

ALLEGATO E

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO
MODIFICA NORMATIVA ALLA U.I. n°5 E T10.4
COMPARTO COLOROBIA -VAS LOC SAMMINIATELLO**



PROGETTI IMPRENDITORIALI COLOROBIA E LUX

Dicembre 2016

**Servizio Assetto del Territorio
Arch Riccardo Manetti**



Vetreria Operaia LUX S.p.A.

Via Del Lavoro n.39
50056 Montelupo Fiorentino (FI)
Tel. +39 0571 51961
Fax +39 0571 541592
E-mail lux@vetrerialux.it

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO

del 02/12/2016

PROT. N. 19390

**Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di
Montelupo Fiorentino
V.le Cento Fiori n. 34
50056 Montelupo Fiorentino (FI)**

**E p.c. Egr. Arch. Manetti Riccardo
c/o Comune di Montelupo Fiorentino
V.le Cento Fiori n. 34
50056 Montelupo Fiorentino (FI)**

Montelupo F.no, 02 Dicembre 2016

Oggetto: Complesso industriale ex Vetreria VAS via C. Pavese 12 – Progetto preliminare di Fattibilità

Il sottoscritto Giordano Vincenzo, nella sua qualità di Presidente della Vetreria Operaia LUX S.p.A. con sede nel Comune di Montelupo Fiorentino, Via del Lavoro 39, proprietaria del complesso edilizio ex Vetreria VAS posto In Montelupo Fiorentino Via Cesare Pavese 12, come da corrispondenza intercorsa, trasmette in allegato il Progetto Preliminare di Fattibilità nel quale sono indicati gli obiettivi di rifunzionalizzazione del complesso in oggetto.

Sarà nostra cura integrare quanto prima la documentazione allegata in quanto abbiamo incaricato recentemente lo studio Vivoli Di Fazio Associati ai fini della redazione più organica e puntuale del progetto di rifunzionalizzazione.

Tale proposta, coerente con i principi della proposta presentata da Colorobbia spa al fine di fornire un organico intervento di tutto il comparto produttivo.

L'ipotesi di rifunzionalizzazione del complesso produttivo, come già in precedenza ipotizzato, è strutturata da una parte per mantenere e valorizzare la storia e l'identità della Vetreria VAS e dall'altra ricercare e innovare per fornire nuovi materiali, nuove tecnologie e nuove conoscenze per rendere possibile un rinnovamento e una continuità delle attività oggi in grave crisi di mercato e fornire servizi più generali a tutto il comparto.

Se ritenuto opportuno siamo disponibili, assieme ai tecnici incaricati, per un incontro per meglio approfondire sia gli aspetti contenuti nella proposta progettuale che le successive iniziative da assumere per poter rendere operativo quanto prima il programma proposto.

Con i migliori saluti.

Vetreria Operaia LUX S.p.A.

Il Presidente

Giordano Vincenzo

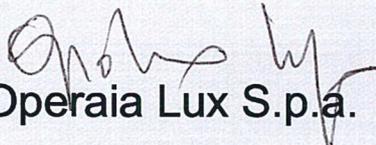
COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO

Provincia di Firenze

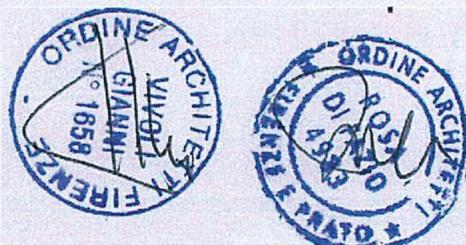
RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO INDUSTRIALE
VETRERIA ARTIGIANA SAMMINIATELLO - V.A.S. s.r.l.

PROGETTO PRELIMINARE DI FATTIBILITA'

RELAZIONE

Proprietà: 
Vetreria Operaia Lux S.p.a.

Progettisti:
Gianni Vivoli Architetto
Rosa Di Fazio Architetto



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P.Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

F. 270 - Prog. fattibilità - Dicembre 2016

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO	
del	2/12/2016
PROG. N.	19390

INDICE

PREMESSA	2
1) – OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PROPOSTA	2
1.1 Le motivazioni	2
1.2 Storia della vetreria V.A.S.....	3
1.3 Gli obiettivi e le finalità del progetto	5
1.4 Gli obiettivi storico-culturali del progetto	6
2) COMPLESSO PRODUTTIVO V.A.S.	7
2.2 Aspetti urbanistici	7
2.3 Vincoli e salvaguardie	12
2.4 Aspetti edilizi.....	12
2.5 Aspetti catastali.....	13
2.6 Stato del complesso edilizio.....	13
2.7 Stato delle urbanizzazioni e impianti a rete.....	14
3) PROGETTO	14
3.1 Contenuti	15
3.2 Logistica.....	17
4) PIANO FINANZIARIO E TEMPI DI ATTUAZIONE.....	18
4.1 Cronoprogramma.....	18
4.2 Piano Finanziario.....	19



PREMESSA

In data 17.12.2015 prot. 17874 la Vetreria Operaia LUX Spa ha presentato una richiesta preliminare riguardo alla possibilità di rifunzionalizzare il complesso produttivo V.A.S. in Via Pavese.

Il Comune con nota n. 7198 del 09.05.2016 ha espresso *“parere favorevole alla proposta effettuata dal Presidente della Vetreria Operaia Lux valutando come del tutto condivisibili gli obiettivi, le finalità e le funzioni indicate nella richiesta in oggetto”*.

A seguito di ciò, e in relazione al Progetto di Fattibilità presentato dalla Colorobbia Spa per il complesso produttivo di Via Gramsci, la proprietà ha elaborato un Progetto Preliminare di Fattibilità per il recupero funzionale dell'area VAS di via Pavese, che fa parte del comparto urbanistico UI 5 del R.U.

1) – OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PROPOSTA

1.1 Le motivazioni

Lo Stabilimento VAS di via Pavese a Montelupo Fiorentino rappresenta un caso tipico, un modello, della vetreria toscana della seconda metà del Novecento. Ne costituiscono aspetti tipici la conformazione architettonica, L'articolazione degli ambienti di lavoro, le attrezzature e le tecniche di produzione soffiata a bocca e con macchine semiautomatiche, le tipologie di produzione in vetri colorati nei settori dell'oggettistica di arredo e d'uso e dell'illuminazione. Lo stabilimento è stato acquistato nel 1988 dalla Vetreria Operaia LUX s.p.a. di Montelupo Fiorentino e da allora è diventato parte integrante dell'organizzazione produttiva e logistica del gruppo LUX .

A partire dal PRG del 1971, il Comune di Montelupo Fiorentino, per le aree “industriali” rimaste interne con l'accrescimento dell'edificato residenziale, ha sempre teso alla sostituzione del complesso edificato produttivo con un nuovo insediamento sostanzialmente residenziale.

Una serie di considerazioni economiche sul mercato immobiliare, sul bilancio costi/ricavi di una tale operazione di trasformazione, e nuovo utilizzo a fini produttivi hanno portato a proporre e a condividere con il Comune un progetto di fattibilità con un mix di funzioni produttive di elevato livello tecnologico finalizzate alla ricerca e all'innovazione indirizzati ai nuovi materiali e impiego del vetro, alla formazione professionale e al mantenimento della memoria della storia del vetro a Montelupo Fiorentino e nell'Empolese.



1.2 Storia della vetreria LUX.

La Vetreria Operaia Lux nasce nel 1967, seguendo il modello comune a quasi tutte le altre Aziende Vetrarie e ceramiche nate dopo la seconda guerra mondiale, con l'uscita di 11 dipendenti dalla Vetreria Artigiana Erta (VAE), nata a sua volta, nel 1949, e dalla chiusura di alcune grandi vetrerie di Empoli.

Simile ad altre aziende empolesi e valdelsane è stato anche il percorso dei vetrai fondatori, dalla damigiana, alla "bufferia" (oggetti da mensa) in vetro verde, dalla soffiatura a bocca con la "canna" al semiautomatico - spesso ancora insieme - come pure il passaggio dal vetro verde e/o bianco ai vetri colorati e alle produzioni artistiche/commerciali che tanto successo ebbero dalla fine degli anni '50 nei decenni '60 - '70 - '80.

Dal 1967 al 1974 le lavorazioni erano esclusivamente "soffiate a canna".

Alla metà degli anni '70 del Novecento, in parallelo con lo sviluppo quantitativo e qualitativo della componentistica per l'edilizia e per l'arredo (mobili, piastrelle, oggettistica d'arredo, illuminazione, arredo tavola, ecc.), che interessa i mercati mondiali, Lux ha necessità progressivamente crescenti di aumentare e diversificare le produzioni.

Nel 1974 quindi si introducono, a fianco delle "piazze" di soffiatura a canna, le macchine semiautomatiche (soffiato-girato, pressa, centrifuga, ecc.).

Il vetro soffiato a bocca (con la canna) termina, in Lux, nel 2001.

Il crescente successo nel mercato dell'illuminazione obbliga l'Azienda ad aumentare la sua capacità produttiva sotto il profilo della quantità e della diversificazione dei prodotti. Per raggiungere questo obiettivo Lux, nel 1994 sceglie la strada della robotizzazione.

Lux conquistò così una posizione di primato anche a livello internazionale con i vetri da illuminazione sapendo distanziare i concorrenti con l'introduzione di una robotizzazione abbinata alla capacità di diversificare rapidamente le paste di vetro colorate (furono raggiunti 16 colori di pasta vetrosa) per quantità grandi e piccole con i costi "quasi da grande industria" e la capacità di assortire forniture molto articolate per varietà e quantità (anche nei piccoli numeri). La scelta della robotizzazione, non seguita dalle altre aziende della zona, determinò non solo il successo ma anche la sopravvivenza in una fase di dura selezione del mercato internazionale in cui divenne temibile la concorrenza di paesi a basso costo di energia, manodopera, fiscalità e servizi.

Le produzioni dal 1967 al 1983, quindi, si concentrano quasi esclusivamente nel settore dell'illuminazione.

Nel 1983-'84 inizia la produzione dei vasi (da fiori, da arredo, ecc.); nel 1988 Lux entra nella proprietà della VAS (Vetreria Artigiana Samminiatiello, poi Vetreria Artistica Samminiatiello) con produzioni soffiate e semiautomatiche di oggettistica e illuminazione.



Nel 1990 inizia la produzione dei sottopiatte e nel 1993 quella dei bicchieri troncoconici a centrifuga. Gli anni '90 coincidono, per Lux, con un lungo periodo di conflittualità intorno ai problemi dell'inquinamento dell'aria e delle emissioni sonore. Essendo la sede quella delle vetrerie storiche del Settecento e dell'Ottocento (Vetreria Castellani e Vetreria Nardi) a stretto contatto con il piccolo borgo di "La Torre", Lux deve affrontare tali problemi secondo le normative nate dalla nuova coscienza ambientale e rispettarne i limiti di emissione.

