



PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA NORMA	
ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq
SP - Superficie fondiaria	40.180,50 mq
Area da cedere come Dotazione Territoriale	-----
IT - Indice territoriale	-----
SE (superficie edificabile)	≤ 12.000 mq
IC - Indice di copertura massimo	40%
H - Altezza massima alla gronda	≤ 14 ml ----- ≤ 10 ml -----
RIE - Riduzione Impatto Edificio	≥ 1,5
Dotazione minima area per servizi pubblici (Norme di attuazione, art. 4.2.2 POU)	ST ridotta e ripartita: 40.180,50 mq x 10% = 4018,05 mq di cui almeno la metà a parcheggio (2.009mq)
Dotazione minima area per servizi privati (Norme di attuazione, art. 4.2.4 POU)	Parcheggi nella stazione (1 mq/10 mc, con un'area minima di 10 mq) SE 12.000 mq x 1,50 ml = 42.000 mq; 10 = 4.200 mq

PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE	
ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq
SP - Superficie fondiaria	SP-ST OT+ 40.180,50 - 470,00 = 39.710,50 mq
Area da cedere come Dotazione Territoriale	470,00 mq
IT - Indice territoriale	-----
SE (superficie edificabile)	12.000 mq
K - Indice di copertura	29%
H - Altezza alla gronda	≤ 14 ml ----- ≤ 10 ml -----
RIE - Riduzione Impatto Edificio	5,4
Dotazione minima area per servizi pubblici (Norme di attuazione, art. 4.2.2 POU)	ST ridotta e ripartita: 40.180,50 mq x 10% = 4018,05 mq di cui almeno la metà a parcheggio (2.009 mq) completamento non richiesto
Dotazione minima area per servizi privati (Norme di attuazione, art. 4.2.4 POU)	Parcheggi nella stazione (1 mq/10 mc, con un'area minima di 10 mq) SE 12.000 mq x 1,50 ml = 42.000 mq; 10 = 4.200 mq

NOTA: I valori presenti nelle tabelle sopra costituiscono i limiti massimi e mezzi che il progettista deve rispettare e farne riferimento a quanto previsto nell'elaborato P.O.U. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AMBITO PIANO UNITARIO CONVENZIONATO

NOTA A: Le Dotazioni Territoriali DT sono tutte esterne al lotto, fatta eccezione della zona di ingresso allo stabilimento identificata da apposito retino. Tale area verrà codificata secondo la modalità prevista in Convenzione. La Superficie ricomprende all'interno del perimetro del P.U.C. meno la porzione di Area da cedere come Dotazione Territoriale: risulta completamente di proprietà dell'edificatore ed ad uso esclusivo privato, definizione DT ai sensi dell'art. 5 D.P.G.R. n. 30/2018. La visibilità interna 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 POU e del presente Piano Unitario Convenzionato.

- LIMITI E VINCOLI PRESCRITTIVI**
- Confine lotto e limite Superficie Territoriale
 - Fascia di rispetto dal confine (5m)
 - Fascia di rispetto Bordo della Ragnas (10m)
 - Fascia di rispetto ferroviaria (20m)
 - Fascia di rispetto stradale (20m)
 - Distanza di prima approssimazione linea elettrica a media tensione (0,6 e 6 kV) da verificare in base all'interrogatorio della corrente, vedi "Linee guida E-distribuzione" per l'applicazione del paragrafo 5.1.3 dell'Allegato D.M. 29/05/2007
 - Fascia di rispetto insediamento "Manovri" sopra 30-35m
 - Limite area in cui è possibile realizzare Superficie Edificata ai sensi dell'art.10 del D.P.G.R. 39/8/2018
- ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E TEMATICHE PIANIFICATORIE**
- Superficie permeabile a verde
 - Superficie non permeabile
 - Superficie permeabile
 - Sedime manufatto edificio
 - Raccolimento/limite area da cedere
 - Area preferenziale per il collocamento di locali tecnici fuori terra all'interno del lotto
 - Area destinata a locali tecnici esterni al lotto
- NOTA: Permettazioni non prescrittive per le quali vige quanto disposto all'interno della Scheda Norma PO_08_SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO e nell'elaborato P.U.C. P.O.U. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

INTERVENTI PAESAGGISTICI ESTERNI AL LOTTO FINALIZZATI ALL'INSEDIAMENTO DEL PIANO UNITARIO CONVENZIONATO NEL CONTESTO ESISTENTE E AL RAFFORZAMENTO DEI VALORI TIPICI DEL TERRITORIO DALLE SIECI VEDI ELABORATO "AZ. STUDIO ANALITICO DIAGNOSTICO DEL PAESAGGIO E CONVENZIONE"

INTERVENTI PAESAGGISTICI INTERNI AL LOTTO FINALIZZATI ALL'INSEDIAMENTO DEL PIANO UNITARIO CONVENZIONATO NEL CONTESTO ESISTENTE E AL RAFFORZAMENTO DEI VALORI TIPICI DEL TERRITORIO DALLE SIECI VEDI ELABORATO "AZ. STUDIO ANALITICO DIAGNOSTICO DEL PAESAGGIO E CONVENZIONE"

