



PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	
ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq
SP - Superficie fondiaria	40.180,50 mq
Area da vedere 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
Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norma di attuazione, art. 4.2.2 POI)	ST ridotta e appiattita 40.180,50 mq x 10% = 4018,05 mq di cui almeno la metà a parcheggio (2.009 mq) completamente verde
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norma di attuazione, art. 4.2.2 POI)	Parcheggi sosta standard (1 mq/10 mc, 12.000 mq x 1,50 ml = 42.000 mq / 10 = 4.200 mq)

PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	
ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq
SP - Superficie fondiaria	59-01-01-40.180,50 - 410,00 = 39.770,50 mq
Area da vedere 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
Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norma di attuazione, art. 4.2.2 POI)	ST ridotta e appiattita 40.180,50 mq x 10% = 4018,05 mq di cui almeno la metà a parcheggio (2.009 mq) completamente verde
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norma di attuazione, art. 4.2.2 POI)	Parcheggi sosta standard (1 mq/10 mc, 12.000 mq x 1,50 ml = 42.000 mq / 10 = 4.200 mq)

NOTA: I valori presenti nelle tabelle sopra non hanno valore prescrittivo ma costituiscono elementi di indirizzo, valutazione e di compatibilità e coerenza dello Schema Direttivo, di cui al presente elaborato, con quanto previsto all'interno della Scheda Normativa PO\_08: SIECI e negli elaborati POI: ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AMBITO PIANO UNITARIO CONVENZIONATO. Tali dati saranno specificati all'interno di adeguato titolo edilizio abilitativo in coerenza con quanto previsto negli elaborati prescrittivi.

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 le modalità previste in Convenzione. La Superficie ricomprende all'interno del perimetro del PUC, meno la porzione di Area da vedere come Dotazione Territoriale: risulta completamente di pertinenza edificativa ad uso esclusivo privato, definizione DT ai sensi dell'art. 20(2) DL 36/2013. In via alternativa interna alla suddetta area non costituiscono Dotazione Territoriale ad uso pubblico e non merita pertanto nel calcolo dell'urbanizzazione primaria e secondaria.

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

- LIMITI E VINCOLI PRESCRITTIVI**
- Confine lotto e limite Superficie Territoriale
  - Fascia di rispetto del confine (5m)
  - Fascia di rispetto Barro della Ragusa (10m)
  - Fascia di rispetto ferroviaria (20m)
  - Fascia di rispetto stradale (20m)
  - Distacco di prima approssimazione linea elettrica a media tensione (0,6 a 6 kV da verificare in base all'intersezione della corrente, vedi "Linee guida E-distribuzione" per l'applicazione del paragrafo 5.1.3 dell'Allegato al D.M. 29/05/2009)
  - Fascia di rispetto insediamento "Noduli" 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 PIANIFICATOIE**
- Superficie permeabile a verde
  - Superficie permeabile
  - Superficie non permeabile
  - Sedime manufatto edificio
  - Raccolimento/limite area da colore
  - Area preferenziale per il collocamento di locali tecnici fuori terra all'interno del lotto
  - Area destinata a locali tecnici esterni al lotto

**INTERVENTI PAESAGGISTICI ESTERNI AL LOTTO FINALIZZATI ALL'INSEDIAMENTO DEL PRODOTTO IN CONTINUITA' ESISTENTE E AL RAFFORZAMENTO DEI VALORI TYPICI DEL TERRITORIO DALLE SIECI VEDI ELABORATO "AZ. STUDIO ANALITICO DIAGNOSTICO DEL PAESAGGIO E COMUNICAZIONE"**

- A Fili alberati
- B Messa a dimora di filari alberati trasversali
- C Messa a dimora di esemplari arborei e altre sistemazioni legate alle infrastrutture ibrate
- D Messa a dimora di filari alberati trasversali e alberi isolati verso Remole
- E Collegamento ciclopeditonale a raso

**INTERVENTI PAESAGGISTICI INTERNI AL LOTTO FINALIZZATI ALL'INSEDIAMENTO DEL PRODOTTO IN CONTINUITA' ESISTENTE E AL RAFFORZAMENTO DEI VALORI PAESAGGISTICI TYPICI DEL TERRITORIO DELLE SIECI**

Per tali interventi si rimanda integralmente al documento VIDE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE A VERDE ALL'INTERNO DEL LOTTO. Tali interventi costituiscono una guida alla progettazione di dettaglio e devono tenere conto di quanto previsto all'interno della Scheda Normativa PO\_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO.