Nonostante ingenti investimenti di adeguamento durati vari anni, Lux decide di trasferirsi nella nuova zona industriale di Pratella:

- 1998 costruzione primo lotto di stabilimento (Uffici e magazzino);
- 2000 , la Vetreria Operaia Lux Spa divide la proprietà di immobili e attrezzature, che rimangono di proprietà di Vetreria Operaia Lux Spa, dall'esercizio dell'attività industriale che viene affidato alla nuova società Lux srl;
- 2004 costruzione secondo lotto dedicato alla logistica;
- 2005 realizzazione del terzo lotto per la sala forni. Cessazione dell'attività nel sito storico di Torre.

Mentre per le altre vetrerie del circondario la crisi del "vetro" si era già manifestata, nel 2007 inizia anche per la Vetreria Operaia Lux Spa che deve affrontare e superare una grave crisi aziendale dalla quale esce nel 2009 con la chiusura di Lux Srl affidando l'esercizio delle attività ad una azienda del Gruppo Lux che fino a quel momento si era occupata di decorazione di vetro e servizi di completamento dei prodotti e logistica, la Aton Luce.

Da questo momento l'Azienda ha svolto una funzione di incorporare le capacità produttive (maestranze, tecnologie e prodotti) delle aziende che cessavano nei vari segmenti, ormai "nicchie" di produzione vetraria, svolgendo una funzione tra l'ammortizzatore sociale nel mondo del lavoro e il ruolo di custode e tutore delle conoscenze, dei saperi e delle capacità produttive di una ricchissima e diversificata tradizione fiorita in Toscana in tutto il Novecento, frutto a sua volta di innesti e migrazioni interregionali (soprattutto dal Veneto).

Lux ha così "salvato" per un po' di tempo il "vetro verde empolesse" della SVE, il cristallo di alta qualità tecnica ed estetica di Stilvetro, i vetri da componentistica tecnica per illuminazione di Starglass e di Lodigav, le bottigliette da profumo e i piccoli contenitori da cosmetica di IVA / LA PESA e di MURERO/ STELVIA, il mosaico per rivestimento bagno e piscina di CIVE nonché le produzioni finali di altre Aziende cessate quali la VAE, la SAVE, l'Artistica Vetroluce , la SVAT e l'Artinvetro, ovviamente fino alla cessazione della domanda di un mercato che si stava sempre più approvvigionando di questi stessi prodotti in altre aree geografiche di produzione, fuori dall'Italia e, subito dopo, fuori dall'Europa.

Il primo caso ed esempio di questa "filosofia di distretto" da parte della Lux, di questo sentirsi parte di una medesima realtà culturale, tecnica ed economica fu proprio l'acquisizione della Vetreria Artigiana Samminiatello avvenuta nel 1988 quando vengono a coincidere vari fattori di crisi interna alla compagine societaria stessa e ai cambiamenti del mercato internazionale. L'acquisizione consentì alla Lux di poter continuare a servire



la quota di mercato che, sia pure in diminuzione, continuava ad esprimere una domanda di prodotti "tradizionali" ad alto contenuto di maestria esecutiva mentre gli sforzi dell'Azienda principale si rivolgevano ad aumentare le capacità produttive su scala più "industriale".

Attualmente Lux- Aton Luce è presente nei seguenti settori: illuminazione, tavola, arredo casa e bagno, mosaico da rivestimento, vetri tecnici, oggettistica in cristallo, vetri strutturali da costruzione.

Il suo listino è perciò un vero e proprio repertorio tecnico-storico-artistico del vetro empoiese e valdelsano della seconda metà del Novecento e di questi 15 anni del secolo presente.

In Italia, non essendo stati ridotti nessuno dei parametri che concorrono alla determinazione dei costi di produzione (costo dell'energia, della manodopera, fiscalità e servizi) , il settore manifatturiero dell'oggettistica in vetro e non solo, come la ceramica e molti altri, è pressoché scomparso.

Per questi motivi il ruolo di "tutor" delle produzioni vetrarie di distretto, nella fase attuale del mercato globalizzato, non è più possibile mantenerlo.

Quanto sopra è stato possibile grazie alla capacità di Lux di mantenere competenze tecniche sui vari tipi di vetro e su tutta la gamma delle tecnologie di processo ma anche per la capacità di saper produrre al contempo grandi, medie e piccole quantità con lievi differenze di costo rispetto a quelli della grande industria che, però, può fare solo grandi produzioni.

Queste caratteristiche sono ancora alla base dell'ultimo adeguamento del "modo di fare impresa" attuato da Lux: le lavorazioni per conto di grandi Aziende.

Il mosaico piastra oro/ mosaico oro zecchino per Bisazza, le bottiglie e i contenitori in vetro bianco nonché le bottiglie per superalcolici per conto di RCR, le piccole e medie produzioni di bottiglie per Bormioli Rocco, le prove di stampi per centrifugato- pressato e monosezione e relativi test di produzione ancora per Bormioli Rocco, i mattoni a camera d'aria per Bormioli Spagna, i mattoni pieni e quelli a camera d'aria per SEVES, gli isolatori per linee elettriche ad alta tensione per SEVES France. In tutti questi casi Lux sta garantendo a queste Aziende forniture di qualità e a prezzi industriali che hanno consentito loro di rimanere in un mercato dal quale altrimenti sarebbero state escluse a favore dei "soliti" concorrenti extraeuropei.

1.3 Gli obiettivi e le finalità del progetto

Premesso che nessuna singola azienda ha possibilità di intervenire sui molteplici fattori strutturali dell'economia nazionale che hanno determinato l'impossibilità di competere sul mercato globale per interi settori manifatturieri italiani, il percorso obbligato per continuare ad esistere è l'innovazione continua in ogni aspetto dell'attività aziendale al fine di produrre nuove classi di prodotti e di operare un arricchimento tecnologico dei prodotti tradizionali per ottenere prestazioni più avanzate sia nella loro funzione primaria sia per nuovi utilizzi.



A tali fini, nel nostro caso, occorrono nuovi materiali vetrosi, ibridi, nano-strutturati e le relative tecnologie nei processi di foggatura. A valle poi della produzione “primaria” (quelle che una volta si chiamavano “prime lavorazioni”) c’è la necessità di intervenire sulle superfici degli oggetti con nuovi materiali e tecnologie di trattamento e di “ingegnerizzazione”.

Per il settore illuminazione si tratta di agire sul rendimento delle sorgenti, sulla diffusione e sulla qualità e modulazione della luce stessa.

Nel settore della tavola e dell’alimentazione gli obiettivi riguardano la conservazione, il trattamento di cottura e di somministrazione e la diagnostica qualitativa dei cibi e delle bevande sotto il profilo salutistico.

Nel comparto dei prodotti per l’edilizia Lux è presente sia nei rivestimenti (mosaico) sia nei materiali “strutturali” quali i mattoni a camera d’aria.

Il programma di innovazione dei rivestimenti si basa sull’introduzione delle tecniche di foggatura in 3D per ottenere superfici complesse e non solo planari, mentre per tutta questa classe di materiali (strutturali e da rivestimento) l’obiettivo è quello di modificare le loro prestazioni in campi come l’energia fotovoltaica, la fotoluminescenza (previo superamento dei problemi di potenziale pericolosità di certi materiali), la schermatura elettromagnetica, la resistenza al calore per barriere antincendio, la funzione di filtro variabile per la luce sia per intensità che per lunghezza d’onda, l’antibattericità delle superfici interne ed esterne, e via dicendo.

Dal momento che, in questa parte del mondo industriale, non c’è più sufficiente competitività nei costi di produzione della fase primaria del vetro, occorre accorpate nella stessa impresa produttrice una “seconda lavorazione” di arricchimento tecnologico del prodotto. Dopo la robotizzazione del processo di produzione (iniziata nel 1994), Lux-Aton Luce cerca ora di intraprendere questa nuova fase dell’innovazione d’impresa.

1.4 Gli obiettivi storico-culturali del progetto

Il complesso ex V.A.S. mantiene ancora oggi varie caratteristiche che sotto il profilo edilizio e architettonico gli conferiscono un forte connotato industriale benché le funzioni originarie siano pressoché cessate e assunto caratteristiche e significati molto diversi rispetto alle origini.

Trattandosi di un complesso industriale presente sul territorio con una edificazione “stratificata” dagli anni '50 agli anni '70 del Novecento, il sito è in grado di rappresentare un quadro evolutivo della storia industriale e può rappresentare una interessantissima opportunità di evoluzione per le attività manifatturiere, artigianali o industriali che siano, attraverso lo sviluppo della cultura della ricerca, dell’innovazione, del progetto e della formazione.

Con una accurata metodologia di intervento edilizio/urbanistico e con un altrettanto accurato “dosaggio” delle attività è possibile perciò condurre un intervento di



Vivoli e Di Fazio Associati – Studio di Architettura

50125 Firenze – Via Gherardo Silvani n.24 – Tel. 055 8076232 Fax 055 8076407 – P.Iva 05352660483 – info@vividifazio.it

“archeologia industriale”, di ristrutturazione urbanistica e di inserimento di nuove attività che nel loro complesso confermano la destinazione industriale “declinandola” in modo compatibile con la loro ubicazione “urbana” e le funzioni residenziali circostanti.

La necessità pertanto di conservazione di un patrimonio considerevole e la valorizzazione del potenziale altrettanto notevole del complesso, sia per la Lux che per la Comunità locale, rappresentano pertanto gli obiettivi strategici del piano.

Il quadro strategico di base è l’attuazione di un “progetto industriale” innovativo rispetto alle ordinarie “trasformazioni urbanistiche di complessi ex industriali in complessi residenziali/commerciali”.

Il progetto persegue una rifunionalizzazione urbanistica compatibile con le funzioni residenziali circostanti ed integrata con il sistema a “rete” della memoria e valorizzazione della cultura industriale del vetro di Montelupo Fiorentino.

Nel complesso, a destinazione produttiva, saranno presenti funzioni “produttive”, anche se solo marginali per quantità, di creazione artistica, di disegno industriale, di ricerca ed innovazione su materiali, processi e prodotti, di trasferimento tecnologico e di assistenza alle imprese, di formazione e aggiornamento superiore, tecnico e professionale, di studio, conservazione e fruizione di un “giacimento di cultura industriale del vetro” Assieme a queste funzioni, anche in relazione alle previsioni del progetto industriale Colorobbia, sono previsti spazi finalizzati alla “ospitalità” funzionali ai vari ricercatori, esperti o studenti partecipanti ai progetti di innovazione e formazione.

