

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



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Dicembre 2016**

**Servizio Assetto del territorio**

**Arch Riccardo Manetti**



Variante semplificata al Regolamento Urbanistico inerente la modifica normativa UI n°5 e T10.4  
Comparto Colorobbia- VAS loc. Samminiatiello

## DOCUMENTO 2

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### 1. Inquadramento della variante semplificata in oggetto nell'evoluzione della strategia inerente la valorizzazione dell'identità urbana.

Il Piano Strutturale (PS) ed il Regolamento Urbanistico (RU) vengono redatti nel Comune di Montelupo alla fine degli anni '90, quando ci si rende conto che la precedente strumentazione ha ormai esaurito i suoi contenuti programmatici. In realtà il PS predisposto nel 1997 ed il RU nel '98 "ereditano" due importanti varianti: quella della "zona dietro il palazzo Comunale" e del "polo produttivo della Pratella".

I nuovi strumenti (PS ed RU) si trovano quindi a dovere ricomporre in maniera organica le indicazioni delle due varianti sopra indicate con una nuova programmazione per l'intero territorio comunale. In questo scenario l'obiettivo primario diviene la programmazione di una progressiva dismissione di aree con opifici industriali /artigianali all'interno del contesto urbano.

Il PS ed il RU prefigurano per le aree nelle quali è prevista la dismissione una funzione prevalentemente se non esclusivamente residenziale in quanto il Comune sta iniziando, dopo oltre un quindicennio di stasi, un aumento di popolazione che lo porterà negli anni 2003- 2004 ad incrementarla per oltre il 30%.

Nel RU il comparto Colorobbia-VASa Samminiatiello persegue il criterio sopra indicato e si prefigura una totale ristrutturazione urbanistica prevedendo una capacità di 55000 mc. di cui il 90% a funzione residenziale.

Negli anni 2000 il comparto Colorobbia all'interno del polo produttivo delle Pratella si accresce di nuovi edifici produttivi e lentamente si comincia ad ipotizzare l'allontanamento dell'attività produttiva dal comparto di via Gramsci e la convenzione del 2003 (riprendendo quanto già ipotizzato precedentemente) indica, entro il decennio di validità della stessa la sua completa dismissione.

Nella seconda metà del primo decennio del 2000 il Comune comprende che l'esclusiva funzione residenziale non può più essere l'unico "motore" della valorizzazione dell'identità urbana.

La variante normativa del 2006 introduce importanti concetti prestazionali che si basano sul mix funzionale. Anche il comparto Colorobbia-VAS viene interessato da tali concetti prestazionali e a fronte di una funzione esclusivamente residenziale ipotizza "destinazioni direzionali, ricettive culturali, museali, di rappresentazione e formazione professionale inerenti le attività svolte negli originali opifici". La previsione della funzione residenziale permane ma non più a carattere prevalente.

Il tessuto urbano circostante al comparto Colorobbia nel frattempo si sta modificando ed a seguito di un accordo con le Ferrovie dello Stato viene a decadere la previsione di una nuova infrastruttura viaria che dalla SS.67 consenta di collegarsi direttamente con la riva destra dell'Arno e si modifica il contesto urbano intorno a piazza Matteotti con l'importante cambio di destinazione della scuola Corradini che diviene la nuova sede del Museo della Ceramica con antistante piazza.

Nell'anno 2012-2014 il nuovo museo della Ceramica riceve una nuova ed importante modifica funzionale. La funzione di Biblioteca ed archivio viene inserita all'interno della struttura e la stessa organizzazione del museo viene mutata individuando una serie di tematismi quali ad esempio la ceramica delle collezioni, la ceramica nella farmacia e nel laboratorio, etc. che affiancano il criterio "cronologico" dei manufatti ceramici.

Contestualmente al modificarsi del tessuto urbano circostante al comparto Colorobbia/ Vas emerge anche da parte della proprietà la volontà di un preciso cambio di rotta che vede nel comparto Colorobbia di via Gramsci perseguire la volontà del mantenimento dell'impronta dell'identità produttiva coniugando la produzione legata alla manifattura storica con la formazione, la ricerca in particolare dei saperi legati alla ceramica.



