

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



ELABORATI CARTOGRAFICI E DI CONFRONTO

Dicembre 2016

Servizio Assetto del territorio  
Arch Riccardo Manetti

**Documento 4**

***ELABORATI CARTOGRAFICI E DI CONFRONTO***

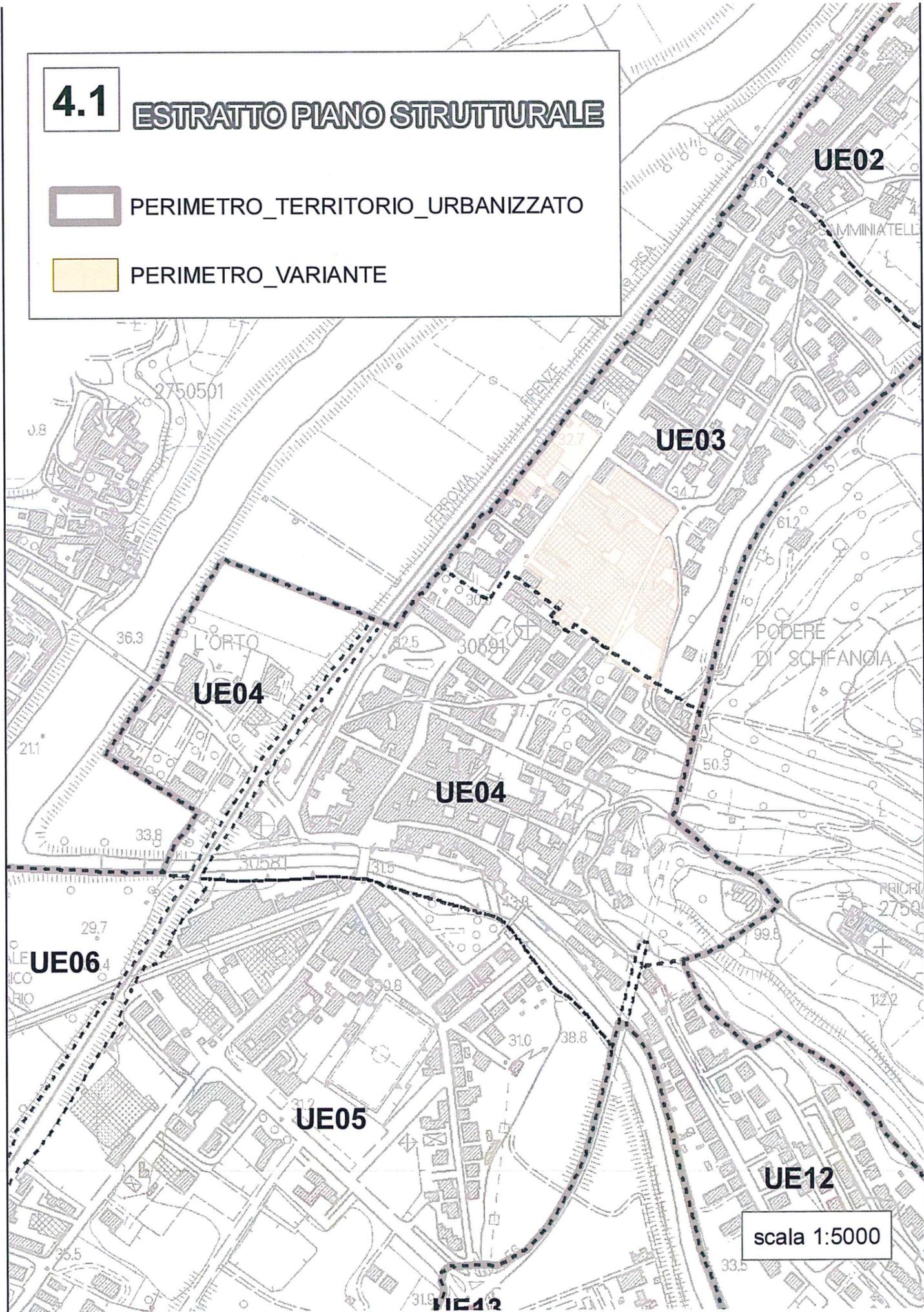
- Elaborato 4.1 Estratto del Piano Strutturale vigente
- Elaborato 4.2 Estratto del PTCP vigente
- Elaborato 4.3 Foto aerea con aggiornamento del perimetro dell'UI n° 5
- Elaborato 4.4 Planimetria catastale con aggiornamento del perimetro della UI n°5
- Elaborato 4.5 Estratto del Regolamento Urbanistico vigente con individuazione dell'area oggetto di variante semplificata
- Elaborato 4.6 Campo di applicazione della variante semplificata con perimetro aggiornato della UI n°5
- Elaborato 4.7 Confronto tra le perimetrazioni del RU e quelle introdotte dalla variante in oggetto
- Elaborato 4.8 Confronto tra la norma UI n°5 e T10.4 vigente e la nuova norma introdotta dalla variante semplificata