2) COMPLESSO PRODUTTIVO V.A.S.

2.2 Aspetti urbanistici

La zona di intervento del P. di F. è composta dalla zona U.I.5 corrispondente alle aree e immobili di proprietà Lux.

L’attuale R.U. individua il complesso produttivo nel Sistema Territoriale della Piana dell’Arno e descrive le regole urbanistiche all’art.25.3-Samminiatello nuovo (UE3) che si riportano in sintesi di seguito:

Art. 25 Sistema territoriale della piana d’Arno

3. Samminiatello nuovo (UE 3)

In conformità a quanto stabilito dall’art. 42 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l’UTOE di Samminiatello nuovo, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l’UTOE stessa:



Vivoli e Di Fazio Associati – Studio di Architettura

50125 Firenze – Via Gherardo Silvani n.24 – Tel. 055 8076232 Fax 055 8076407 – P.Iva 05352660483 – info@vivolidifazio.it

- nelle aree di sostituzione individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:

- a) **UI 5 area di sostituzione di insediamenti industriali a Samminiatello nuovo. E' un intervento di sostituzione di notevole valore funzionale e morfologico per la riqualificazione di Samminiatello; infatti, l'allontanamento delle attività produttive rimuove usi incongrui con il circostante tessuto residenziale e costituisce occasione per reperire una nuova strutturazione degli spazi pubblici. E' ammessa la presentazione di due distinti progetto di fattibilità di cui uno relativo al comparto COLOROBBA e l'altro all'ex Vas.**

.....

Per quanto riguarda COLOROBBA fermo restando che sarà il progetto di fattibilità a definire la strutturazione dell'insediamento è da preferirsi la formazione di un sistema di piazze, anche interne all'area, racchiuse da edifici di disegno unitario. Tale strutturazione dovrà correlarsi ed individuare un disegno organico con le nuove piazze che si stanno definendo nelle zone limitrofe. In riferimento alla convenzione stipulata nel 2003 nei termini di validità della stessa (2013), preso atto della complessità della riconversione del comparto, resta valida l'ammissibilità di un riuso per attività né nocive né moleste, con esclusione di destinazioni legate all'attività produttiva COLOROBBA, di porzioni di edifici presenti nel comparto COLOROBBA. L'ammissibilità è subordinata ad una verifica di congruità delle funzioni proposte in riferimento a quelle che risultano più rispondenti al circostante tessuto insediativo in modo da configurarsi quali elementi anticipatori della definitiva riqualificazione urbana che si raggiungerà con l'attuazione completa degli interventi nei comparti COLOROBBA- Vas.

- destinazioni d'uso: **commerciale, direzionale, ricettiva culturale, museale, di rappresentazione e formazione professionale inerenti le attività svolte negli originari opifici presenti nel contesto, artigianato di servizio, residenza. L'eventuale quota residenziale non potrà risultare prevalente rispetto alla volumetria ammessa**
- volume: mc. 55.000
- tipologia edilizia: **edifici in linea, palazzine, edifici a corte**
- spazi pubblici e di uso comune: **nelle quantità risultanti dal soddisfacimento degli standard in relazione alle destinazioni d'uso previste.**

Nel caso di presentazione di progetti di fattibilità separata tra COLOROBBA e Vas si individua , in riferimento alle attuali consistenze, che in generale è attribuito al comparto COLOROBBA l'82% e al comparto Vas il 18% della volumetria ammessa.

Ai fini della redazione del Progetto di Fattibilità (P. di F.) in oggetto è da evidenziare anche la normativa del R.U. che disciplina alcuni aspetti generali a questo connessi.

Art. 8 Regole urbanistiche generali per i progetti di completamento e di sostituzione e per l'attuazione dei comparti produttivi

..... Omissis

Per tutti gli interventi di completamento o di sostituzione individuati dal presente Regolamento Urbanistico, da sue varianti e da successivi Regolamenti Urbanistici sono sottosti a preventivo progetto di fattibilità e debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:



Vivoli e Di Fazio Associati – Studio di Architettura

50125 Firenze – Via Gherardo Silvani n.24 – Tel. 055 8076232 Fax 055 8076407 – P.Iva 05352660483 – info@vivolidifazio.it

- *Ai fini della tutela della pubblica incolumità e della salvaguardia della salute dei cittadini, le attività produttive nel tessuto urbano presenti nelle unità d'intervento (UIs) o nelle classificazioni T9 e T10 sono in contrasto con le previsioni di riqualificazione urbana individuate in tale aree dal Regolamento Urbanistico. Per esse sono pertanto consentiti, previa approvazione di un progetto di fattibilità, solo gli interventi di cui alle regole urbanistiche specifiche indicate nel Titolo III. Nelle more dell'esecuzione del progetto di fattibilità sono ammesse esclusivamente le categorie d'intervento di manutenzione ordinaria (a) e straordinaria (b) finalizzate al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e di sicurezza.*

Nelle unità di intervento di sostituzione non è ammessa una quantità di superficie coperta superiore a quella esistente.

- *Pur potendosi avvalere delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti nella unità territoriale organica elementare (UTOE) di cui fanno parte, gli interventi di completamento e di sostituzione debbono poter soddisfare le seguenti condizioni di fattibilità:*
- *aria; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente ai nuovi insediamenti e determinazione della loro mitigazione;*
- *acqua; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;*
- *consumi energetici; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;*
- *rifiuti solidi; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;*
- *campi elettromagnetici, verifica dei limiti alla esposizione;*
- *rischio di esondazione, valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati e della collocazione di vani abitabili a piano terreno.*

Il progetto di fattibilità di cui al quinto comma del presente articolo, a cui sono assoggettati tutte le Unità d'Intervento sia esse di sostituzione che di completamento e gli immobili e i lotti classificati T9 e T10, deve contenere gli elementi di verifica dell'adeguatezza alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti delle previsioni di progetto. In caso contrario, l'intervento deve assicurare l'adeguamento delle urbanizzazioni ai nuovi carichi urbanistici conseguenti al progetto ovvero la realizzazione di nuove urbanizzazioni, pure con oneri per la partecipazione alle opere anche se non ricadenti nell'area dell'intervento;

- *per ciascuna area di completamento o di sostituzione, ai sensi dell'art.33 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, sono stabiliti la quantità edificabile, dove necessario il numero degli alloggi che tuttavia non costituisce quantità prescrittiva e le destinazioni d'uso, la tipologia edilizia, gli spazi e impianti pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive. le eventuali limitazioni specifiche d'area. Resta inteso che obbligatoriamente in sede di progetto di fattibilità dovrà essere individuato il numero massimo di alloggi consentiti nel comparto;*
- *in ciascuna area di completamento o di sostituzione, se non altrimenti disposto dalle regole specifiche di area di cui al successivo TITOLO III, debbono essere soddisfatti gli standard di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, e ai capoversi 1 e 2 dell'art. 5 del D.l. 1444/1968, nella misura intera in corrispondenza delle aree di completamento e in misura dimezzata in corrispondenza delle aree di sostituzione, tenuto*



comunque conto del dimensionamento degli standard contenuto nelle schede allegate alla Normativa-Statuto dei Luoghi; di esso il presente Regolamento Urbanistico costituisce utilizzo totale o parziale, in relazione alle quantità edificabili previste;

- *le quantità di parcheggi privati stabilite da disposizioni legislative vigenti debbono essere soddisfatte in misura intera in tutti gli interventi di completamento e di sostituzione;*
 - *il Comune, nell'approvare il progetto di fattibilità, di cui al successivo quinto comma, preciserà le destinazioni d'uso degli spazi di detti standard;*
 - *in considerazione dell'obiettivo del Piano Strutturale che affida agli interventi di completamento e di sostituzione la formazione di nuove relazioni e opportunità urbane e il potenziamento dell'attrattiva urbana del sistema insediativo, per ciascuna area di completamento o di sostituzione la relativa regola specifica, di cui al successivo TITOLO III, può prescrivere particolari quantità e destinazioni d'uso di attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici, di uso comune o di interesse collettivo. Nel caso che questi spazi risultino minori degli standard prescritti nel precedente alinea, l'intervento deve comunque soddisfarli; nel caso che risultino superiori detti standard si intendono soddisfatti.*
4. *Sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni di ciascuna area di completamento o di sostituzione e della quantità edificabile in essa, a condizione che non siano modificate le tipologie né ridotte le quantità degli spazi e impianti pubblici, di uso comune o di interesse collettivo, prescritte dalle presenti regole generali e dalle regole specifiche di cui al successivo Titolo III.*
- Gli incrementi delle quantità edificabili non possono comunque superare il 10% delle quantità stabilite dalle regole specifiche, di cui al successivo Titolo III. Costituisce elemento prioritario dell'ammissibilità di tali incrementi l'utilizzo di caratteristiche o materiali riconducibili alla bioedilizia e/o per il perseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico che dovrà essere certificato nel rispetto delle norme vigenti in virtù dei disposti di cui alla L.R. 1/2005.*
- Il Comune può richiedere riduzioni delle quantità edificabili a seguito di motivate prescrizioni, ma mai in misura maggiore del 10%.*
- Le modifiche di perimetrazioni potranno essere proposte in sede di approvazione del progetto di fattibilità sulla base di esigenze relative alla fattibilità concreta dell'intervento anche in termini di accelerazione dei tempi realizzativi. Le modifiche saranno approvate definitivamente in sede di piano attuativo nel quale il Comune procederà alla classificazione delle porzioni escluse dalle aree di completamento o di sostituzione secondo criteri di omogeneità e coerenza con le classificazioni contermini e/o in riferimento alle loro caratteristiche tipologiche – morfologiche.*
- Le modifiche di cui al primo capoverso del presente comma non costituiscono varianti al Regolamento Urbanistico; la loro ammissibilità parziale o totale sarà stabilita dal Comune a seguito di valutazione del progetto di fattibilità di cui al successivo quinto comma.*
- Costituiscono varianti esclusivamente normative al Regolamento Urbanistico le modifiche delle quantità edificabili individuate nelle regole specifiche di area di cui al successivo Titolo III. L'incremento massimo consentito con tale variante è del 30% per unità d'intervento fino a mc 8000 e del 15% per unità d'intervento oltre mc 8000 ed è ammissibile esclusivamente nel rispetto del dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico e dell'incremento di spazi e impianti pubblici di uso comune e di interesse collettivo o di opere di urbanizzazione o acquisizione di aree rispetto a quelli precedentemente prescritti.*



