



denominazione
Ex Officine Grandi Riparazioni

UTOE 8 | Q1

ubicazione
viale Fratelli Rosselli, via delle Cascine

SE* esistente stimata
42.000 mq

SE* di progetto
42.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
residenziale 60%
turistico-ricettiva 15%
direzionale e di servizio 16%
commerciale al dettaglio 9%

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.13

* derivante dalla SUL oggetto di accordo di pianificazione del 09.01.2017. Il ricalcolo in termini di SE non comporta variante alla scheda.



DESCRIZIONE



La presente trasformazione interessa l'area residua del compendio ferroviario di Porta al Prato, occupata un tempo dalle Officine Grandi Riparazioni (OGR) e dallo scalo merci. A seguito di un lungo processo di riappropriazione da parte della città delle aree occupate dalle attività ferroviarie, ad oggi è rimasta ancora da riqualificare una parte consistente del complesso ferroviario, confinata fra il quartiere residenziale Leopolda Paisiello, il Nuovo Teatro dell'Opera, il canale Macinante e via delle Cascine. La domanda di città che si è generata sempre di più in questo luogo, a seguito delle puntuali trasformazioni dell'ex area ferroviaria, rende non più sostenibile la presenza delle strutture industriali dismesse a stretto contatto con le realtà limitrofe di recente realizzazione. La trasformazione del compendio in un nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale è strettamente connessa alle previsioni infrastrutturali che la attraversano: la viabilità di penetrazione Rosselli Pistoiese e la Linea tramviaria 4 in sostituzione del tracciato ferroviario Firenze Porta al Prato - Pisa.

Ai fini della trasformazione è stata verificata la sostenibilità territoriale dell'insediamento di una media struttura di vendita aggregata secondo quanto previsto dagli artt.66 e 69 LR 52/2012 all'epoca vigente. Inoltre è stato intrapreso il procedimento dell'accordo di pianificazione fra Comune di Firenze e Regione Toscana, che ha portato alla sottoscrizione dell'intesa preliminare in data 26.03.2014, ratificata contestualmente all'adozione della variante al PRG e del rapporto ambientale VAS con Deliberazione Consiglio comunale 00028 del 17.04.2014. L'accordo di pianificazione sottoscritto in data 09.11.2017 è stato ratificato contestualmente all'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico con Deliberazione del Consiglio comunale n. 2018/C/00002 del 08.01.2018 e Deliberazione del Consiglio regionale n. 100 del 20.12.2017.

Parte del complesso è vincolato ai sensi della Parte Seconda del DLgs 42/2004 con Decreto 180/2014 del 23.04.2014 (NCEU: foglio 73 particella 197 subalterno 500).

PARAMETRI

La superficie edificabile (SE) massima di progetto è composta da:

1. 39.000 mq compendio ex OGR come da Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 27.10.2008 fra la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, il Comune di Firenze e Ferrovie dello Stato Spa
2. 3.000 mq edifici esistenti lungo la linea ferroviaria

Le superfici massime ammissibili di cui al punto 2 sono soggette a dimostrazione della consistenza e legittimità urbanistico-edilizia nell'ambito del piano attuativo. Qualora detta legittimità non fosse dimostrabile è ammesso il trasferimento di superfici, previa demolizione da un compendio ferroviario, nei limiti della SE di progetto fissata, pari a 42.000 mq.



TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione urbanistica.
- Nuova edificazione per la eventuale SE derivante da trasferimento.
- Ristrutturazione edilizia per l'edificio classificato emergenze-beni culturali (DLgs 42/2004) denominato Officina riparazione carrelli notificato con decreto ministeriale 23.04.2014 n.180 di dichiarazione di interesse culturale ai sensi del DLgs 42/2004.