- A Fili arborei
 - B Messa a dimora di filari arborei trasversali
 - C Messa a dimora di esemplari arborei e altre sistemazioni legate alle infrastrutture stradali
 - D Messa a dimora di filari arborei trasversali e alberi isolati verso Rete
 - E Collegamento ciclopeditone a rete
- OPERE ESTERNE AL LOTTO AI SENSI DELL'art. 5 D.M.1444/1968 E AI SENSI DELL'art. 4 L.8/1974**
- Area pari a circa 470,00mq che verrà ceduta all'Amministrazione Pubblica e soggetta a scomputo ONERI PREMIARI (art. 4 L.8/1974, art.62 c. 4 L.R.65/2014) e secondo quanto previsto all'interno della Convenzione e dall'elaborato O.B.A. Area a scomputo ripartita al lotto - Pianimetria.
 - Area di proprietà dell'Amministrazione Pubblica di circa 251,00mq soggetta a scomputo ONERI PREMIARI (art. 4 L.8/1974, art.62 c. 4 L.R.65/2014) e secondo quanto previsto all'interno della Convenzione e dall'elaborato O.B.A. Area a scomputo ripartita al lotto - Pianimetria.
 - Opere per realizzazione di parcheggio pubblico a scomputo ONERI PREMIARI (art. 4 L.8/1974, art.62 c. 4 L.R.65/2014) così come stabilito dalla Convenzione e dagli elaborati di dettaglio denominati con la sigla O.A.
 - Locale pompe oggetto di manutenzione: opere di interesse pubblico finalizzate al corretto funzionamento della viabilità e del sottopasso in caso di allagamento ed eventi eccezionali a scomputo ONERI PREMIARI (art. 4 L.8/1974, art.62 c. 4 L.R.65/2014) così come stabilito dalla Convenzione e dagli elaborati di dettaglio.
- NOTA: Le permettazioni delle aree sono state ottenute tramite polilinea geometrica pertanto dovranno essere verificate sul luogo tramite verifica topografica delle coordinate.

- TEMATICHE PROGETTUALI STRATEGICHE DEL P.O.U. ED ELEMENTI TIPOLOGICI DEL PAESAGGIO RELATI DIRETTAMENTE CON L'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**
- Pista ciclabile esistente
 - Pista ciclabile di previsione all'interno del programma triennale
 - Viabilità minore (Strade bianche) e tracciati agricoli
 - Corpi idrici quali torrenti e fossi esistenti
- OPERE ESTERNE AL LOTTO AI SENSI DELL'art. 5 D.M.1444/1968 E AI SENSI DELL'art. 4 L.8/1974**
- Area pari a circa 470,00mq che verrà ceduta all'Amministrazione Pubblica e soggetta a scomputo ONERI PREMIARI (art. 4 L.8/1974, art.62 c. 4 L.R.65/2014) e secondo quanto previsto all'interno della Convenzione e dall'elaborato O.B.A. Area a scomputo ripartita al lotto - Pianimetria.
 - Area di proprietà dell'Amministrazione Pubblica di circa 251,00mq soggetta a scomputo ONERI PREMIARI (art. 4 L.8/1974, art.62 c. 4 L.R.65/2014) e secondo quanto previsto all'interno della Convenzione e dall'elaborato O.B.A. Area a scomputo ripartita al lotto - Pianimetria.
 - Opere per realizzazione di parcheggio pubblico a scomputo ONERI PREMIARI (art. 4 L.8/1974, art.62 c. 4 L.R.65/2014) così come stabilito dalla Convenzione e dagli elaborati di dettaglio denominati con la sigla O.A.
 - Locale pompe oggetto di manutenzione: opere di interesse pubblico finalizzate al corretto funzionamento della viabilità e del sottopasso in caso di allagamento ed eventi eccezionali a scomputo ONERI PREMIARI (art. 4 L.8/1974, art.62 c. 4 L.R.65/2014) così come stabilito dalla Convenzione e dagli elaborati di dettaglio.
- NOTA: Le permettazioni delle aree sono state ottenute tramite polilinea geometrica pertanto dovranno essere verificate sul luogo tramite verifica topografica delle coordinate.

COMUNE DI PONTASSIEVE

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ART.121 L.R. 65/2014 RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DEL POI

COMMITTENTE:
- in qualità di proprietà:
MARCHESE FRESCOBALDI SOC. AGRICOLA S.R.L. unipersonale, C.F. e P.IVA 01770300489 sede legale in Via S. Spirito 11 50125 Firenze, sede Amministrativa in Via Arno 120, 50065 Loc. Sicc. Pontassieve (FI)

Legale rappresentante: Sig. Lamberto Frescobaldi Franceschi Marini

- 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 363647 - C.F. e P.IVA 07292320962

Legale rappresentante: Sig. Jean-Marie Tizon

Gruppo di progettazione:

DE-SO
T/E/S/S
METROFFICE Architetti
POLITECNICA
NEW Engineering
ARCHITETTO ANDREA MELI

10 rue des Bûches - 75011 Paris - T +33 1 55 43 97 07 - @ contact@de-so.com
7 cité Paradis - 75010 Paris - T +33 1 70 36 58 00 - @ ivap@de-so.fr
Via Piazzana, 234 - 50143 Firenze - T +39 055 703390 - @ office@metrooffice.it
V.le G. Amendola, 6 - 50121 Firenze - T +39 055 200 1600 - @ info@politecnica.it
Via Varesina, 49 - 41022 Mantova - T +39 0541 664070 - @ info@neweng.com
Via Santo Stefano in Piana 14, 50134 Firenze - T +39 055 533362 - @ info@nland.it

Progettisti incaricati per redazione titoli abilitativi:
Arch. Caterina Biondi Via Calandrino, BR - 50133 Firenze - T +39 347 1260193 - @ caterinabiondi@metrooffice.it

Oggetto:	Schema direttore azioni strategiche - Pianimetria	Scala:	1:500	Elaborato:	V.01.C	Revisione:	RO3
REVISIONI	DATA	REDAITTO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOTE		
00	23/10/2025						
01	15/12/25	ca	ca	ca			
02	12/01/26	ca	ca	ca			
03	16/03/26	ca	ca	ca			