5. *Gli operatori che intendono attuare interventi sulle aree di completamento e di sostituzione e sui comparti produttivi (artigianali, industriali, commerciali e ricettivi) e negli immobili o lotti classificati T9 e T10 debbono presentare preliminarmente un progetto di fattibilità contenente:*
- *l'indicazione delle aree di edificazione e delle relative planovolumetrie di massima;*
 - *l'indicazione delle opere di urbanizzazione ivi compresa una valutazione da parte degli Enti gestori (acqua, gas, fognature, telefono, energia elettrica) tesa ad individuare gli interventi necessari per una corretta funzionalità degli impianti tramite verifiche estese al contesto; in assenza di tale valutazione risultano escluse, nelle altre fasi del procedimento relative alla realizzazione dell'intervento, possibilità di specifici scomputi dagli oneri di urbanizzazione se non quelle previste a livello di norma generale dalle disposizioni legislative vigenti.*
 - *i termini di convenzione per l'eventuale realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati degli spazi e degli impianti di cui al precedente alinea;*
 - *le quantità e le disposizioni delle destinazioni d'uso;*
 - *la fattibilità economico-finanziaria, le fasi e i tempi di attuazione dell'intervento;*
 - *le eventuali modifiche di cui al primo capoverso del precedente quarto comma;*
 - *le eventuali modifiche diverse dalle precedenti e costituenti varianti;*
 - *il piano di caratterizzazione redatto secondo i disposti del D.P.R. 471/99 (siti potenzialmente inquinati) solo nel caso di unità d'intervento di sostituzione (UI) o per interventi sugli organismi edilizi di cui alle regole T9 o T10 originariamente ad attività produttiva.*
 - *documentazioni inerenti l'impatto acustico e la valutazione revisionale del clima acustico di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 8 della L.N. 447/95.*
A seguito della valutazione del progetto di fattibilità il Comune preciserà:
 - *se l'intervento deve essere soggetto a piano attuativo altrimenti per la loro attuazione di procederà mediante permesso di costruire convenzionato;*
 - *l'articolazione in uno o più piani attuativi qualora il progetto di fattibilità individui parti dell'unità d'intervento che si configurino strutturalmente autonome;*
 - *se l'intervento deve essere soggetto a valutazione degli effetti ambientali;*
 - *le destinazioni d'uso e le disposizioni degli spazi e degli impianti pubblici, di interesse comune e riservati alle attività collettive, e le parti di esse riservate alla realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati;*
 - *le prescrizioni riguardanti l'assetto planovolumetrico;*
 - *l'ammissibilità delle modifiche non soggette a variante del Regolamento Urbanistico di cui al primo capoverso del precedente quarto comma;*
 - *l'ammissibilità delle modifiche soggette a varianti del Regolamento Urbanistico e le prescrizioni stabilite per esse;*
 - *le eventuali verifiche di cui al terzo alinea del terzo comma del presente articolo, relativamente ai seguenti elementi ambientali: aria, acqua, consumi energetici rifiuti solidi, campi elettromagnetici, rischio di esondazione.*
6. *Per gli interventi nelle aree a destinazione d'uso produttiva e/o commerciale devono essere osservate le seguenti disposizioni:*
- *nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico sono perimetrati e individuati con apposite sigle e numerazioni i comparti minimi di attuazione in cui sono suddivise le aree produttive e/o commerciali; per ciascun comparto le regole specifiche di cui al successivo Titolo III stabiliscono:*
 - a) *le destinazioni d'uso ammissibili;*
 - b) *l'eventuale subordinazione dell'attuazione a piano attuativo;*



- c) *le quantità prescritte di aree riservate a servizi, attrezzature, spazi e impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive;*
 - d) *i limiti di edificabilità;*
 - e) *l'eventuale conferma per determinati ambiti della disciplina attuativa della precedente strumentazione urbanistica, per i quali vigono le relative previsioni e norme;*
- *sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni di ciascun comparto, della disposizione della viabilità e degli spazi pubblici o di uso pubblico indicati nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico, senza che ciò costituisca variante, e a condizione che detti spazi siano mantenuti nelle quantità prescritte dalla regola specifica di comparto o in quantità superiore.*
7. *Non costituiscono altresì variante al piano attuativo limitate modifiche al perimetro dello stesso scaturite da approfondimenti relativi al progetto delle opere di urbanizzazione nel caso che queste riguardino proprietà già inserite all'interno del piano attuativo stesso. In caso di incongruenze tra perimetri dei comparti riportati negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e quelle desunte da Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero ecc.) definitivamente approvati valgono i perimetri di questi ultimi in quanto strumenti urbanistici di maggior dettaglio.*
- *Omissis*

2.3 Vincoli e salvaguardie

E' presente il vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 derivante dalla fascia lungo la SS 67.

2.4 Aspetti edilizi

Gli edifici presenti nel complesso produttivo sono stati autorizzati con numerosi titoli abilitativi dal 1950 ad oggi.

Di seguito si riportano le pratiche edilizie inerenti il complesso:

B	P. E. 1958/00521	vetreria v.a.s. s.r.l.	costruzione di un corpo di fabbrica ed ampliamento dell'esistente edificio ad industria
C	P. E. 1963/00943	vetreria v.a.s. s.r.l.	ampliamento di un fabbricato industriale e costruzione di nuove logge
D	P. E. 1976/02528	vetreria v.a.s. s.r.l.	costruzione locale da destinare a mensa per gli operai
E	P. E. 1978/02860	vetreria v.a.s. s.r.l.	ristrutturazione del fabbricato esistente (non esistente)
F	P. E. 1988/06122	vetreria, v.a.s.	installazione di camino per espulsione fumi di abbattimento.
G	P. E. 1990/06792	vetreria v.a.s. s.r.l.	chiusura residua di parete ed intonacatura ad alcune pareti di un fabbricato.
H	P. E. 1994/00754	vetreria v.a.s. s.r.l.	modifiche interne e realizzazione di locale deposito.
I	P. E. 1994/08389	vetreria v.a.s. s.r.l.	sostituzione di un montacarichi.-
L	P. E. 1996/00295	vetreria v.a.s. s.r.l.	sostituzione di un montacarichi.-
M	P. E. 1996/00343	vetreria v.a.s. s.r.l.	sostituzione di copertura franata.-



Vivoli e Di Fazio Associati – Studio di Architettura

50125 Firenze – Via Gherardo Silvani n.24 – Tel. 055 8076232 Fax 055 8076407 – P.Iva 05352660483 – info@vivolidifazio.it

N	P. E. 1998/00089	vetreria v.a.s. s.r.l.	rifacimento di porzione di muro franato ad un fabbricato industriale
O	P. E. 1998/00094	vetreria v.a.s. s.r.l.	costruzione di pareti di protezione all'impianto di ossigeno liquido
P	P. E. 2001/00121	vetreria v.a.s. s.r.l.	compartimentazione magazzini al complesso industriale
Q	P. E. 2010/00222	vetreria operaia lux s.p.a.	opere di manutenzione straordinaria - sostituzione manto di copertura a porzione di fabbricato
R	CILA - 2013/00132	vetreria operaia lux s.p.a.	sistemazione di pavimentazione esterna

A seguito dei rilievi eseguiti per la redazione del P. di F. è in corso la verifica puntuale della conformità degli edifici ai titoli abilitativi rilasciati dal 1950 ad oggi.

2.5 Aspetti catastali

L'area di proprietà su cui insiste il complesso produttivo è individuata nel foglio di mappa n. 5 particelle 320 – 443.

2.6 Stato del complesso edilizio

Negli elaborati grafici allegati è stato rappresentato "l'accrescimento" storico del complesso produttivo al fine di evidenziare anche gli eventuali "valori" storico-industriali degli edifici e delle attività utili ai fini delle scelte progettuali sia per il riuso funzionale e compatibile che per le demolizioni da attuare.

Come appare evidente dalla ricostruzione "storica" gli edifici sono stati realizzati in varie epoche corrispondenti allo sviluppo dell'azienda e in modo diacronico funzionale alle esigenze del momento senza un progetto organico complessivo.

Non vi sono edifici di particolare valore architettonico ma vi sono alcuni edifici che per le loro caratteristiche e stato forniscono comunque un "valore storico- testimoniale" sia dell'epoca nella quale sono stati costruiti che per gli aspetti "relittuali" dell'attività produttiva svolta.

I fabbricati sono con struttura in cemento armato e acciaio di rinforzo, coperture a volta in laterizio nella zona dei forni fusori e in acciaio a falde nelle altre porzioni; sono presenti anche edifici in muratura con orizzontamenti di varie tipologie e fabbricati con struttura in acciaio. In considerazione dell'attività che veniva svolta all'interno degli immobili i solai sono quasi ovunque adeguatamente dimensionati per sopportare notevoli sovraccarichi.

Allo stato attuale comunque, fatte salve alcune carenze manutentive, tutti gli edifici si trovano in discrete condizioni statiche senza che si possano rilevare lesioni significative o un quadro fessurativo che evidenzi problematiche statiche o cedimenti dovuti ad aspetti geotecnici.



Negli elaborati grafici allegati sono indicate inoltre le funzioni d'uso produttive e accessorie svolte, attualmente tutti i locali sono funzionali al magazzino dei prodotti finiti.

2.7 Stato delle urbanizzazioni e impianti a rete

L'area è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi tecnici a rete. Via Pavese, nel tratto interessato dal presente P. di F., presenta una sede ristretta con alcuni pali di illuminazione.

Tutti gli impianti a rete oggi presenti erano commisurati alle necessità produttive preesistenti e quindi dimensionati per elevati carichi e servizi che non risultano più necessari.

3) PROGETTO

Il Comune di Montelupo Fiorentino ha più volte sottolineato la centralità e il valore di interventi volti a dare sostanza all'identità di "Città della Cultura e dei Saperi della Ceramica e del Vetro", declinandola anche in una nuova ottica industriale, quale premessa per una qualificata politica di reindustrializzazione del proprio territorio, in linea con l'obiettivo 7 del nuovo Programma Regionale di Sviluppo 2016-2020 approvato dalla Giunta Regionale della Toscana.

Lo stesso Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana all'art. 28. colloca all'interno di questa strategia complessiva "gli interventi di trasformazione e rifunzionalizzazione di immobili utilizzati per attività di tipo manifatturiero che privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriali di tali attività, ovvero, di attività attinenti alla ricerca, all'innovazione, alla formazione".

I progetti di ristrutturazione di sedi storiche della manifattura nel centro urbano di Montelupo Fiorentino, privilegiando un'integrazione della continuità produttiva con attività di laboratori industriali, di formazione specializzata, nell'ambito dello sviluppo di un'attività di ricerca e innovazione sui materiali, processi, prodotti "intorno" al vetro e alla ceramica, stanno dentro queste priorità delle Istituzioni pubbliche, regionale e locale.