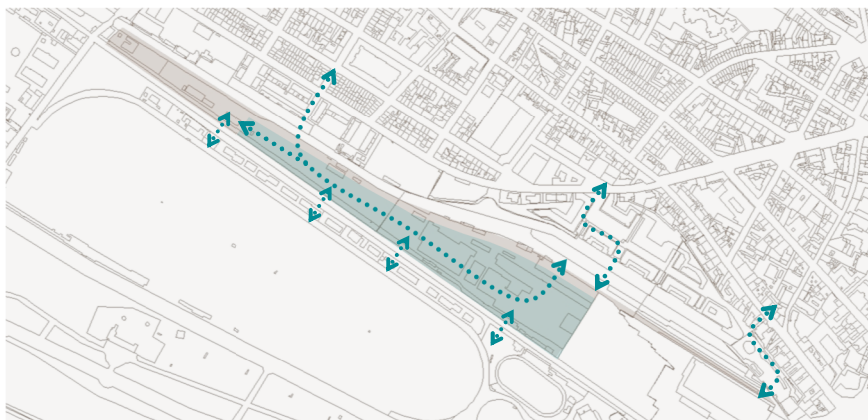
PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

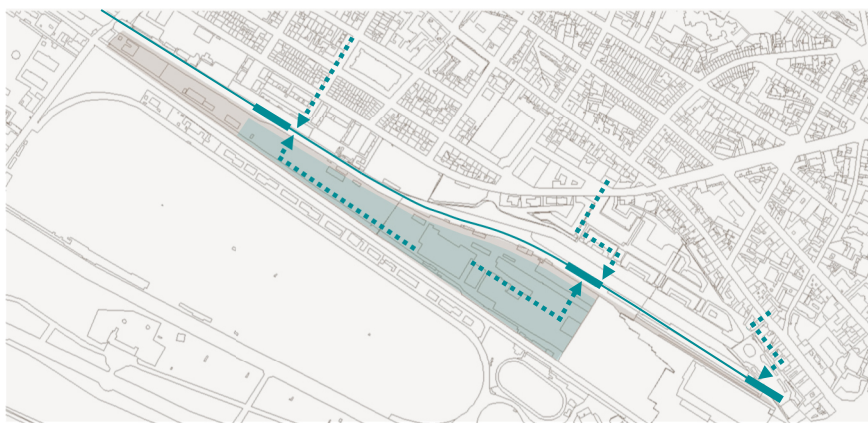
- reperimento della quota di housing sociale (ERC) ai sensi dell'art.37 comma 5
- attuazione delle previsioni contenute nella scheda ATs 08/09/12.18 Tramvia Linea 4.1/Viabilità Rosselli Pistoiese e Interventi Connessi limitatamente al tratto fra viale F.lli Rosselli e via delle Cascine tramite progettazione e realizzazione delle seguenti opere:
 - rimozione della linea ferroviaria e predisposizione dell'area interessata dalla linea 4 della tramvia, senza determinare le condizioni per un'ulteriore riduzione dell'attuale livello di servizio regionale di trasporto ferroviario fino al completamento del sottoattraversamento AV salvo diversi accordi; in particolare si prescrive la rimozione e lo smaltimento dell'armamento esistente (binari, attacchi, traverse), degli apparati relativi alla trazione elettrica e di quant'altro presente nel sedime ferroviario, con la sola eccezione del ballast esistente. Il sedime del canale tramviario dovrà essere consegnato con certificazione di avvenuta bonifica qualora necessaria. La realizzazione e messa in esercizio della linea 4 della tramvia a cura del Comune può essere svincolata ed indipendente dall'attuazione della trasformazione disciplinata dalla presente scheda. Le modalità di eventuale attuazione anticipata dell'infrastruttura tramviaria sono demandate a successivo specifico atto, fatta salva la presente prescrizione a carico del soggetto attuatore della trasformazione
 - viabilità Rosselli-Pistoiese da via delle Cascine a viale F.lli Rosselli, conseguenti opere di raccordo ed adeguamento di via E. Gabbuggiani e via G. Michelucci al nuovo sistema di mobilità nel rispetto dei contenuti del progetto della linea tramviaria 4.1 e del progetto delle opere viarie connesse alla linea tramviaria 4.1, nonché delle eventuali prescrizioni pertinenti contenute nei provvedimenti di valutazione di impatto ambientale di tali opere
 - viabilità di servizio al Teatro dell'Opera
- attuazione delle previsioni contenute nella scheda ATs 08/12.25 Viabilità Ex OGR tramite progettazione e realizzazione dell'adeguamento del ponte della tramvia esistente del viale F.lli Rosselli per la realizzazione del tratto di viabilità di ritorno verso il centro città
- caratterizzazione dell'intera area di trasformazione come nuova centralità urbana (rif. risoluzione del Consiglio Regionale n. 267 del 29.07.2014 in sede

di ratifica dell'intesa preliminare) garantendo:

- la massima qualità e permeabilità degli spazi pubblici di progetto verso il tessuto edificato esistente ed il parco delle Cascine (schema seguente)



- la migliore e più immediata accessibilità del nuovo insediamento e del tessuto edificato esistente alla fermata della tramvia linea 4 (schema seguente)



- un'accurata progettazione del rapporto fra pieni e vuoti del nuovo insediamento che garantisca un armonico inserimento nel contesto con particolare riferimento al quartiere Leopolda Paisiello e al Nuovo Teatro dell'Opera
- la distribuzione di funzioni di presidio lungo le direttrici di attraversamento ciclopeditone del nuovo insediamento
- progettazione e realizzazione delle opere per la risistemazione in termini naturalistici dell'argine del canale Macinante nel tratto compreso fra via delle Cascine e viale F.lli Rosselli, la riqualificazione con funzione ciclopeditone del percorso esistente in riva sinistra e la realizzazione di collegamenti ciclopeditoni con il Parco delle Cascine
- l'operatore deve mettere a disposizione del Comune a titolo di extra-



standard l'importo di euro 14.000.000 da destinare ad operazioni ritenute prioritarie dall'Amministrazione comunale nell'ambito del quadrante urbano in cui insiste la presente area di trasformazione con modalità attuative da stabilire nella convenzione urbanistica

- in linea con la condizione espressa da Publiacqua quale contributo dei soggetti competenti in materia ambientale al rapporto ambientale VAS adottato (rif. prot. GA 156515 del 27.06.2014), al momento della definizione del piano attuativo, deve essere richiesta al Gestore del Servizio Idrico Integrato l'espressione del relativo parere di competenza, con particolare riferimento all'eventuale necessità di adeguamento ed ampliamento della infrastruttura idrica e fognaria esistente, in riferimento alle linee guida della Deliberazione 4/08 approvata dall'Assemblea dell'ATO n.3 medio Valdarno in data 29.07.2008 (Linee guida per la regolamentazione dei rapporti fra il Servizio Idrico Integrato e gli interventi che comportano un maggior carico urbanistico).

DISCIPLINA PAESAGGISTICA [DM 31.08.1953 GU 218/1953, DM 25.05.1955 GU 132/1955]

In coerenza con i contenuti e nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive delle schede del PIT relative ai beni paesaggistici (DM 31.08.1953, DM 25.05.1955), anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4) l'intervento di trasformazione urbanistica è ammesso a condizione che:

- in sede di pianificazione attuativa siano adottate soluzioni progettuali che non inneschino effetti di "fuori scala" rispetto al tessuto edilizio circostante
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio [DM 31.08.1953 3.c.8]
- sia armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale [DM 31.08.1953 3.c.8]. L'area di effettiva concentrazione edilizia è da ritenersi residuale rispetto alla complessiva e corretta progettazione delle opere infrastrutturali entro e fuori il perimetro del piano attuativo
- sia conservato l'aspetto esteriore dell'edificio classificato emergenze-beni culturali (DLgs 42/2004) denominato Officina riparazione carrelli, notificato con decreto ministeriale 23.04.2014 n.180 di dichiarazione di interesse culturale ai sensi del DLgs 42/2004, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti [DM 31.08.1953 3.c.3]. E' ammesso il recupero all'interno del manufatto di parte della SE demolita del complesso, anche attraverso la realizzazione di nuovo solaio intermedio
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva [DM 31.08.1953 3.c.8]
- siano previste soluzioni di adeguata qualità progettuale per l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti



adottando soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici e privilegiando sistemi di tipo centralizzato [DM 31.08.1953 3.c.3]

- non sia compromessa, nelle nuove aree di sosta e parcheggio, l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze [DM 31.08.1953 3.c.1], garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili come disciplinato dall'art.28 delle presenti NTA
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) [DM 31.08.1953 3.c.8].