*Variante semplificata al Regolamento Urbanistico inerente la modifica normativa UI n°5 e T10.4  
Comparto Colorobbia- VAS loc. Samminiato*

E' su questi criteri che viene elaborata, in una stretta sinergia pubblico-privato nel 2014, una variante alla convenzione del 2003 che prendendo spunto dalle possibilità del Decreto del Fare modifica il testo dell'art.7 legato appunto al comparto di via Gramsci individuando tutta una serie di azioni da prefigurarsi entro il 2020 che vanno dalla realizzazione di un centro di formazione di aggiornamento professionale alla storizzazione della azienda ceramica ex Flavia, alla realizzazione del centro comunale per l'archeologia ceramica, il tutto affrontando la questione dell'enorme quantitativo delle coperture in eternit negli edifici esistenti.

Nel primo decennio degli anni 2000 avviene la dismissione della Vetreria Artistica Samminiato (VAS) in quanto la Lux, divenuta proprietaria della VAS, completa il suo trasferimento nella zona della Pratella.

Risulta pertanto evidente che al termine della precedente legislatura comunale (anno 2014) si concretizza una sinergia di intenti tra operatori privati, associazionismo culturale e della società civile e il Comune al fine di concentrarsi nella ricostruzione dell'identità manifatturiera locale e sulla sua valorizzazione tramite la ricerca scientifica e la musealizzazione dei ritrovamenti.

Tale azione sinergica pubblico privata trova importanti riferimenti in quanto indicato nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale sulla permanenza territoriale delle attività produttive identitarie. L'Amministrazione Comunale approfondisce le implicazioni di questa nuova strategia tesa a declinare il termine "produttivo" connettendolo anche alla formazione professionale e alla innovazione ricercando modalità ed azioni al fine di renderlo compatibile con il tessuto urbano circostante.

E' degli anni 2015 e prima metà del 2016 l'elaborazione di un primo progetto a scala comunale denominato "città di Montelupo città della cultura e dei saperi dell'arte ceramica e del vetro" dove questo nuovo concetto di industria che coniuga attività produttiva formazione e ricerca ed innovazione viene sviluppato correlando le ipotesi di funzioni che gli operatori stanno ipotizzando per il comparto Colorobbia e VAS alle altre realtà quali il MMAB e l'area museale del centro storico.

E' su questi presupposti e sulla volontà della proprietà LUX di intervenire sul comparto VAS che si consolida la consapevolezza da parte dell'Amministrazione Comunale di effettuare un adeguamento normativo delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente che regolasse in maniera più stringente i concetti di relazione tra attività industriale, formazione, ricerca innovazione e cultura.

Ci sembra importante evidenziare come il processo di modifica di strategia per la valorizzazione urbana, sinteticamente sopra specificato, ha teso sempre più a non considerare come autonome le varie parti di tessuto consolidando il concetto che le modifiche nell'ambito circostante di un determinato comparto portano necessariamente a modificare quelle del comparto specifico e certamente non è casuale allineamento ai nuovi concetti di rigenerazione urbana e di permanenza industriale che la Regione Toscana sta portando avanti negli ultimi anni.

La precisazione delle destinazioni che è il campo di applicazione specifico della variante semplificata normativa in oggetto costituisce il naturale estendersi del nuovo criterio di attività culturale realizzato nel MMAB creando un ulteriore importante tematismo relativo alla divulgazione di come l'attività ceramica e del vetro (relativamente alla VAS) hanno influenzato e possono influenzare l'industria e l'artigianato artistico.

## **2. Conformità con gli strumenti della Programmazione e Pianificazione Territoriale a scala Regionale, Città Metropolitana e Comunale**

### Relativamente al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)

La variante semplificata in oggetto che costituisce prevalentemente una modifica normativa tende ad essere una importante e strategica attuazione di quanto indicato nella normativa del Piano di Indirizzo Territoriale



*Variante semplificata al Regolamento Urbanistico inerente la modifica normativa UI n°5 e T10.4  
Comparto Colorobbia- VAS loc. Samminiato*

con particolare riferimento al Titolo 3-La strategia dello sviluppo territoriale e nello specifico dell'art.28 inerente "la presenza industriale in Toscana".

L'art. 28 comma 3° del PIT così recita "*gli interventi di trasformazione e di destinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tale attività produttiva, ovvero, in alternativa di attività inerenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica ed imprenditoriale*".