Il progetto "Colle del Vetro" del gruppo industriale Lux-Aton Luce, attivo a Montelupo Fiorentino nei settori del vetro relativi all'illuminazione, alla tavola, all'arredo casa e bagno, al mosaico da rivestimento, ai vetri tecnici, all'oggettistica in cristallo, ai vetri strutturali da costruzione, è finalizzato al recupero e alla valorizzazione della sede storica della VAS (Vetreria Artigiana Samminiatello), integrandosi con quello della Colorobbia "Fabbrica dell'Innovazione", contiguo territorialmente e con obiettivi simili.

Il "Colle del vetro", così l'insediamento VAS è definito dal programma quadro del Comune, oltre a contenere strutture attinenti alle attività vetrarie specifiche della Lux-



Vivoli e Di Fazio Associati – Studio di Architettura

50125 Firenze – Via Gherardo Silvani n.24 – Tel. 055 8076232 Fax 055 8076407 – P.Iva 05352660483 – info@vivalidifazio.it

Aton Luce, si inserisce nel progetto dell'intero comparto urbanistico integrando il Centro della innovazione industriale, del trasferimento alle imprese e della formazione con altri spazi disponibili per i laboratori industriali e con una struttura ricettiva e di servizio all'intera area.

Alla base di queste scelte, dell'istituzione pubblica e delle imprese private, vi è la volontà condivisa di portare, attraverso il recupero delle loro sedi storiche, un contributo ad una qualificazione del territorio e, nello specifico, anche di una rigenerazione urbana basata su funzioni di qualità elevata sul piano urbanistico.

Viene individuato in questo incontro fra laboratori industriali, analisi, ricerca e sperimentazione applicativa, archivi storici della produzione, formazione di capitale umano, strutture di ospitalità e comunicazione un contributo significativo ad una proposta culturale di marketing territoriale connesso a interventi di recupero e rigenerazione urbana, in stretta connessione con le funzioni culturali di natura pubblica già attive nel centro storico.

3.1 Contenuti

Lux-Aton Luce ha mantenuto finora una eccellente competenza tecnica sui vari tipi di vetro e su tutta la gamma delle tecnologie di processo insieme ad una elevata capacità di saper produrre al contempo grandi, medie e piccole quantità con lievi differenze di costo rispetto a quelli della grande industria, vincolata ai grandi lotti produttivi.

Il percorso obbligato per mantenere e sviluppare le posizioni acquisite è in prospettiva quello dell'innovazione continua al fine di produrre nuove classi di prodotti e di operare una "seconda lavorazione" di arricchimento tecnologico dei processi e dei materiali, in un Centro dedicato dove concentrare la ricerca applicata, l'innovazione di materiali, nuove piattaforme tecnologiche per i processi produttivi, nuovi prodotti, formazione tecnica e professionale con i relativi servizi di supporto.

L'area di Ricerca e Innovazione si struttura intorno ad un nucleo di Laboratori nel quale confluiranno tutte le attività finora svolte all'interno della unità produttiva principale, andando così a formare un nucleo di operatori specializzati in stretto raccordo con il progetto Colorobbia che contiene una serie di componenti fondamentali anche per gli obiettivi strategici di Lux-Aton Luce.

Lo sviluppo previsto nel progetto Colorobbia per il Ce.ri.col è di estremo interesse anche per Lux-Aton Luce, con riferimento specifico agli osservatori della ricerca-brevetti-mercato, i laboratori sui nuovi materiali, i fab-lab. industriali di processo, i collegamenti con il mondo della ricerca pubblica, la partecipazione di aziende ad alta tecnologia con le "piattaforme" 3D, laser, ink-jet e con la robotica. Un interesse che potrebbe portare anche ad una partnership nei programmi di attività del Ce.ri.col stesso, contribuendo all'ulteriore rafforzamento del nucleo presente nel nuovo insediamento.

Contemporaneamente la storia produttiva della Vetreria Operaia Lux può trovare una sua rappresentazione nei locali ristrutturati della sede storica della VAS assumendo un



valore di raccordo dell'innovazione con la tradizione attraverso la raccolta di un Archivio industriale del vetro (1952-2016) e di un Laboratorio "storicizzato" della vetreria Artigiana/Artistica a produzione manuale e semiautomatica attraverso la dimostrazione di produzioni sperimentali e formazione di operatori professionali.

In collegamento con una "lettura" del percorso industriale delle lavorazioni del vetro può essere prevista anche la localizzazione di una sorta di show-room dei prodotti destinati al consumatore finale per i quali sono possibili canali di vendita diretta "interna" alla azienda industriale, collocata in una ambientazione di forte richiamo storico e culturale, oltre che produttivo.

La disponibilità di Laboratori e di spazi dedicati alla sperimentazione e alla dimostrazione delle tecniche inerenti le molteplici applicazioni nell'ambito delle lavorazioni del vetro permette lo svolgimento di attività di formazione tecnica e professionale a vari livelli rivolte sia al personale della Lux-Aton Luce ed alla aziende collegate nella filiera produttiva, a monte e a valle, che alla platea delle professionalità nell'ambito delle lavorazioni del vetro, in collaborazione con le Agenzie formative, in ambito distrettuale e regionale.

In stretto raccordo con le attività di ricerca e innovazione, la disponibilità di Laboratori e di momenti formativi specializzati nell'ambito delle lavorazioni del vetro, è prevista la messa a disposizione di spazi attrezzati per start-up e attività di *coworking* rivolte in particolare al mondo giovanile ed alla sperimentazione di lavorazioni collegate all'impresa madre ed a quelle collegate lungo la filiera.

Infine, lo sviluppo del Centro della Lux-Aton Luce e la complementarità e contiguità con il Polo dell'Innovazione di Colorobbia, con la prevista concentrazione di laboratori e attività di formazione, richiede la messa a disposizione di attività di servizio per la mobilità, la residenza e la ristorazione di ricercatori, studenti, visitatori, formatori in una auspicata rete di relazioni con centri di ricerca, innovazione e formazione a scala nazionale ed europea.

Nasce da questa esigenza di servizio all'intero complesso interessato dalla ristrutturazione dei locali "storici" delle due aziende, la progettazione di una polivalente Struttura di ospitalità e ristorazione per gli operatori e gli utenti delle attività che saranno svolte nelle nuove strutture ed a quanti avranno con loro relazioni, favorite da una accessibilità ferroviaria privilegiata rispetto all'area fiorentina, al collegamento con gli aeroporti di Pisa e Firenze, con le strutture di grande comunicazione della FI-PI-LI e dell'autostrada A1.

La Lux-Aton Luce con il progetto "Colle del Vetro" si pone attraverso il recupero dei locali storici della VAS l'obiettivo, all'interno della propria strategia di sviluppo industriale, di arrivare a creare, anche attraverso l'integrazione con il progetto contiguo e similare della Colorobbia, un punto di accumulazione di conoscenza, di formazione di professionalità, di scambio di esperienze, dove è possibile creare anche spazi di residenza di ricercatori, studenti, formatori, utenti del Centro.

Una valenza ulteriormente rafforzata e qualificata dall'inserimento di questo "luogo urbano" in un contesto culturale denso di attività di esposizione e di eventi "intorno" al mondo della ceramica e del vetro, fino a ridisegnarne una moderna missione di



comunicazione in una continuità fra produzione industriale, ricerca, innovazione, patrimonio culturale, storia della manifattura, disegno industriale, mestieri e professionalità, tali da farne un “luogo” caratterizzante la realtà di Montelupo Fiorentino e delle imprese che vi si collocano.

3.2 Logistica

In sintesi possono essere individuate, ancora a livello del tutto preliminare di un progetto di fattibilità, 4 aree di funzioni del Centro: innovazione, formazione, archivi, start-up alle quali sono funzionali i laboratori, la show-room, le strutture dell'ospitalità e della ristorazione, i servizi trasversali. La previsione della distribuzione di massima degli spazi in funzione delle attività e della natura dei contenitori è riportata nella tabella che segue:

	AREE FUNZIONALI TRASVERSALI							
	LABORATORI		SHOW-ROOM		OSPITALITA' **		SERVIZI LOGISTICA	
AREE FUNZIONALI	SUL mq.	%	SUL mq.	%	SUL mq.	%	SUL mq.	%
INNOVAZIONE RICERCA	935	26,45%			280		310	
FORMAZIONE	485	13,72%			130		150	
START-UP	300	8,49%			90		100	
ARCHIVIO INDUSTRIALE	145	4,10%	60	1,70%			50	
TOTALE	1.765	52,76%	60	1,70%	500**	14,14%	610	17,26%

N.B ** Gli spazi dell'ospitalità sono dimensionati complessivamente 1000 mq. per fornire un servizio per l'intero comparto UI 5 (Colorobbia e V.A.S.) In particolare si prevede che il 50% (500 mq.) sia funzionale alle esigenze connesse alle attività previste nel comparto Colorobbia.

La tabella mostra come le funzioni collegabili alla attività di continuità industriale nelle forme della innovazione, peraltro strettamente collegate a quella della formazione, degli archivi e delle start-up si distribuisce fra le tipologie dei contenitori, dove la significativa quota della ospitalità e della ristorazione è quasi interamente dedicata alla ricettività degli operatori e utenti, interni ed esterni, della funzione di innovazione industriale e di formazione



Vivoli e Di Fazio Associati – Studio di Architettura

50125 Firenze – Via Gherardo Silvani n.24 – Tel. 055 8076232 Fax 055 8076407 – P.Iva 05352660483 – info@vivolidifazio.it

4) PIANO FINANZIARIO E TEMPI DI ATTUAZIONE

Gli spazi e i servizi e le infrastrutture saranno realizzati in modo funzionale alla realizzazione delle previsioni per ambiti omogenei..

