perimetralmente attrezzata	Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, art. 4.2.2 POI)	ST industriale e artigianale 40.180,50 mq + 10% = 44.197,55 mq, di cui almeno la metà a parcheggio (2.009 mq) perimetralmente attrezzata
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, art. 4.2.4 POI)	Parcheggi senza stanziale (1 mt/10 mt, considerando un'altezza stanziale di 3,30 mt): SE 12.000 mq x 3,30 mt = 42.000 mq; IT = 3.200 mq	Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, art. 4.2.4 POI)	Parcheggi senza stanziale (1 mt/10 mt, considerando un'altezza stanziale di 3,30 mt): SE 12.000 mq x 3,30 mt = 42.000 mq; IT = 4.200 mq

PARAMETRI URBANISTICI PUC		PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE PUC	
IF - Indice di Edificabilità Fondiaria	≤ 33 mc/mq	IF - Indice di Edificabilità Fondiaria	2,53 mc/mq (33 mc/mq)
HF - Altezza Fronte	≤ 10 m	HF - Altezza Fronte	≤ 10 m
HU - Altezza Uliva	≤ 10 m	HU - Altezza Uliva	8,50 mt (10 m)
VE - Volume Edificabile	≤ 120.000 mc	VE - Volume Edificato	102.000 mc (119.000 mc)
SP - Superficie Permeabile	≥ 25% SF	SP - Superficie Permeabile	47% SF
Piano di riferimento Orizzonte (pavimentazione PT)	0+86,47m ± 0,50m	Piano di riferimento Orizzonte (pavimentazione PT)	0+86,47m

NOTA: I valori presenti nelle tabelle sopra non hanno valore prescrittivo ma costituiscono elemento di valutazione per la fattibilità e coerenza dello Schema Direttore, di cui al presente elaborato, con quanto previsto all'interno dello Schema Norme PO_08_SIECI e negli elaborati P.U. PARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AMBITO PIANO UNITARIO CONVENZIONATO. Tali dati saranno specificati all'interno di adempimenti tecnico-amministrativi in coerenza con quanto previsto negli esecutori prescriventi.

NOTA A: Le Dotazioni Territoriali DT sono tutte esterne al lotto. Nella tabella sottostante sono indicati gli indirizzi di sviluppo e di destinazione delle aree. Tale area verrà ceduta secondo le modalità previste in Convenzione. La Superficie ricomprende all'interno del perimetro del PUC: meno la porzione di Area da cedere come Dotazione Territoriale; risulta completamento di pertinenza dell'edificio ad uso esclusivo privato, dell'azione DT e ai sensi dell'art. 5 DPR n. 39/2016, la visibilità intorno alla suddetta area non costituisce Dotazione Territoriale ad uso pubblico e non rientra pertanto nel calcolo dell'urbanizzazione primaria e secondaria.

NOTA B: Lo schema direttore non ha valore prescrittivo, ma costituisce modello strategico per l'attuazione degli obiettivi del POI e del presente Piano Unitario Convenzionato.

TEMPI PROGETTUALI PRELIMINARI

- Area destinata alla realizzazione del nuovo accesso all'insediamento produttivo
- Voluntà tecnici, aree impiantistiche e tecnologiche, tali valori quando esterni al fabbricato non concorrono alla determinazione dell'Altezza Fronte
- Parcheggio interrato destinato all'assorbimento delle dotazioni minime di parcheggio per la sede autoraria
- Quota terreno di progetto
- Terreno di ripeto

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- Confine lotto e limite Superficie Territoriale
- Fascia di rispetto dal confine (5m)
- Fascia di rispetto Bordo della Rigatura (10m)
- Fascia di rispetto ferroviaria (30m)
- Fascia di rispetto stradale (20m)
- Area in cui è possibile realizzare nuove Superficie Edificate e Volume Edificati, a destinazione industriale-artigianale, ai sensi di art. 10 e art. 23 del D.P.G.R. 39/2016
- Area preferenziale per il collocamento di locali tecnici fuori terra all'interno del lotto
- Altezza fronte