Nel caso della variante semplificata in oggetto le precisazioni effettuate non solo consentano la permanenza territoriale ma addirittura la valorizzazione identitaria del Gruppo Colorobbia, industria a livello mondiale, conservando nel centro cittadino di Montelupo la centralità sugli aspetti inerenti la produzione artistica, la formazione, la ricerca e innovazione e incubatori start up.

Per quanto riguarda la Vetreria Artistica Samminiato la scommessa riguarda il tentativo di combinare la valorizzazione della memoria storica a progetti di innovazione 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 i nuovi utilizzi.

La variante semplificata in oggetto vuole sperimentare, quindi, come concretamente si possa dare efficacia ai valori identitari della permanenza territoriale delle attività produttive in una filiera che correli industria, ricerca innovazione e formazione. In maniera adeguata sempre l'art 28 del PIT individua specifiche prescrizioni nella formulazione degli strumenti della pianificazione territoriale privilegiando azioni che collegano funzionalmente le attività produttive ai centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e mantenimento dei saperi.

Un altro aspetto di congruità della variante semplificata con quanto indicato nel PIT è individuabile nel fatto che l'Amministrazione Comunale prima di predisporla ha attivato uno specifico tavolo tecnico con le proprietà, dal quale sono scaturite specifiche proposte circa la strutturazione dell'area ma anche progetti imprenditoriali (vedi allegato F) che danno concrete garanzie che siamo in presenza di iniziative concertative tra la parte pubblica e gli attori imprenditoriali interessati.

### Relativamente al Piano Regionale di Sviluppo 2016-2020 (PRS)

Le tematiche affrontate dalla variante semplificata in oggetto trovano riferimento nel PRS ed in particolare nel obiettivo 7 "La reindustrializzazione" ed in specifici progetti regionali quali "progetto regionale 8- Rigenerazione e riqualificazione urbana", "progetto regionale 11- Consolidamento e miglioramento della produttività e competitività delle imprese", "progetto regionale 12- Promozione e internazionalizzazione del sistema produttivo", "progetto regionale 15- Ricerca, sviluppo ed innovazione".

Non risulta specifico campo di applicazione della presente variante la disamina dettagliata delle relazioni con il PRS, ma risulta significativo indicare alcuni concetti indicati nel PRS che fanno comprendere la congruità della variante in oggetto con tali atti.

L'obiettivo 7 specifica l'importanza di "*aumentare il peso dell'industria regionale*" e che devono essere "*azionare tutte le leve disponibili per il raggiungimento dell'obiettivo della industrializzazione*".

Il progetto regionale 8 individua l'opportunità di "*riprogettare la redistribuzione delle funzioni*" e rilanciare la propria attrattività e che la "*nozione di qualità urbana*" ha assunto una "*accezione multidimensionale che coinvolge la dimensione economica, sociale e culturale*". Nelle aree urbane vi devono essere sempre più "*luoghi dell'innovazione*" che abbiano un "*ruolo di traino*" per l'economia regionale rilanciando una fase di crescita e sviluppo. Devono essere perseguiti interventi nel territorio urbanizzato costituiti da un insieme sistematico di opere tesi al miglioramento della relazione con i tessuti urbani circostanti.

Il progetto regionale 11 individua la necessità di un "*sostegno diretto alle imprese*" nella realizzazione degli investimenti produttivi "*anche di carattere strategico territoriale*" e/o settoriale o di filiera finalizzato "*all'incremento di efficienza e produttività*". Deve essere perseguito il "*consolidamento della presenza di*

*grandi imprese" e "l'azione pubblica deve avere un ruolo specifico nel favorire il radicamento e lo sviluppo di una filiera locale nelle componenti alte della catena del valore (ricerca, sviluppo e produzione)".*

*Il progetto regionale 12* individua come strategico "l'attrazione della promozione ed internalizzazione del sistema produttivo" e che l'attività di promozione economica "si innoverà mediante azioni sul territorio regionale" finalizzate a favorire la "cooperazione tecnologica, il raccordo imprese/ organismi di ricerca" favorendo un "miglior posizionamento dell'offerta toscana" sui mercati internazionali attraverso la definizione di strategie e la messa in campo di interventi diretti "a farne conoscere le caratteristiche". Migliorare la conoscenza dell'offerta toscana sui mercati esteri.