4.1 Cronoprogramma

CRONOPROGRAMMA INTERVENTI							
AREE FUNZIONALI	SPAZI	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Archivio Industriale	D1-2						
Formazione	B1						
Ricerca Innovazione	A1-2						
Start - Up	C1						
AREE FUNZIONALI TRASVERSALI		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Servizi e Logistica	E1-2-3-4						
Ospitalita'	F1						
Infrastrutture	G1.2						
Demolizione-Riqualificazione	H1						



4.2 Piano Finanziario

COSTI INTERVENTI					
AREE FUNZIONALI	SUP. COPERTA MQ.	S.U.L. MQ.	Costi interventi eseguiti	Costi interventi da realizzare	Totale
AREA FUNZIONALE RICERCA E INNOVAZIONE					
A1 - LABORATORI		750,00		1.125.000	
A2 - SPAZI DI SUPPORTO		185,00		18.500	
Totale		935,00		1.143.500	1.143.500
AREA FUNZIONALE FORMAZIONE					
B1 - LABORATORI DI FORMAZIONE PT		185,00		222.000	
B2 - LABORATORI DI FORMAZIONE P1°		300,00		390.000	
Totale		385,00		612.000	612.000
AREA FUNZIONALE INCUBATORE DI START-UP					
C1 - LABORATORI INCUBATORE START-UP		300,00		360.000	
Totale		300,00		360.000	360.000
AREA FUNZIONALE ARCHIVIO INDUSTRIALE					
D1 - SHOW-ROOM		60,00		60.000	
D2 - ARCHIVIO STORICO		145,00		130.500	
Totale		205,00	50.000	190.500	240.500
AREA FUNZIONALE SERVIZI E LOGISTICA					
E1 - SPAZI RAPPRESENTANZA E COMUNICAZIONE		215,00		172.000	
E2 - SPAZI SERVIZI		40,00		24.000	
E3 - SPAZI RISTORAZIONE		240,00	80.000	144.000	
E4 - UFFICI		115,00		115.000	
Totale		610,00	80.000	455.000	535.000
AREA FUNZIONALE OSPITALITA'					
F1 - RICETTIVITA'		1.000,00	150.000	1.600.000	
Totale		1.000,00	150.000	1.600.000	1.750.000
AREA FUNZIONALE INFRASTRUTTURE					
G1 - PARCHEGGI SPAZI ESTERNI				300.000	
G2 - IMPIANTI TECNICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE				250.000	
Totale				550.000	550.000
AREA FUNZIONALE IMPIANTI E MIGLIORAMENTI PERCETTIVI					
H1 - DEMOLIZIONI - SMONTAGGIO IMPIANTI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	1.075,00			1.600.000	
Totale	1.075,00			1.600.000	1.600.000
TOTALE			280.000	6.511.000	6.791.000



Vivoli e Di Fazio Associati – Studio di Architettura

50125 Firenze – Via Gherardo Silvani n.24 – Tel. 055 8076232 Fax 055 8076407 – P.Iva 05352660483 – info@vivolidifazio.it

Per la copertura finanziaria del Capex complessivo di 6.791.000 Euro, si prevedono le seguenti modalità:

- Accesso agli strumenti di finanza agevolata relativi alla tipologia di intervento programmato (interventi a sostegno della riqualificazione di complessi industriali; interventi a sostegno della conservazione di patrimonio storico/industriale e manifatture tradizionali; interventi a sostegno della ricerca ed innovazione);
- Utilizzo dei mezzi propri per la restante parte del Capex.

Firenze, Dicembre 2016

Architetto Gianni Vivoli



Architetto Rosa Di Fazio



Vivoli e Di Fazio Associati – Studio di Architettura

50125 Firenze – Via Gherardo Silvani n.24 – Tel. 055 8076232 Fax 055 8076407 – P.Iva 05352660483 – info@vivolidifazio.it

02 Dicembre 2016

**Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di
Montelupo Fiorentino
V.le Cento Fiori n. 34
50056 Montelupo Fiorentino (FI)**

**E p.c. Egr. Arch. Manetti Riccardo
c/o Comune di Montelupo Fiorentino
V.le Cento Fiori n. 34
50056 Montelupo Fiorentino (FI)**

Oggetto: Complesso industriale Colorobbia via Gramsci – Progetto di Fattibilità integrazione

Come è noto, in relazione agli impegni assunti con la stipula della convenzione dell'11 aprile 2014 è stato presentato in data 19.12.2014 prot. 15311/2014 il Progetto di Fattibilità relativo al complesso produttivo Colorobbia di via Gramsci.

Successivamente nel 2015 il progetto e il piano industriale di via Gramsci, in funzione della situazione dei mercati globali e delle strategie e trasformazioni connesse messe in atto dal gruppo, è stato rimodulato adeguandolo alle strategie del gruppo Colorobbia come poi precisato nell'integrazione del 2016.

A seguito di ciò è stato approfondito il "piano industriale" per la fattibilità degli interventi che precisa meglio alcuni aspetti del Progetto di Fattibilità presentato.

Pertanto ad integrazione si trasmette la documentazione allegata.

A disposizione per eventuali chiarimenti e incontri ritenuti necessari,
con i migliori saluti,

p. Colorobbia S.p.A

Marco Bitossi



COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO
del 2/12/2016
PROT. N. 19391

COLOROBBA S.p.A.

Sede Legale: Via A. Gramsci, 14 - 50056 MONTELUPO FIORENTINO (Firenze) Italia
Sede Amm.va: Via del Lavoro, 65 - 50056 MONTELUPO FIORENTINO (Firenze) Italia
Tel. +39 0571 7081 - Fax +39 0571 708 800

cap.soc. Euro 1.000.000 i.v - R.I. Firenze e P.IVA/C.F. IT-00383540481 – R.E.A. FI 16460 – Cod. Mec. FI 017199
info@colorobbia.it - www.colorobbia.it

(Società soggetta alla direzione e coordinamento di Colorobbia Holding S.p.A. - Vinci - R.I. Firenze e P.IVA/C.F. IT-01847510482)

COLOROBIA®

FABBRICA INNOVAZIONE

*Un Polo di Innovazione, Formazione, Produzione
a Montelupo Fiorentino*

Proprietà: Colorobbia s.p.a. Dott. Marco Bitossi



Progettisti : Architetti Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio



Dicembre 2016

COLOROBIA S.p.A.

Sede Legale: Via A. Gramsci, 14 - 50056 MONTELUPO FIORENTINO (Firenze) Italia
Tel. +39 0571 7081 info@colorobbia.it - www.colorobbia.it

(Società soggetta alla direzione e coordinamento di Colorobbia Holding S.p.A.)

GRUPPO
COLOROBIA



PREMESSA

- 1 OBIETTIVI DEL PROGETTO**
- 2 CONTENUTI AREE FUNZIONALI**
 - 2.1 Innovazione**
 - 2.2 Formazione**
 - 2.3 Produzione**
- 3 LOGISTICA DELLA RISTRUTTURAZIONE**
- 4 CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI**
- 5 BUSINESS PLAN DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA**

PREMESSA

Il Comune di Montelupo Fiorentino ha fra gli obiettivi strategici di sviluppo del suo territorio quello di innestare sulle radici storiche e artistiche della propria tradizione manifatturiera attività di ricerca sui materiali, di trasferimento di innovazione, di prodotto e di processo, integrandole con la relativa formazione del capitale umano, nell'ottica di una qualificata politica di reindustrializzazione, in linea con l'obiettivo 7 del nuovo Programma Regionale di Sviluppo 2016-2020 approvato dalla Giunta Regionale della Toscana.

Lo stesso Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana all'art. 28. colloca all'interno di questa strategia complessiva "gli interventi di trasformazione e rifunzionalizzazione di immobili utilizzati per attività di tipo manifatturiero che privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriali di tali attività, ovvero, di attività attinenti alla ricerca, all'innovazione, alla formazione".

Tale indirizzo ha trovato definizione e inquadramento nel progetto quadro del Comune di Montelupo Fiorentino "Città della Cultura e dei Saperi dell'arte Ceramica e del Vetro" che comprende un sistema integrato di strutture e funzioni pubbliche e private che riguardano tutto il territorio comunale.

All'interno di questa strategia complessiva assumono un ruolo prioritario "gli interventi di trasformazione e rifunzionalizzazione degli immobili utilizzati per attività di tipo manifatturiero che privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriali di tali attività, ovvero, di attività attinenti alla ricerca, all'innovazione, alla formazione" secondo quanto previsto dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) all'art. 28. Colorobbia è leader mondiale nel campo dell'innovazione "intorno" alla ceramica, attraverso una pluralità di prodotti, materiali e processi industriali; ha acquisito una dimensione internazionale con 2000 dipendenti e 600 mln di euro di fatturato, mantiene le proprie radici storiche, culturali, produttive a Montelupo Fiorentino, è parte attiva del sistema metropolitano fiorentino, di quello toscano, dinamica protagonista del Made in Italy.

Colorobbia ha già avviato, sulla base di una convenzione stipulata con il Comune di Montelupo Fiorentino, la ristrutturazione della sua sede storica nel centro urbano privilegiando un'integrazione della continuità produttiva della sua manifattura "storica" con l'attività di ricerca e trasferimento di innovazione sui materiali "intorno" alla ceramica, strettamente collegata anche ad una funzione di formazione di capitale umano.

Alla base di questa scelta, dell'istituzione pubblica e dell'impresa privata, vi è la volontà condivisa di radicare a Montelupo Fiorentino, nel recupero della sua sede "storica", un Polo di Innovazione-Formazione-Produzione, nell'ottica dello sviluppo industriale delle attività

COLOROBIA®

attraverso le potenziali interazioni fra prodotti, materiali, processi "intorno" alla ceramica, nell'ambito del rapporto di continuità-innovazione, portando un contributo ad una qualificazione del territorio e, nello specifico, anche di una rigenerazione urbana basata su funzioni di qualità elevata sul piano urbanistico.

Il Comune di Montelupo e Colorobbia propongono il progetto di un Polo di Innovazione, Formazione, Produzione, a Montelupo Fiorentino alle istituzioni metropolitane, per le strette connessioni logistiche e produttive con Firenze, alle Università Toscane, per la possibilità di rapporti di stretta collaborazione in tema di innovazione, alla Regione Toscana, per il contributo che il progetto può offrire all'obiettivo di una qualificata politica di reindustrializzazione, nel quadro del radicamento territoriale di uno dei più dinamici gruppi industriali toscani, al Governo nazionale per il ruolo che può assumere nel campo della qualificazione e internazionalizzazione del Made in Italy, all'Unione Europea, per la dimensione strategica a scala europea dei progetti di alta qualificazione nella ricerca, nell'innovazione, nella formazione, nello start up di imprese, nella trasmissione del patrimonio dei saperi e delle culture nell'ambito della produzione manifatturiera.

Questa convergenza tra obiettivi pubblici e privati si è ulteriormente arricchita con il progetto di rifunzionalizzazione produttiva del complesso della Vetreria Artigiana Samminiatello, presentato dalla Vetreria Operaia Lux, facente parte dello stesso comparto individuato dal R.U. - UI 5. il cui progetto di rifunzionalizzazione si integra e completa con quello di Colorobbia dotando il "Nuovo Polo" di fondamentali servizi comuni oltre a realizzare nuove strutture e funzioni specializzate per l'innovazione di materiali, tecnologie e prodotti nel settore del vetro.