L'area di trasformazione dovrà essere sottoposta alla procedura di Valutazione di Impatto sui siti Patrimonio Mondiale UNESCO, Centro Storico di Firenze e Ville e Giardini Medicei in Toscana, in modo da preservare i valori di autenticità e integrità avendo a riferimento i punti di belvedere individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele). In particolare per l'area di intervento si fa riferimento alla classe di sensibilità n.8. Per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento dovranno essere presi in considerazione i seguenti punti di belvedere: 1, 2, 6, 8, 12, 15, 16, 18.

VALUTAZIONI/MITIGAZIONI EFFETTI AMBIENTALI

Ai sensi dell'art. 70 l'intervento è classificato di **livello 2b** ed è pertanto soggetto alle direttive di riferimento riportate al TITOLO II, Capo I - Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali, delle presenti norme, ed in particolare agli artt. 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 80.

Ai fini della mitigazione degli effetti ambientali l'intervento è inoltre soggetto alle seguenti prescrizioni specifiche:

- in riferimento ad un quadro prescrittivo desumibile dagli esiti della pregressa VAS, considerato il mutato quadro normativo riferito al contesto in cui sono maturate le richieste di integrazione, stante la complessità dell'intervento, che coinvolge diverse componenti ambientali, si ritiene indispensabile conseguire un maggiore livello di approfondimento nelle successive fasi, verificando anche le ripercussioni generate dall'intervento in un intorno significativo dell'ambito urbano in cui si colloca, (sia nel corso della fase realizzativa che in quella di esercizio). Il livello di approfondimento valutativo sarà funzionale e conseguente al percorso autorizzativo individuato e/o al tipo di intervento
- particolare attenzione dovrà essere posta al tema della mobilità al fine della verifica degli effetti sul clima acustico e la qualità dell'aria.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 53 - Particelle 192, 432, 433, 434, 457, 757, 758, 759, 772, 774, 775, 776, 777, 780

Foglio 73 - Particelle 195, 197, 198, 199, 200, 283, 473, 479, 484, 485, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 530, 532, 534, 535, 636, 638, 639, 640

critéri di fattibilità e prescrizioni

ASPETTI GEOLOGICI

La fattibilità è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022), al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area

ASPETTI IDRAULICI

Nessun condizionamento di fattibilità idraulica.

ASPETTI SISMICI

Specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione.

PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

Potenziale inquinamento per insufficiente protezione da infiltrazioni superficiali (riscontrate nel tempo situazioni critiche locali) e eccessivo sfruttamento. In fase di Piano Attuativo verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento sulla risorsa mediante studi idrogeologici utilizzando per la piezometria le indagini geognostiche di fattibilità geologica opportunamente adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi e per la gestione delle attività di cantiere e la verifica preliminare sulla qualità dei suoli. In presenza di interrati di dimensioni superiori ad un piano sono richieste indagini per determinare eventuali interferenze con l'acquifero. I prelievi sono consentiti con le modalità delle normative vigenti in materia.

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento LR 79/2012

Principale: fiume Arno, torrente Mugnone
Secondario: -

Interferenza ai sensi del RD 523/1904 e LR 41/2018 art.3 comma 1
NO

Battente TR 200 anni	-
Livello TR 200 anni	-
Magnitudo Idraulica LR 41/18	-
Franco di sicurezza	-
Quota di sicurezza	-

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica DPGR/5R/2020
G2 | pericolosità media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

Pericolosità da alluvioni DPGR/5R/2020
Pericolosità PGRA
P1 | pericolosità per alluvioni rare

Pericolosità Sismica
S3 | pericolosità elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione da studio MS3 FA0105>1,4.