*Il progetto regionale 15* specifica "l'importanza del miglioramento dei processi produttivi" e che gli interventi di "policy" devono tendere a "promuovere la collaborazione tra sistema pubblico e operatore privato" e con il mondo dell'università e del centro di ricerca.

L'obiettivo è di incrementare "la capacità di innovazione del sistema produttivo". Deve essere promossa quindi la "capacità competitiva" delle imprese regionali "supportando sia l'autonomo sforzo di ricerca" delle singole imprese (investimenti in house) "sia lo sviluppo di attività di ricerca e di processi innovativi" in collaborazione con "Università, centri di ricerca, ed il settore della formazione".

#### *Relativamente al Piano Territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)*

La cartografia dello statuto del territorio del PTCP costituisce un ulteriore elemento di supporto alla riconducibilità della variante alla fattispecie di quelle semplificate. La riconducibilità è motivata in quanto l'ambito della stessa è al di fuori delle aree ad esclusivo o prevalente funzione agricola (vedi articolo 224 comma 1 della L.R. 65/2014) come evidenziato nel documento 4.

Ulteriori elementi di congruità di quanto individuato nella variante con il PTCP sono riconducibili ai contenuti dello statuto del territorio, con particolare riferimento al titolo terzo: "Gli insediamenti, criteri per la pianificazione urbanistica comunale e territoriale".

Sinteticamente gli aspetti di congruità si evidenziano nei seguenti concetti riportati avanti dal PTCP:

- il patrimonio edilizio non è solo un insieme di valori architettonici ed artistici ma è un bene economico e sociale;
- la scelta delle destinazioni d'uso deve privilegiare i tipi di destinazione *preesistenti* e le prestazioni originarie delle strutture esistenti;
- deve essere realizzato un equilibrio complessivo fra i tipi di attività che eviti l'appiattimento o l'omologazione;
- miglioramento delle qualità spaziali e di rivitalizzazione perseguendo l'obiettivo di tramandare il patrimonio nella sua specie di bene storico-artistico, economico, sociale e culturale.
- diminuire la densificazione e lievitazione del costruito
- riqualificazione interna e rapporto ai contesti che le circondano
- le azioni di recupero devono basarsi sui seguenti requisiti:
  - attenta e motivata interpretazione del luogo ivi compresi i ruoli economici e sociali e i rapporti che ha avuto o ha tuttora con il resto della città
  - mantenimento dei caratteri tipologici costruttivi e di immagine riconoscibili ed espressivi di determinate fasi dell'industrializzazione da salvaguardare e recuperare

Tutti i requisiti devono avviare un concreto processo di "risarcimento quantitativo e qualitativo della città contemporanea" nei confronti dei processi di densificazione di sfruttamento.

### Relativamente al Piano Strutturale

All'interno dei contenuti inerenti il "territorio edificato" il Piano Strutturale specifica che non devono essere modificate le identità culturali, morfologiche e funzionali. Obiettivo del Piano Strutturale sono il consolidamento delle funzioni e delle immagini urbane, rafforzandone le identità specifiche. Alla luce quindi dei nuovi concetti di declinazione del concetto di "produttivo" teso al mantenimento dei saperi, all'industria storicizzata e originaria dei luoghi, collegata funzionalmente alla ricerca ,alla formazione e all'innovazione tecnologica risulta evidente come il mantenimento del comparto Colorobbia/ Vas nella sua sede originaria costituisce la risposta piu' propria agli obiettivi del Piano Strutturale tesi a mantenere le identità culturali , le funzioni e le immagini urbane di quella parte di territorio.

L'aspetto ubicativo è molto importante anche nell'ottica della strategia imprenditoriale del "brend" e costituisce un valore aggiunto determinante. Non sono, infatti, da sottovalutare i reciproci valori aggiunti sia per l'attività produttiva che per il tessuto urbano che ad esempio l'imprenditore straniero possa avere contatti e visionare la produzione in un contesto urbano e di centro storico rispetto ad esempio ad essere ricevuto in una zona industriale anche se ben strutturata.