1 - OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il Polo trova il suo *core business* in un complesso integrato di **Innovazione-Formazione-Produzione**, innestando sul nucleo "storico" della produzione ceramica l'attività del centro di ricerca per il trasferimento di saperi innovativi, di prodotti, materiali, processi, agli operatori attuali e per la formazione di quelli futuri, articolandosi in laboratori di ricerca sui materiali e laboratori di sperimentazione di tecnologie di processo che svolgono contemporaneamente le funzioni di innovazione e formazione. Su questa base è prevista un'attività di formazione specifica rivolta ad operatori professionali, da un lato, e a livelli di alta qualificazione post universitaria, dall'altro.

Il Polo contribuisce ad un posizionamento in chiave avanzata, in grado di proiettare il locale a livello globale, dell'immagine integrata, insieme aziendale e territoriale, dell'esperienza industriale, produttiva e innovativa, ma anche culturale, condotta da Colorobbia, definendo una sorta di filo rosso di continuità con le proprie radici, nella estrema modernità del collegamento con la ricerca, l'innovazione e il design, nei settori, nei processi, nei prodotti più diversi.

Il Polo è anche uno strumento di comunicazione ad alto livello di un' eccellenza del Made in Italy e dei suoi territori industriali, come frutto di creatività e ricerca, insieme all'abilità tecnica esecutiva, capacità di innovazione tecnologica e dei materiali, il tutto originato dall'esperienza della ceramica, ma poi allargatosi al più vasto mondo dei materiali: un qualcosa di moderno, attuale, con forte potenzialità future, che ha saputo portare le radici storiche locali della propria tradizione manifatturiera nell'esperienza vincente della globalizzazione.

L'obiettivo, sicuramente ambizioso, ma possibile, è quello di arrivare a creare un punto di accumulazione di conoscenza, di scambio, di identità, di appartenenza in attività di eccellenza rivolte alla produzione industriale in un "intorno" del mondo della ceramica. Il tutto attraverso un progetto di un grande gruppo industriale, come Colorobbia, nella ricerca di una convergenza di obiettivi con le istituzioni locali, regionali e nazionali in uno spazio di attività che coinvolge anche quelle europee per proiettarsi su un orizzonte internazionale ancora più globale.

2 – CONTENUTI

All'interno di questo filo rosso fra radicamento industriale, innovazione di prodotti, materiali, processi e formazione di capitale umano, dentro il Polo si definiscono 3 aree di attività (Innovazione, Formazione, Produzione), ognuno con una sua specificità, ma fra loro strettamente integrate nella esperienza relazionale tipica di un *campus* dove la trasmissione delle conoscenze e dell'innovazione avviene sia attraverso strumenti codificati, ma anche, attraverso stimoli e esperienze nel lavoro di gruppo agevolate dalla contiguità della localizzazione delle diverse attività e dalla sperimentazione dell'applicazione industriale.

2.1 INNOVAZIONE

La prima area è quella dell'innovazione "intorno" alla ceramica, nel senso del trasferimento di ricerca all'attività industriale nei campi dei prodotti, dei materiali, dei processi, dei macchinari, allargando lo spettro dei settori potenzialmente interessati, facendo diventare il Polo uno dei centri di eccellenza a livello europeo e mondiale nelle possibili applicazioni industriali di ciò che gravita o può gravitare "intorno" alla ceramica e allo sviluppo di nuovi materiali.

Punto di riferimento di questa area è il Centro Ricerche Colorobbia (Ce.Ri.Col.) che costituirà il "cuore" del Polo, quale punto di riferimento di nuclei di innovazione operanti in stretto rapporto con altre imprese e università. I laboratori del Centro sono il luogo anche delle attività di formazione ad alta qualificazione (vedi area formazione).

L'area innovazione comprenderà un Osservatorio sulla scienza, sulla tecnologia e sui brevetti "intorno" alla ceramica ed ai materiali, visto come centro di servizi di informazione-comunicazione per l'utenza di riferimento. L'area dell'innovazione costituisce il raccordo fra il Polo e le istituzioni, agenzie, imprese operanti nel campo dell'innovazione "intorno" alla ceramica, ma, a partire da questo nucleo, anche con altri settori dove attraverso i prodotti, i materiali, i processi, i macchinari vengono individuati opportunità di applicazioni in campo industriale.

All'interno dell'Area Innovazione è previsto un incubatore di Start-up di nuove imprese nel campo di quello che si è definito come "intorno" della ceramica e delle sue applicazioni. Esso viene visto come un possibile esito dell'intreccio fra innovazione e formazione, esito

dei programmi di ricerca e di trasferimento di innovazione che si svolgono nel Polo o in rapporti di partenariato con imprese esterne.

Lo scopo per questi “alloggi temporanei” nella sede del Polo è quello di favorire la nascita e lo sviluppo nel primo periodo di vita di nuove esperienze imprenditoriali che possano usufruire di apporti tecnico-scientifici nonché strumentali del Polo, realizzando così importanti risparmi economici nella difficile fase dell'avvio prima della produzioni di utili di gestione.

Possono essere previste anche attività di coworking per giovani nell'ambito della comunicazione, della elaborazione delle informazioni, di applicazione informatiche, ecc...A queste attività potranno poi aggiungersi altri spazi per una “base d'appoggio” per le aziende chiamate a collaborare con il Polo non solo come fornitori di beni strumentali e servizi ma anche come veri e propri partner nei programmi di ricerca e sviluppo, di trasferimento di innovazione, e/o nelle varie fasi e livelli della formazione e dei possibili successivi start up.

2.2 FORMAZIONE

La seconda area riguarda lo spaccato trasversale della formazione, comprendente vari livelli ma tutti integrati fra loro e con le aree della innovazione e della produzione attraverso momenti strutturati di collegamento che possono riguardare gli strumenti dei laboratori e le strutture “formali” della formazione.

I laboratori si possono dividere in:

- 1) **Laboratori di ricerca -dalla ricerca al prototipo-** dove l'attività inizia dalla ricerca applicata e termina al prototipo di prodotto, di materiale, di macchina, di software, di processo; qui l'attività formativa di ricerca si svolge attraverso stages, tirocini universitari, dottorati di ricerca, ecc;
- 2) **Laboratori delle tecnologie di processo** – dal prototipo alla produzione- partendo dai prototipi dei materiali e del processo di laboratorio si completa la fase di sviluppo-prodotto sotto il profilo delle performances del prodotto stesso passando, inoltre, dalla scala della produzione di laboratorio a quella della produzione industriale; qui l'attività formativa ingegneristica e tecnica riguarda in prevalenza personale del gruppo e delle aziende collegate;

3) Laboratori didattica – Formazione e addestramento professionale- finalizzati alla istruzione, formazione tecnica superiore e formazione professionale, anche in programmi di alternanza scuola-lavoro, nonché ogni attività di aggiornamento e/o riconversione professionale in rapporto alle esigenze del Gruppo, delle imprese collegate, delle attività di formazione delle Agenzie pubbliche a livello locale, regionale e nazionale, con il possibile inserimento in attività a scala europea.

Le strutture della formazione si possono dividere in:

1) Nuova Scuola di Ceramica, collocata in un ambito di scuola del saper fare manuale e tecnologico nel settore della ceramica e dei materiali collegati nella accezione la più ampia possibile e che comprende la ceramica artistica, di produzione e di innovazione, e in altri settori manifatturieri affini come vetro, pelle, metalli, ecc.

Qui vengono formate le figure dei tecnici di processo e delle maestranze specializzate per la produzione manuale e per quella semiautomatica, automatica e a controllo numerico con l'uso di tecnologie disponibili sul mercato, sia "mature" che innovative. Prevalentemente con le attività formative sopra richiamate operano i Laboratori di didattica riguardanti la progettazione e modellazione, i materiali vetrosi, gli smalti, colori e pigmenti ceramici, il restauro delle ceramiche, i nuovi impasti ceramici e il cotto.

2) Scuola alta formazione sui materiali dove oltre alla disponibilità di aule e di una foresteria, integrate nel Polo, è indispensabile avere a disposizione una struttura di ricerca avviata e ben consolidata sui materiali, quale è il laboratorio CE.RI.COL che potrà essere messo a disposizione sia per lo sviluppo di nuovi materiali sia come base di appoggio per la ricerca che la Scuola condurrà. La Scuola necessita di Laboratori Applicativi delle tecnologie oggi più avanzate e utilizzate quali LASER, STAMPANTI 3D e INKJET, per i quali è previsto il coinvolgimento di imprese leader nei rispettivi settori.

La Scuola alta formazione sui materiali è rivolta al segmento formativo di eccellenza post-laurea e dovrà prevedere l'interesse e la partecipazione di un pool di imprese industriali specializzate nella sperimentazione delle tecnologie applicate ai nuovi materiali e concorrerà ad ottenere il riconoscimento della Presidenza del Consiglio nell'ambito dei Progetti Strategici di ricerca e alta formazione.

2.3 PRODUZIONE

La terza area fa più diretto riferimento al “sapere ceramico” collegabile all'esperienza storica nel campo dell'arte applicata all'industria e all'artigianato all'interno dell'evoluzione della ceramica artistica nelle forme che ha assunto nel tempo, in diretto rapporto con la Manifattura di ceramica artistica dei Bitossi (oggi Bitossi Ceramiche), “impresa storica italiana” con più di un secolo di vita, tuttora attiva e presente con la sua “Fabbrica” all'interno del Polo, del quale costituirà la naturale prosecuzione produttiva nell'ambito della manifattura della ceramica ad alta qualità artistica.

Si tratta di ulteriormente valorizzare e qualificare l'attuale presidio manifatturiero, sviluppando intorno ad esso una sorta di atelier di produzione di design di alta gamma per l'innovazione formale in ceramica, a partire da un possibile recupero di marketing e di potenzialità commerciali e distributive del patrimonio appartenente al Gruppo, creando intorno ad esso un altro elemento identitario dell'immagine complessiva sia a livello aziendale che territoriale, in stretta connessione con le altre attività del Polo.

Si collocano in questa area le attività di valorizzazione del patrimonio di manufatti ceramici della Fondazione Vittoriano Bitossi, (Archivio Industriale Bitossi e Museo Artistico-Industriale Bitossi) che confluirebbero nel Polo, nella previsione di un collegamento con le attività del Museo della ceramica di Montelupo, nella ricerca di rapporti anche con altre realtà presenti nell'area metropolitana fiorentina (come, ad esempio, il Museo Ginori di Sesto Fiorentino).

3 - LOGISTICA DELLA RISTRUTTURAZIONE

L'incrocio fra le aree di attività del Polo: Innovazione, Formazione, Produzione e la tipologie delle strutture logistiche funzionali all'attività che vi saranno svolte disegnano un progetto complessivo di ristrutturazione delle sedi tutto interno alla ridefinizione delle attività industriali di una moderna impresa manifatturiera proiettata verso la qualificazione e valorizzazione della sua base produttiva storica, la sperimentazione attraverso laboratori specializzati di ricerca e innovazione di nuovi prodotti, materiali, processi, la correlata attività di formazione di capitale umano, quale risorsa primaria nella competitività industriale.