**Dicembre 2016**

**Il responsabile del Servizio  
Assetto del territorio  
Arch Riccardo Manetti**

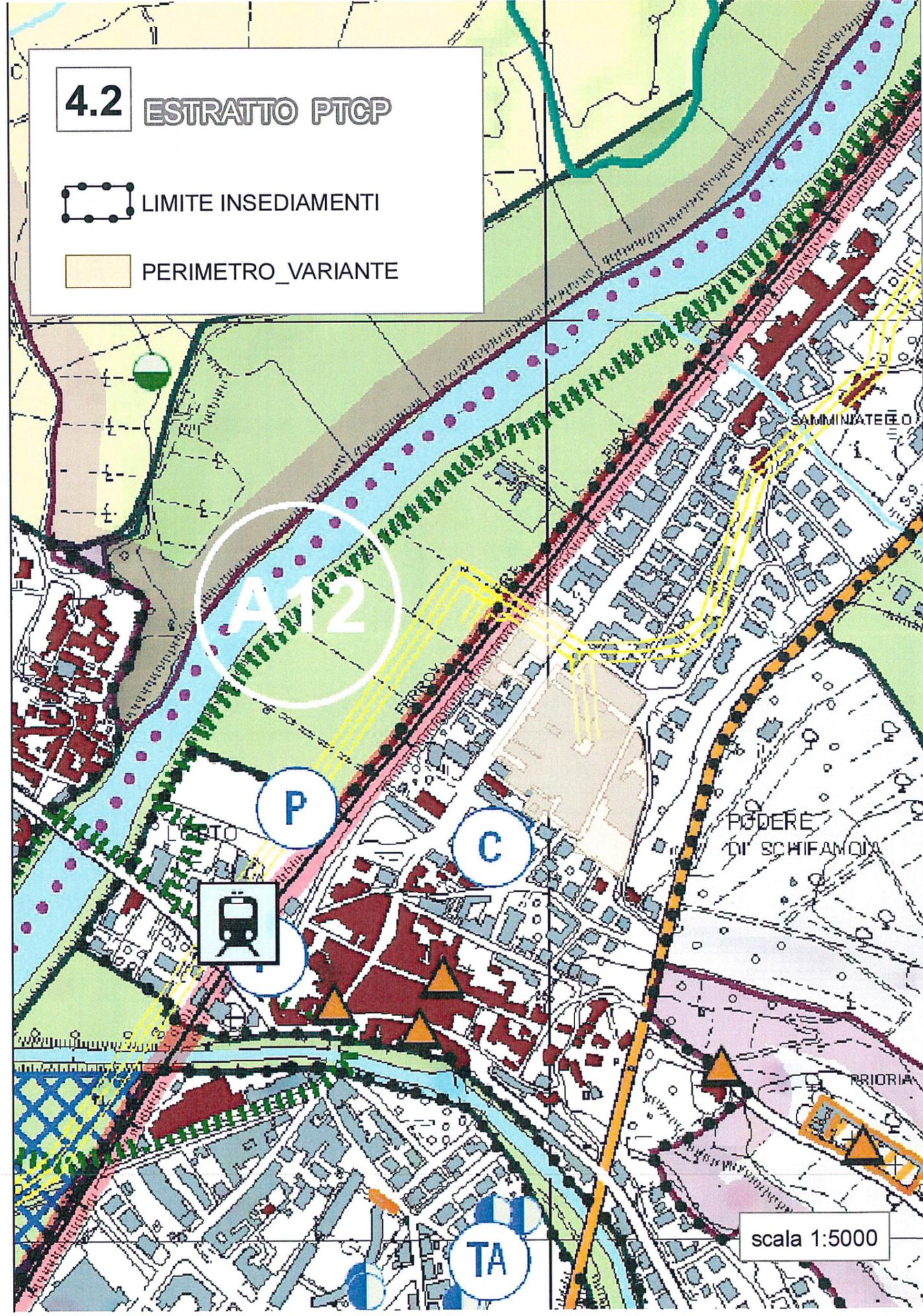
### 4.1 ESTRATTO PIANO STRUTTURALE

- PERIMETRO\_TERRITORIO\_URBANIZZATO
- PERIMETRO\_VARIANTE



### 4.2 ESTRATTO PTCP

- LIMITE INSEDIAMENTI
- PERIMETRO\_VARIANTE



4.3

ORTOFOTO

PERIMETRO\_VARIANTE

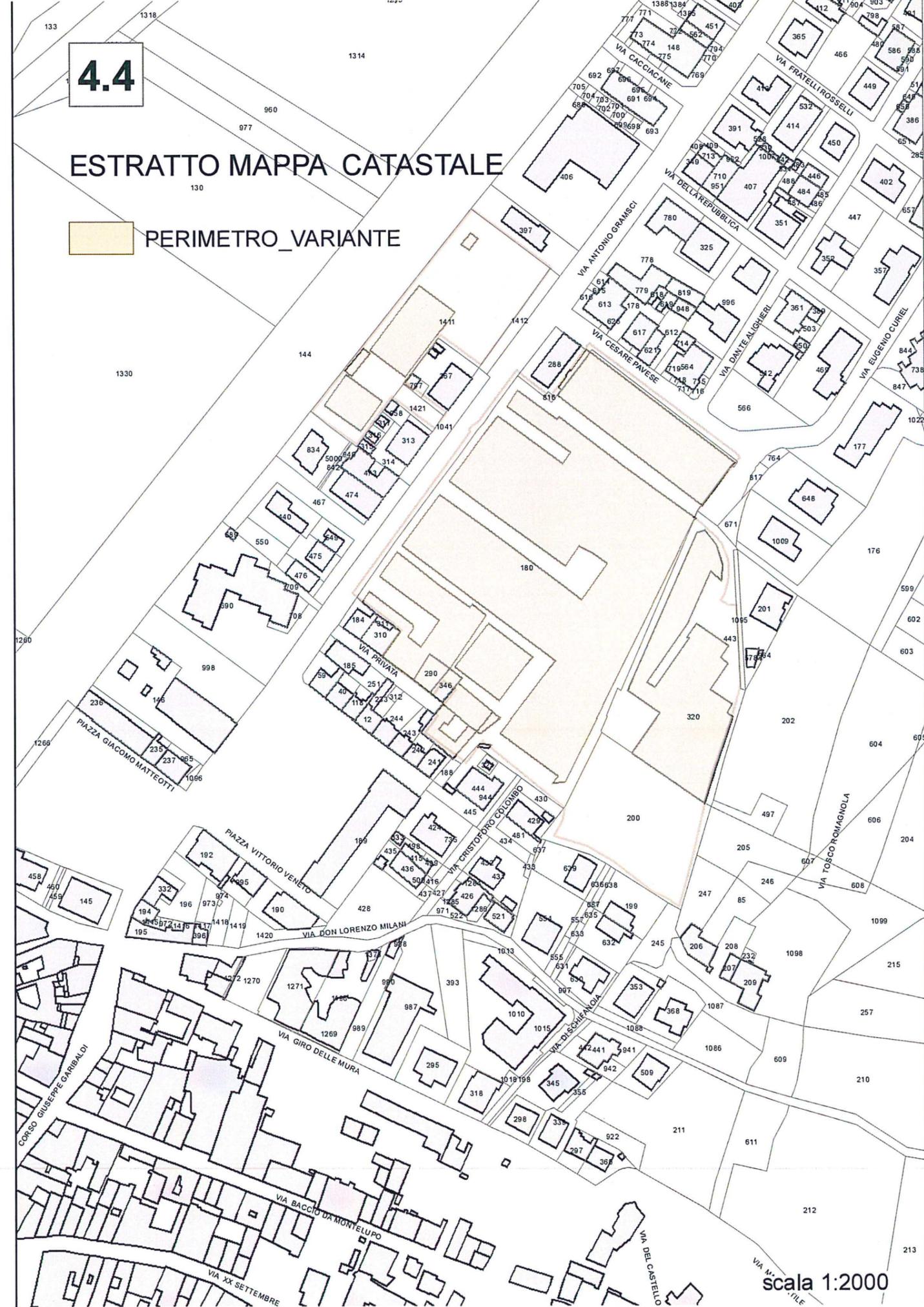


scala 1:2000

4.4

ESTRATTO MAPPA CATASTALE

PERIMETRO\_VARIANTE



scala 1:2000

4.5

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

S3

UE02 pu

UE03

U.I. 5S

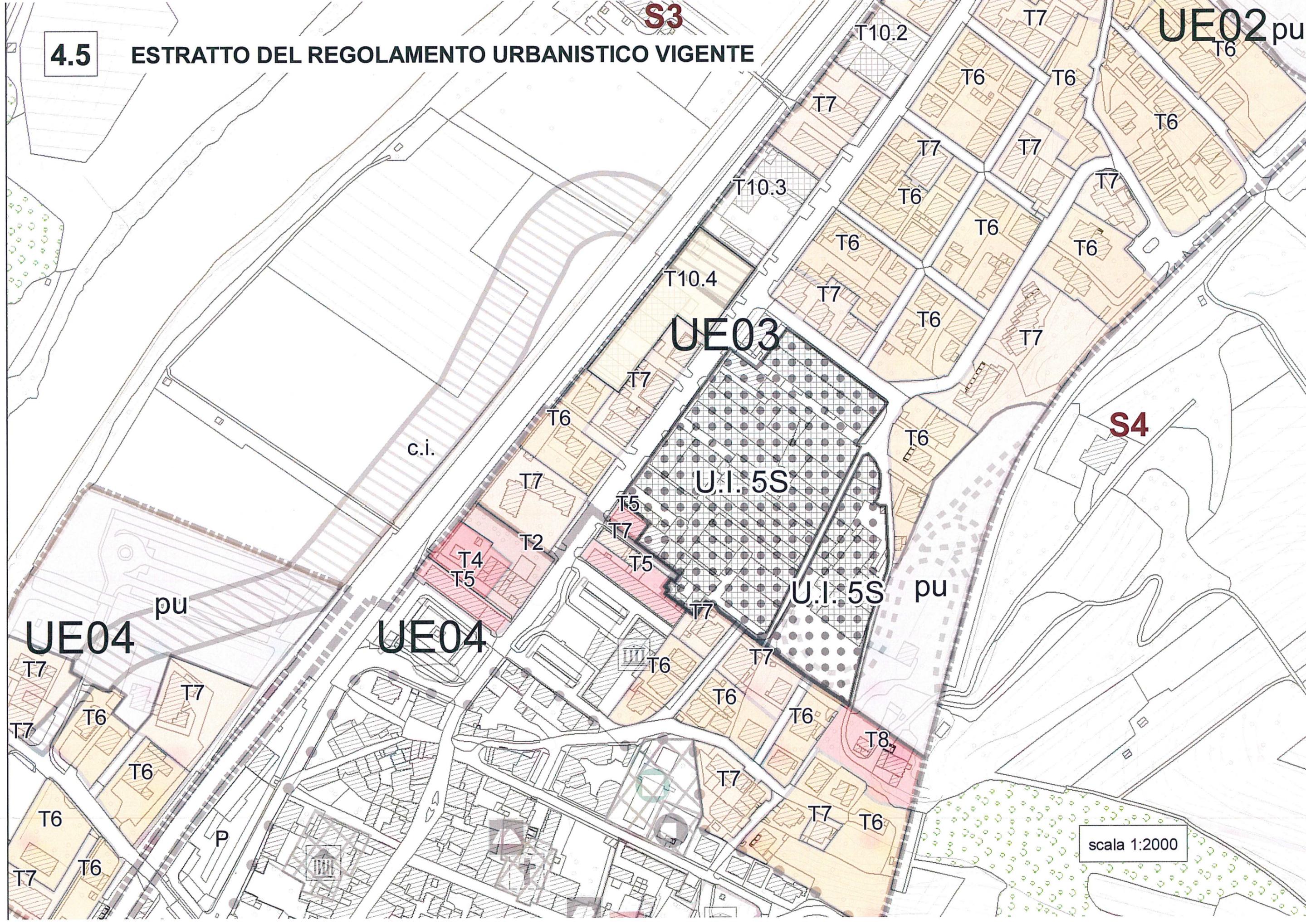
U.I. 5S

S4

UE04

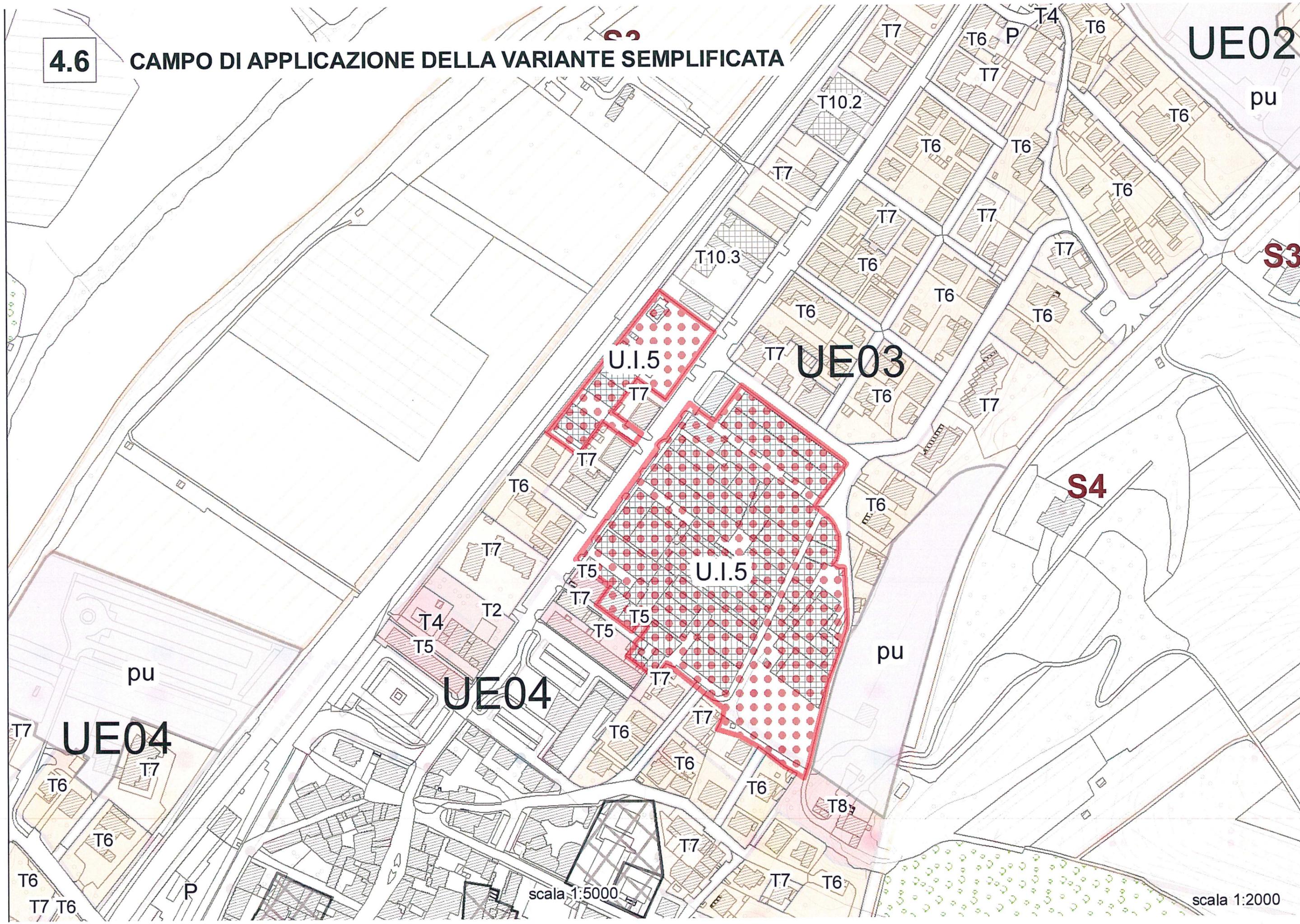
UE04

scala 1:2000



4.6

CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA





Norma vigente del Regolamento Urbanistico	Norma modificata alla variante semplificata
<p>a) UI 5 area di sostituzione di insediamenti industriali a Samminiatiello nuovo. E' un intervento di sostituzione di notevole valore funzionale e morfologico per la riqualificazione di Samminiatiello; 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 Colorobbia e l'altro all'ex Vas. Relativamente all'ex Vas