### **3. Contenuti della variante semplificata al Regolamento Urbanistico inerente la modifica normativa UI n° 5 e T10.4 Comparto Colorobbia - Vas**

Si ritiene che i capitoli inerenti l'inquadramento nella strategia di valorizzazione dell'identità urbana e della compatibilità con gli strumenti della pianificazione territoriale abbiano fornito sufficienti motivazioni per comprendere come sia inversamente proporzionale l'estensione del campo di applicazione della variante (0,5% rispetto alla superficie del territorio urbanizzato) ed anche delle modifiche da effettuare sull'aspetto normativo rispetto al ruolo strategico che la piena congruità della disciplina urbanistica con i progetti imprenditoriali può fornire.

La variante normativa proposta :

- a) elimina la non più rispondente articolazione tra area T.10.4 e UI n° 5 effettuando una perimetrazione unica denominata esclusivamente UI n° 5 a cui viene abbinata una unica regola/ norma urbanistica;
- b) elimina lo ormai superato corridoio infrastrutturale relativo ad una previsione di collegamento tra la statale 67 e la provinciale in riva destra dell'Arno che negli anni 1995-2000 era prevista interessare sia la UI n°5 che la T10.4 con un impatto ambientale assolutamente non sostenibile;
- c) specifica in maniera evidente la nuova strategia programmatica tesa al mantenimento delle attività produttive identitarie connesse alla ricerca ,alla formazione ed al mutato assetto urbano circostante con particolare riferimento al museo della Ceramica;
- d) tiene conto della proposta effettuata da Colorobbia inerente la ristrutturazione della sua sede storica nel centro urbano con un'integrazione della continuità produttiva della sua manifattura "storica" con l'attività di ricerca e innovazione sui materiali "intorno" alla ceramica strettamente collegata anche ad una funzione di formazione di capitale umano;
- e) tiene conto della nuova proposta effettuata dalla proprietà Lux che è subentrata alla Vetreria Artistica Samminiatello che ha l'obiettivo di mantenere la memoria storica industriale e nel contempo integrare e completare funzionalmente il progetto Colorobbia realizzando spazi con funzioni terziarie, di ricerca,ricettive di supporto agli operatori del comparto produttivo;
- f) viene specificato che gli interventi ammessi sono improntati ad una riduzione significativa della densificazione della superficie coperta e della volumetria attualmente esistente prefigurando

prevalentemente interventi di ristrutturazione edilizia per i complessi edilizi per i quali viene deciso il mantenimento e di demolizione per quelli incongrui alla nuova strutturazione;

- g) vengono individuati quali strumenti attuativi il progetto di fattibilità di cui all'art 8 comma 5 delle Regole urbanistiche e il progetto unitario convenzionato introdotto dalla LR 65/2014.

#### **4. Il processo di formazione della variante semplificata e suoi elaborati**

La variante in oggetto è composta dai seguenti elaborati:

- Documento 1 relazione del responsabile del procedimento
- Documento 2 relazione illustrativa
- Documento 3 norma modificata
- Documento 4 elaborati cartografici e di confronto

Costituiscono elementi che consentano di integrare e rendere più' esauriente le motivazioni della Variante i seguenti allegati:

- Allegato A Convenzione di cui alla DCC n° 18 del 1/04/2014
- Allegato B Progetto Montelupo: la città della cultura e dei saperi dell'arte ceramica e del vetro
- Allegato C Schemi direttori comparto Colorobbia
- Allegato D Schemi direttori comparto Vas proprietà Lux
- Allegato E Progetti imprenditoriali Colorobbia e Lux.

Il processo di formazione della Variante, in conformità con quanto indicato nella disciplina di piano del PIT all'art 28 comma 5, si è incentrato con l'attivazione di opportune iniziative concertative con gli attori imprenditoriali interessati. Le iniziative concertative hanno consentito di aggiungere agli elaborati specifici della variante una serie di allegati che evidenziano i presupposti che danno concretezza alle operazioni prefigurate.

Di seguito viene effettuata una breve descrizione degli elaborati :

##### *Documento 1 : relazione del Responsabile del procedimento*

Come specificato nella LR 65/2014 il Responsabile del procedimento motiva la riconducibilità della Variante alla fattispecie di cui all'art.30 comma 2.