In estrema sintesi, definite le tre aree funzionali del Polo: Innovazione, Formazione, Produzione, e le tre possibili categorie di strutture riferibili alle tre aree: laboratori, fabbrica, aule con l'aggiunta dei servizi generali, appare chiara la trasversalità di gran parte

delle strutture, in termini di distribuzione dei mq messi a disposizione, a dimostrazione della elevata integrazione funzionale delle attività del Polo, che ne evidenziano le trasformazioni nei processi industriali innovativi e dinamici.

Come si vede dalla tabella seguente la continuità industriale nelle forme della produzione ceramica, delle attività di ricerca e innovazione, comprendente le strutture per l'incubatore di start-up, strettamente collegate a quella della formazione, copre quasi interamente l'area dell'intervento, al netto dei servizi trasversali, peraltro strettamente finalizzati alle attività richiamate.

	FABBRICA		LABORATORI		AULE		SERVIZI		TOTALE	
	mq.	%	mq.	%	mq.	%	mq.	%	mq.	%
INNOVAZIONE	780	5,26%	5.150	34,73%			565	3,81%	6.495	43,80%
FORMAZIONE			897	6,05%	250	1,68%	120	0,81%	1.267	8,54%
PRODUZIONE	6.385	43,06 %					682	4,60%	7.067	47,66%
TOTALE	7.165	48,32%	6.047	40,78%	250	1,68%	1.367	9,22%	14.829	100%

Il dettaglio degli spazi e delle aree funzionali presentate in tabella viene illustrato nella mappa delle funzioni d'uso e degli interventi in corso e di quelli programmati, di cui alla pagina che segue.

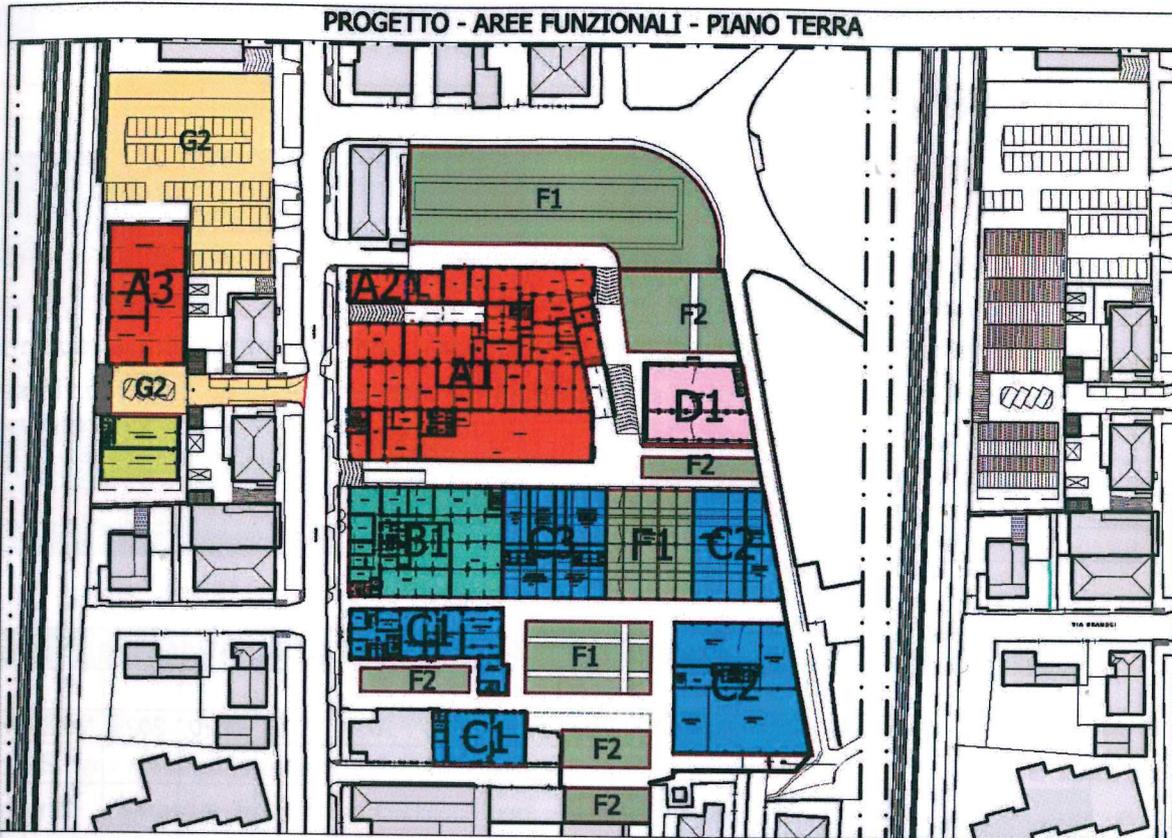
Per ognuna degli interventi previsti è disponibile la tempificazione delle singole fasi (cap 4. Cronoprogramma) e dei relativi costi .

one,
ori,
te

one
le

a
re

PROGETTO - AREE FUNZIONALI - PIANO TERRA



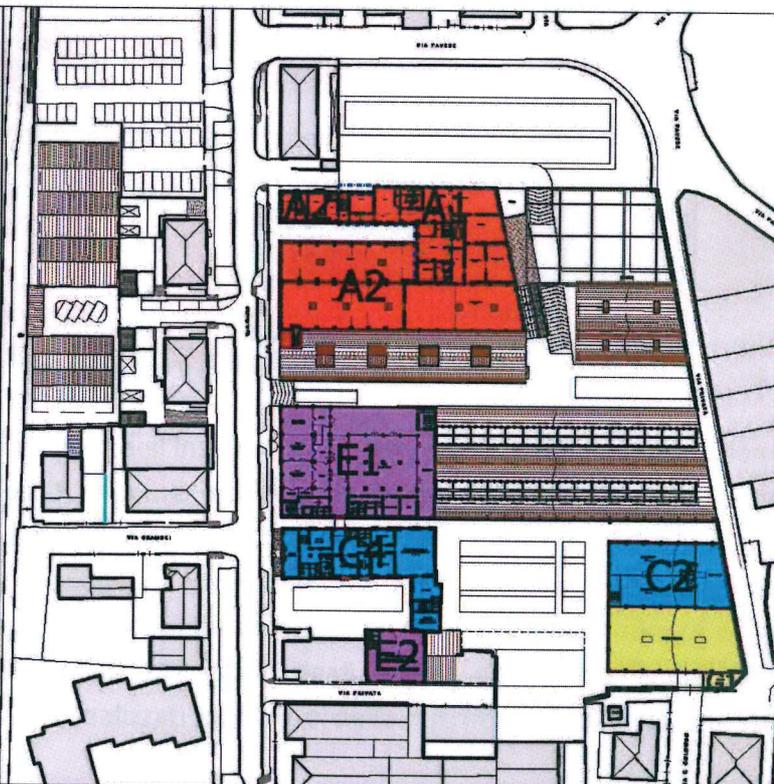
PROGETTO - AREE FUNZIONALI - PIANO PRIMO

AREE FUNZIONALI

- A** ANNI 2015-2016-2017
PRODUZIONE ARTISTICA
- B** ANNO 2015
FORMAZIONE
- C** ANNI 2015-2017-2018
RICERCA E INNOVAZIONE
- D** ANNO 2018
INCUBATORE START UP

AREE COMUNI

- E** ANNI 2015-2017-2018
SERVIZI E LOGISTICA
- F** ANNI 2015-2017-2018
SPAZI FUNZIONALI CONNETTIVI
- G** ANNI 2015-2017-2018-2019
IMPIANTI E PARCHEGGI
- SPAZI COMUNALI**



E	100%
G	47,66%
C	8,54%
A	43,80%

4 CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

Gli investimenti previsti, e già in parte realizzati o in via di completamento, riguardano gli interventi sugli edifici descritti nella mappa riportata nella pagina precedente e le infrastrutture materiali relativi ai servizi e logistica, la rete di connettività, l'impiantistica di base, nonché la demolizione e la riqualificazione ambientale, secondo il seguente cronoprogramma :

INFRASTRUTTURE - CRONOPROGRAMMA											
Aree Funzionali	Edifici	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
INNOVAZIONE	C1-2-3-4	■		■	■						
FORMAZIONE	B1	■									
PRODUZIONE	A1-2-3	■	■	■							
START-UP	D1				■						
Aree Comuni		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Servizi e Logistica	E1-2	■		■	■						
Connettività	F1-2	■		■	■						
Impiantistica	G1.2.3	■		■	■	■					
Demolizione-Riqualificazione	H1	■	■	■	■	■	■	■			

ATTREZZATURE - CRONOPROGRAMMA												
Aree Funzionali	Edifici	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
INNOVAZIONE	C1-2-3-4	■		■	■	■	■	■				
FORMAZIONE	B1	■		■	■							
PRODUZIONE	A1-2-3	■	■	■								
START-UP	D1					■						
Aree Comuni		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Servizi e Logistica	E1-2	■		■	■							
Connettività	F1-2	■		■	■	■	■	■				
Impiantistica	G1.2.3	■		■	■	■						
Demolizione-Riqualificazione	H1											

Dopo la prima fase di avvio del recupero degli edifici iniziata nel 2015 e proseguita nel 2016, la massima concentrazione degli interventi è prevista negli anni 2017 e 2018 per quanto riguarda le infrastrutture, con un prolungamento per le demolizioni e la riqualificazione ambientale fino al 2021, così come per gli investimenti in macchinari e attrezzature.

Si tratta, quindi, di un progetto di ristrutturazione industriale in senso evolutivo verso la ricerca, l'innovazione, la formazione, di durata pluriennale fino al 2021, che interessa sia la parte infrastrutturale degli edifici, che quella delle attrezzature, in un'area urbana collocata al centro di Montelupo Fiorentino.

5 BUSINESS PLAN DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

La dimensione economico/finanziaria dell'insieme degli interventi e la sua proiezione annuale è mostrata dal **grafico 1**. Appare evidente la prima fase di ristrutturazione industriale che vede il maggiore impegno sulla riconversione degli edifici e la seconda fase prevalentemente basata sulla dotazione di nuove attrezzature. I prossimi due anni sono quelli di maggiore impegno finanziario e operativo del progetto con quasi 8 mln. di euro, prevalentemente concentrati sulla ristrutturazione degli edifici, così come significativi, quasi 4 mln. saranno gli interventi realizzati dall'inizio della ristrutturazione alla fine del