**TEMATICHE PROGETTUALI STRATEGICHE DEL POI, ED ELEMENTI TYPICI DEL PAESAGGIO RELATI DIRETTAMENTE CON L'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**

- Rista citabile esterne
- Rista citabile di previsione all'interno del programma triennale
- Viabilità minore (Strade bianche) e tracciati agricoli
- Corpi tecnici quali torrioni e fossi esistenti

**OPERE ESTERNE AL LOTTO AI SENSI DELL'art. 5 D.M.1444/1968 E AI SENSI DELL'art. 4 L.8/65/2014**

- Area pari a circa 470,00mq che verrà ceduta all'Amministrazione Pubblica e soggetta a scomparti ONERI PREMARI (art. 4 L.8/65/2014, art.62 c. 4 L.R.65/2014) e secondo quanto previsto all'interno della Convenzione e dall'elaborato O.B.A. Area a scampolo inglobata al lotto - Pianimetria.
- Opere per realizzazione di parcheggio pubblico a scampolo ONERI PREMARI (art. 4 L.8/65/2014, 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 ad eventi eccezionali a scampolo ONERI PREMARI (art. 4 L.8/65/2014, art.62 c. 4 L.R.65/2014) così come stabilito dalla Convenzione e dagli elaborati di dettaglio.

**OPERE INTERNE AL LOTTO AI SENSI DELL'art. 5 D.M.1444/1968 E AI SENSI DELL'art. 4 L.8/65/2014**

- Locali pompe oggetto di manutenzione: opere di interesse pubblico finalizzate al corretto funzionamento della viabilità e del sottopasso in caso di allagamento ad eventi eccezionali a scampolo ONERI PREMARI (art. 4 L.8/65/2014, art.62 c. 4 L.R.65/2014) così come stabilito dalla Convenzione e dagli elaborati di dettaglio.

NOTA: Le permittenzioni delle aree sono state ottenute tramite polizza 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 0177630489 sede legale in Via S. Spirito 11 50125 Firenze, sede Amministrativa in Via Aretina 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 Fiesso D'Artico (VE) - REA 363647 - C.F. e P.IVA 07292320962

Legale rappresentante: Sig. Jean-Marie Tizon

Gruppo di progettazione:

**DE-SO TIE/SIS** 10 rue des Bataes - 75011 Paris - T 01 55 43 97 07 - @ contact@de-so.com  
7 cite Paradis - 75010 Paris - T 01 70 36 58 00 - @ info@de-so.com  
Via Piazzale - 50143 Firenze - T +39 055 703390 - @ office@metroofice.it

**METROOFFICE Architetti** Via Piazzale - 50143 Firenze - T +39 055 703390 - @ office@metroofice.it

**POLITECNICA** Via G. Amendola - 50121 Firenze - T +39 055 200 1600 - @ info@politecnica.it

**NEW Engineering** Via Vasariano - 47022 Rimini - T +39 0541 664070 - @ info@neweng.com

**ARCHITETTO ANDREA MELI** Via Santo Stefano in Piana 14, 50134, Firenze - T 055 233082 - @ info@andrea.meli.it

**Progettisti incaricati per redazione titoli abilitativi:**  
Arch. Caterina Biondi Via Calandrino, BR - 50133 Firenze - T +39 347 120193 - @ caterinabiondi@metroofice.it

**Oggetto:** SCHEMA DIRETTORE AZIONI STRATEGICHE - PLANIMETRIA

**Scala:** 1:500 **Elaborato:** V.01.d **Revisione:** R03

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOTE
00	23/10/25				
01	15/12/25	ca	ca	ca	
02	10/1/26	ca	ca	ca	
03	16/03/26	ca	ca	ca	