Nello specifico il Responsabile individua che la strumentazione urbanistica vigente nel Comune è riconducibile a quella dell'art 228 comma 2 della L.R.65/2014 e la Variante in oggetto ricade tra quelle semplificate in quanto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come indicato nel Piano Strutturale e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La riconducibilità della Variante a quella di "Variante semplificata" è supportata dagli elaborati di cui al Documento 4

##### *Documento 2 : relazione illustrativa*

La presente relazione illustrativa e' articolata in varie sezioni:

- Inquadramento della variante semplificata in oggetto nell'evoluzione della strategia inerente la valorizzazione dell'identità urbana
- Conformità con gli strumenti della Programmazione e Pianificazione Territoriale a scala Regionale,



*Variante semplificata al Regolamento Urbanistico inerente la modifica normativa UI n°5 e T10.4  
Comparto Colorobbia- VAS loc. Samminiatiello*

Città Metropolitana e Comunale

- Contenuti della variante semplificata al Regolamento Urbanistico inerente la modifica normativa UI n° 5 e T10.4 Comparto Colorobbia - Vas
- Il processo di formazione della variante semplificata e suoi elaborati e suoi elaborati
- Caratteristiche della strutturazione del polo di innovazione industriale

*Documento 3: norma urbanistica modificata*

In tale documento viene riscritta la norma inerente l'unità d'intervento n° 5 e T10.4 che comprende sia il comparto Colorobbia che il comparto Vas.

Rimandando alla sua lettura in questa sede preme sottolineare:

- l'indicazione della destinazione d'uso "*produttiva*" con una serie di specifiche che individuano una nuova declinazione del termine che si basa su una innovativa filiera industria, innovazione, ricerca, formazione e cultura che trae le sue origini anche dal termine anglosassone di "industry";
- la coniugazione in maniera organica della durevole permanenza territoriale di attività produttive identitarie con funzioni culturali, anche a gestione pubblica collegate al ritrovamento dei reperti ceramici, al loro restauro e divulgazione con attività prevalentemente connesse alla nuova funzionalità del Montelupo Museo della ceramica Archivio Biblioteca (MMAB);
- le caratteristiche degli interventi che prevedono una riduzione di almeno il 30% della superficie coperta esistente effettuata tramite demolizioni di edifici incongrui con la nuova strutturazione e conseguente ristrutturazione o restyling degli edifici di cui è previsto il mantenimento;
- l'ammissibilità di una articolazione in parti purchè in ciascun stralcio si individui la struttura complessiva dell'intera area d'intervento UI n° 5;
- l'individuazione quali strumenti attuativi del progetto di fattibilità e del Progetto Unitario convenzionato di cui alla LR 65/2014

*Documento 4: elaborati cartografici e di confronto*

In tale documento vengono evidenziati :

- Estratto del Piano Strutturale vigente
- Estratto del PTCP vigente
- Foto aerea e planimetria catastale con aggiornamento del perimetro dell'UI n° 5
- Estratto del Regolamento Urbanistico vigente con individuazione dell'area oggetto di variante semplificata
- Campo di applicazione della variante semplificata con perimetro aggiornato della UI n°5
- Elaborato di confronto tra le perimetrazioni del RU e quelle introdotte dalla variante in oggetto
- Elaborato di confronto tra la norma UI n°5 e T10.4 vigente e la nuova norma introdotta dalla variante semplificata

Relativamente agli allegati si fa presente che il processo di formazione della variante in conformità con quanto indicato nella disciplina di piano del PIT all'art 28 comma 5 si è incentrato con l'attivazione di opportune iniziative concertative con gli attori imprenditoriali interessati. Le iniziative concertative hanno consentito di aggiungere agli elaborati specifici della variante una serie di allegati che evidenziano i presupposti sui quali è possibile basarsi per dare concretezza alle operazioni prefigurate.

Tali allegati sono stati elaborati in una stretta sinergia tra pubblico e privato e anche gli stessi progetti



imprenditoriali nelle loro premesse evidenziano chiaramente tali sinergie e per questo motivo nelle descrizioni che seguono si fa esplicito riferimento a quanto in essi indicato.

*Allegato A Convenzione di cui alla DCC n° 18 del 1/04/2014*

Viene riportata la modifica alla Convenzione 2004 deliberata dal Consiglio Comunale nel 2014 perché questa sancisce la modifica di strategia previsionale e programmatica inerente il comparto Colorobbia su via Gramsci. Si passa infatti da uno stringato art 7 che in pratica prefigura la completa demolizione degli opifici nell'area ad una dettagliata articolazione di interventi e modalità che prefigura una permanenza territoriale della 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 Convenzione è allegato un grafico III che costituisce il primo stralcio del progetto di riqualificazione complessiva per l'ambito Colorobbia.