potrà essere previsto un intervento di sostituzione edilizia che fa salvi gli allineamenti precostituiti sulla viabilità ad eccezione della parte che deve essere demolita per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento con via Pavese.</p> <p>Per quanto riguarda Colorobbia 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.</p> <p>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 Colorobbia, di porzioni di edifici presenti nel comparto Colorobbia. 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 Colorobbia- Vas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- volume: mc. 55.000</li> <li>- tipologia edilizia: edifici in linea, palazzine, edifici a corte</li> <li>- spazi pubblici e di uso comune: nelle quantità risultanti dal soddisfacimento degli standard in relazione alle destinazioni d'uso previste.</li> </ul> <p>Nel caso di presentazione di progetti di fattibilità separata tra Colorobbia e Vas si individua , in riferimento alle attuali consistenze, che in generale è attribuito al comparto Colorobbia l'82% e al comparto Vas il 18% della volumetria ammessa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita</li> </ul>	<p>a) Nell'area UI n°5 in località Samminiatiello è prevista la permanenza territoriale delle attività produttive inerenti le manifatture storiche dell'arte ceramica e del vetro in una innovativa filiera industria, innovazione, ricerca, formazione e cultura. Tale innovativa filiera è prevista correlarsi con le altre funzioni culturali, scolastiche e formative già operanti sul territorio al fine di renderla congrua al contesto funzionale urbano circostante. Tale permanenza delle attività produttive identitarie è connessa al progetto "Montelupo Fiorentino: città della cultura dei saperi dell'arte ceramica e del vetro" che l'Amministrazione in sinergia con gli operatori privati sta portando avanti in maniera "diffusa" sul territorio.</p> <p>Tale permanenza territoriale di attività produttive identitarie trova i suoi presupposti nelle indicazioni del PIT e del PRS 2016-2020. Tale durevole permanenza territoriale di attività produttive identitarie deve essere coniugata in maniera organica, con funzioni culturali, anche a gestione pubblica, collegate al ritrovamento dei reperti ceramici, al loro restauro e divulgazione con