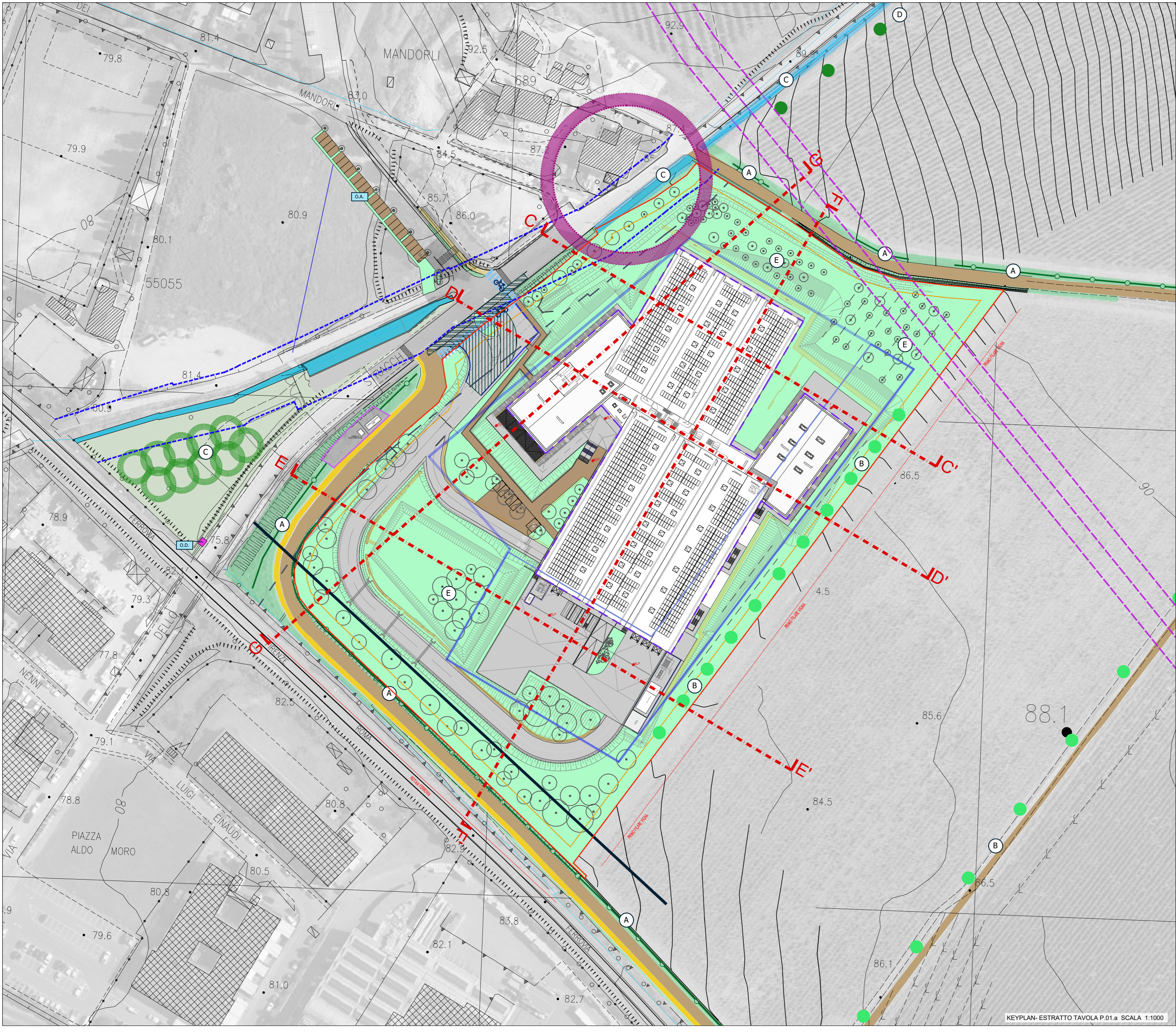
NOTE:

a. E' sempre ammessa la realizzazione di un piano interrato.
b. Per quanto riguarda il dato presente all'interno della scheda PO_08_SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO, nella tabella Dimensionamento di cui all'estratto di seguito riportato:

- H - Altezza massima alla gronda ≤ 14 mt rispetto al piano di campagna esistente (120 mt sulle quote di progetto)

si assume che il dato altezza di progetto ± 0 mt è assimilabile all'altezza di fronte come da definizione art. 17 del D.P.G.R. 39/2016 della Regione Toscana di cui si riporta di seguito uno stralcio:

Art. 17
Altezza del fronte (con = 27 dell'Allegato 1)
1. Il regolamento della voce "27 dell'Allegato 1" del presente regolamento si definisce "altezza del fronte" (PF) l'altezza del fronte e della parete esterna di un edificio adibito a destinazione industriale, artigianale o agricola, misurata dalla quota del terreno di riferimento della destinazione prevista in materia di controllo urbanistico del progetto.
2. L'altezza superiore, in caso di copertura inclinata a struttura compatta, si misura di riferimento da prevedere a retroscena per il calcolo dell'altezza del fronte (PF) e rappresenta dalla quota di massima sporgenza, in mancanza della quota di massima sporgenza.
3. L'altezza del fronte (PF) è misurata dalla quota di massima sporgenza.
4. Fatto salvo diverse specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non si considerano ai fini del calcolo dell'altezza del fronte (PF):
a) le porzioni di prospetti in cui linee di datae sia poste ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o congrua, per le parti sottostanti al piano di campagna stesso;
b) i balconi e i loggioni;
c) i volumi tecnici, gli aggrugi e gli aggrugi ricoperti;
d) le parti di prospetti per gli edifici per cui è prevista un'altezza superiore a 100 mt e in cui, nel caso di copertura inclinata con pendenza superiore al 30 per cento, deve essere aggiunta, al fine del calcolo dell'altezza del fronte (PF), la maggior altezza rispetto al centro della linea inclinata rispetto all'altezza regolamentare con la pendenza del 30 per cento.
5. Sono escluse dal calcolo dell'altezza del fronte (PF) tutti i prospetti assenti, ad eccezione di quelli che, in caso di copertura inclinata, presentano un'altezza superiore agli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è ammesso il diramare, nell'ambito dei procedimenti connessi alla formazione dei titoli edilizi, il quanto previsto dalle normative nazionali, regionali e del regolamento dello stesso Comune, in merito alle distanze minime in edifici, alle distanze minime di protezione dai vicini processi, nonché alle distanze minime dagli edifici.



COMUNE DI PONTASSIEVE

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ART. 121 L.R. 65/2014
RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO PO_08_SIECI -
INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DEL POI**

COMMITTENTI:

- in qualità di proprietà: MARCHESI FRESCOBALDI SOC. AGRICOLA S.R.L. unipersonale, C.F. e P.IVA 01177030489 sede legale in Via S. Spirito 11 50125 Firenze, sede Amministrativa in Via Arsenale 120, 50060 Loc. Sieci, Pontassieve (FI)
- in qualità di promissario acquirente: MANUFACTURE DES ACCESSOIRES LOUIS VUITTON S.R.L., sede legale Via Camillo Benso Conte di Cavour 35 - 30032 Fiesse D'Artico (VE) - REA 963647 - C.F. e P.IVA 02923202962

Legale rappresentante: Sig. Lamberto Frescobaldi Franceschi Mantri

Legale rappresentante: Sig. Jean-Marie Tizon

Gruppo di progettazione:

DE-SO TIE/SIS METROFFICE Architetti POLITECNICA NEW Engineering ARCHITETTO ANDREA MELI

10 rue des Blancs - 75011 Paris - t: 01 55 43 97 07 - @: contact@de-so.com
7 cité Paradis - 75010 Paris - t: 01 70 36 58 00 - @: asp@tiez.fr
Via Pisana, 234 - 50143 Florence - t: +39 055 703390 - @: office@metrooffice.it
Via G. Amendola, 5 - 50121 Firenze - t: +39 055 200 1660 - @: info@politecnica.it
Via Marconi 66 - 47022 Rimini - t: +39 0541 664070 - @: info@neweng.com
Via Santa Stefano in Piana 14, 50134, Firenze - t: 055 233052 - @: info@andreameli.it

Progettisti incaricati per redazione titoli abilitativi:
Arch. Caterina Biondi Via Calendini, 88 - 50133 Firenze - t: +39 547 1250193 - @: caterinabiondi@metrooffice.it

Oggetto: SCHEMA DIRETTORE AZIONI STRATEGICHE - SEZIONI

Scala: 1:200 Elaborato: V.01.e Revisione: R03

REV	DATA	REDAITTO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOTE
00	23/10/25				
01	15/12/25				
02	20/12/25				
03	16/02/26				