*Allegato B: Progetto Montelupo: la città della cultura e dei saperi dell'arte ceramica e del vetro*

Il Comune di Montelupo Fiorentino ha fra gli obiettivi strategici di sviluppo del suo territorio quello di innescare sulle radici storiche e artistiche della propria tradizione manifatturiera attività di ricerca sui materiali, di trasferimento di innovazione, integrandole con la 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. E' in tale ottica ed in quella ben esplicitata dall'art 28 del Piano di Indirizzo Territoriale sul privilegiare la permanenza territoriale delle attività produttive identitarie che si è sviluppata nel 2016 una attività denominata "Progetto Montelupo : la città della cultura e dei saperi dell'arte ceramica e del vetro" che ha teso ad individuare sul territorio quegli ambiti che consentano di perseguire il mantenimento di tali valori identitari.

Nella presente relazione illustrativa e nello specifico nel capitolo 2 sono inoltre sinteticamente evidenziati ulteriori relazioni che il progetto in questione ha con i progetti regionali "Consolidamento e miglioramento della produttività e competitività delle imprese", "Promozione ed internazionalizzazione del sistema produttivo", "Ricerca sviluppo ed innovazione", "Rigenerazione e riqualificazione urbana".

*Allegato C : schemi direttori comparto Colorobbia*

Gli estratti della documentazione predisposta da Colorobbia sono frutto delle elaborazioni integrative effettuate dal Gruppo Colorobbia successivamente alla Convenzione di cui alla Dcc n°18 del 01/04/2014. Lo schema direttore allegato alla presente variante evidenzia :

- l'attuale consistenza sia in termini planimetrici che quantitativi articolata in subcomparto 1 a monte di via Gramsci e subcomparto 2 tra via Gramsci e la ferrovia ;
- lo schema degli interventi di demolizione e miglioramento funzionale
- le consistenze in termini volumetrici e di superficie coperta dell'ipotesi progettuale
- schema delle aree funzionali e tabella delle previste SUL
- Render di confronto tra stato attuale, stato sovrapposto e stato modificato
- schema direttore di inquadramento con il comparto VAS

Risulta significativa la Tabella che a scopo esemplificativo, ma con dati percentuali attendibili, fa riferimento alle percentuali di superficie utile lorda occupata dalle varie aree funzionali:

L'area funzionale della produzione artistica	occupa il 35%
L'area funzionale della formazione	occupa il 6%
L'area funzionale ricerca ed innovazione	occupa il 26%
L'area funzionale incubatore di start-up	occupa il 3 %
L'area funzionale servizi e logistica	occupa il 8 %
L'area funzionale delle sistemazione esterne di connessione	occupa il 22%

### *Allegato D : schemi direttori Vas*

Gli estratti della documentazione predisposta dalla proprietà Lux per la Vetreria Artistica Samminiatiello non hanno al momento lo stesso grado di approfondimento di quello relativo al Comparto Colorobbia ma presentato tutti gli elementi sufficienti per l'elaborazione della variante normativa.

Lo schema direttore allegato alla presente variante evidenzia

- l'attuale consistenza sia in termini planimetrici che quantitativi;
- lo schema degli interventi di demolizione e miglioramento funzionale
- le consistenze in termini volumetrici e di superficie coperta dell'ipotesi progettuale
- schema delle aree funzionali e tabella delle previste SUL
- Render di confronto tra Stato attuale, stato sovrapposto e stato modificato
- schema direttore di inquadramento con il comparto Colorobbia

Risulta significativa la Tabella che a scopo esemplificativo, fa riferimento alle percentuali di superficie utile lorda occupata dalle varie aree funzionali:

L'area funzionale ricerca e innovazione	occupa il 26%
L'area funzionale della formazione	occupa il 14%
L'area funzionale incubatore di start-up	occupa il 9%
L'area funzionale degli archivio industriale	occupa il 6%
L'area funzionale servizi e logistica	occupa il 17%
L'area funzionale ospitalità*	occupa il 28%

\*Tale area riguarda attività di ospitalità per gli operatori e gli utenti dell'attività dell'intero polo di innovazione industriale (Colorobbia-Vas)

### *Allegato E : Progetti Imprenditoriali*

Sia la proprietà Colorobbia sia la proprietà Lux, quest'ultima per quanto riguarda il comparto Vas hanno presentato progetti imprenditoriali allo scopo di supportare gli schemi direttori con specifiche imprenditoriali che diano garanzie sulla fattibilità degli interventi e sulle destinazioni d'uso inserite nella variante semplificata.