attività prevalentemente connesse all'adiacente Museo della ceramica e archivio e Biblioteca (MMAB)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>destinazioni d'uso</b></li> </ul> <p><i>"Produttiva "</i> con funzioni proprie connesse all'attività di produzione e di funzioni complementari di servizio. Si indicano le seguenti specifiche a scopo esemplificativo : <i>"Attività di produzione tradizionale di ceramica e vetro; laboratori industriali di innovazione, analisi, ricerca e sperimentazione applicativa; raffigurazione storica della produzione ceramica e vetraria; formazione superiore, tecnica e professionale di settore, incubatori start up, commercializzazione dei prodotti ; attività direzionali e di comunicazione di supporto all'attività di produzione ; centro archeologia ceramica e archivio espositivo ceramica antica ; strutture connesse all'ospitalità degli operatori e degli utenti dell'attività dell'intero polo di innovazione industriale"</i></p> <p>L' articolazione delle varie attività dovranno essere tra loro organicamente connesse ricercando un dosato mix funzionale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>caratteristiche dell'intervento ,dimensionamento e altezze massime</b></li> </ul> <p>Il progetto di riqualificazione complessivo della UI n° 5 deve prevedere una diminuzione, in termini di superficie coperta, pari almeno al 30% rispetto a quella esistente. Gli interventi si baseranno sull'eliminazione totale o parziali di complessi edilizi e su ristrutturazione o "restyling" di quelli che permarranno. Tutte le sistemazioni esterne dovranno configurarsi in maniera tale da incrementare, rispetto all'esistente, la superficie permeabile.</p> <p>Non potranno essere previste altezze superiori a quelle esistenti ed eventuale deroghe potranno essere consentite solo per impianti tecnologici di comprovata necessità.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>strumenti attuativi</b></li> </ul> <p>Si prevede che sia preliminarmente presentato un <i>Progetto/i di fattibilità</i> di cui all'art 8 comma 5 delle Regole Urbanistiche e a seguito della sua valutazione un <i>Progetto unitario convenzionato di cui al capo</i></p>

sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:

- T10.4 lotto compreso tra la linea ferroviaria e via Gramsci occupato attualmente da capannoni industriali. La rimozione degli edifici produttivi costituisce un obiettivo strategico per la riqualificazione urbana e per la realizzazione di una viabilità di attraversamento che consenta di non gravare il centro storico dal traffico proveniente dalla s.p. Limitese. Nel piano attuativo dovrà essere progettata la strada, indicata di massima nella cartografia 1:2.000, per l'attraversamento del lotto da via Pavese verso il sottopasso FF.SS. previsto dall'Accordo preliminare con le ferrovie per il quadruplicamento della linea Firenze Empoli.

*Il sezione IV della LR 65/2014 e s.m.i.*

E' ammessa la presentazione di due distinti progetti di fattibilità e progetti unitari convenzionati di cui uno relativo al comparto Colorobbia e l'altro alla Vetreria Artistica Samminiatiello.

L'ammissibilità della articolazione è condizionata dalla necessaria presentazione, negli strumenti attuativi dei due comparti , di elaborati che individuino la struttura complessiva dell'intera unità d'intervento UI n°5.

La perimetrazione dell'articolazione dei due comparti è competenza specifica del/dei progetti di fattibilità.