Il progetto imprenditoriale Colorobbia è intitolato "Fabbrica Innovazione" mentre quello Lux "Il Colle del Vetro".

Ambedue i progetti imprenditoriali evidenziano contenuti inerenti i loro raccordi e inquadramenti con il progetto pubblico "Montelupo Fiorentino: Città della Cultura e dei Saperi dell'arte ceramica e del vetro".

Nello specifico:

- il **progetto imprenditoriale Colorobbia** denominato **Fabbrica Innovazione** è stato trasmesso ufficialmente il 02/12/2016 con prot 19391 individua:

1. gli 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 fattibilità economica e finanziaria

- il **progetto imprenditoriale Lux** denominato La collina del Vetro è stato trasmesso ufficialmente il 02/12/2016 con prot 19390 individua:

1. obiettivi e finalità della proposta
2. complesso produttivo VAS
3. Progetto
4. Piano finanziario e tempi di attuazione

## **5. Caratteristiche della strutturazione del polo di innovazione industriale**

Le caratteristiche della strutturazione proposta sono ben specificate negli schemi direttori di cui allegato C e D che prefigurano a scopo esemplificativo l'articolazione delle aree funzionali e modalità d'intervento. In questa parte ci preme sottolineare :

- Rispetto all'articolazione **in aree funzionali**

- per il comparto Colorobbia la prevista articolazione in aree funzionali specifiche ed in aree funzionali trasversali connesse al centro Archeologia Ceramica e all'Archivio Espositivo della Ceramica Antica ;  
le **aree funzionali specifiche** sono:  
*Produzione artistica*  
*formazione*  
*ricerca e innovazione*  
*incubatore start up*  
le **aree funzionali trasversali** sono :  
*servizi e logistica*  
*spazi funzionali connettivi*  
*impianti e parcheggi*
- per il comparto Vas l'articolazione delle **aree funzionali** prevede :  
*ricerca ed innovazione*  
*formazione*  
*incubatore di start up*  
*archivio industriale*  
*servizi e logistica*  
*ospitalità*

Accompagna la strutturazione degli edifici anche un ipotesi di riorganizzazione viaria che dia piena funzionalità all'intera area di intervento

Riteniamo significativo che gli schemi direttori per il comparto Colorobbia e Vas siano correlati ad uno specifico progetto imprenditoriale (vedi allegato E) che dà garanzie sulla concretezza della fattibilità degli interventi

- Rispetto ad alcuni **dati quantitativi**

- per comparto Colorobbia si passa da  
una volumetria attuale pari a mc 99.503 a mc 68.225 con una riduzione pari al **-31,43%**  
una superficie coperta pari a mq 15.390 a mq 10.029 con una riduzione pari a **-34,83%**



*Variante semplificata al Regolamento Urbanistico inerente la modifica normativa UI n°5 e T10.4  
Comparto Colorobbia- VAS loc. Samminiato*

- per il comparto Vas si passa da  
una volumetria attuale pari a mc 19.500 a mc 14.000 con una riduzione pari al **-28,20%**  
una superficie coperta pari a mq 2.915 a mq 1.840 con una riduzione pari a **-36,87%**

Tenendo conto complessivamente di tutta la UI n° 5 ( Colorobbia + Vas) la riduzione di volumetria è pari al **30,90%** e di superficie coperta pari al **35,16%**.

Deve essere inoltre tenuto conto del valore ambientale e per la salute che verrà ottenuto relativamente alla questione eternit che occupava oltre 9000 mq di superficie delle coperture ora già ridotte a poco più di 3600 mq che riguardano però edifici che al termine delle operazioni saranno demoliti ma per i quali sono in corso le verifiche dello stato di conservazione al fine di verificare se nella fase intermedia prima delle demolizioni occorre effettuare qualche intervento sulle coperture.

Dicembre 2016

Il Responsabile del Servizio  
Assetto del Territorio  
Arch Riccardo Manetti