



denominazione
Ex Officine Grandi Riparazioni

UTOE 8

ubicazione
viale Fratelli Rosselli, via delle Cascine

SUL esistente stimata
42.000 mq

SUL di progetto
54.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
60%

commerciale relativa alle medie strutture di vendita
9%

turistico-ricettiva
15%

direzionale comprensiva delle attività private di servizio
16%

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.13

normativa urbanistica

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 dall'art.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.

PARAMETRI

La superficie utile lorda (SUL) 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
3. 12.000 mq edifici del compendio di Campo di Marte previsti in trasferimento previa demolizione. Il trasferimento di tutta o quota-parte di detta SUL è da considerarsi opzionale e la scelta dell'opzione va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo.

Le superfici massime ammissibili di cui ai punti 2 e 3 sono soggette a dimostrazione della consistenza e legittimità urbanistico-edilizia nell'ambito del piano attuativo.

TIPI D'INTERVENTO

- Ristrutturazione urbanistica
- Nuova edificazione per la SUL derivante da trasferimento





- Restauro e risanamento conservativo per l'edificio classificato emergenze di valore storico-architettonico denominato Officina riparazione carrelli notificato con decreto ministeriale 23.04.2014 n.180 di dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del DLgs 42/2004.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

La convenzione del piano attuativo, nel caso di scelta dell'opzione di atterraggio di tutta a quota-parte della SUL dal compendio di Campo di Marte, deve prevedere:

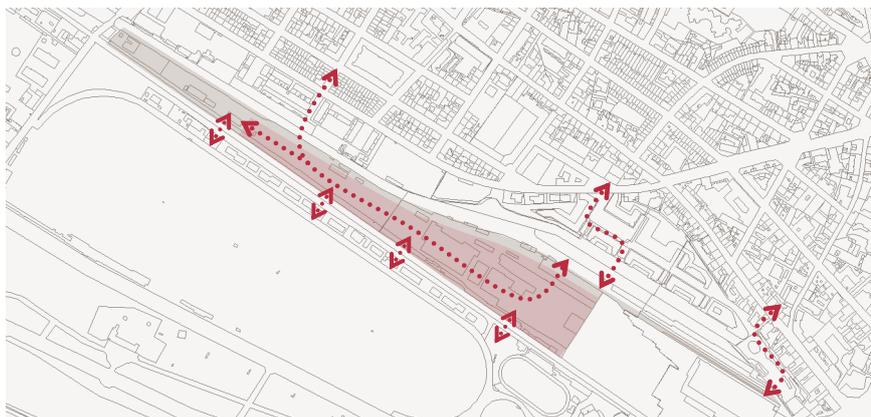
- il rilascio dei titoli abilitativi per le opere private condizionato alla preventiva demolizione delle superfici di cui al punto 3
- la cessione gratuita al Comune di Firenze dell'area funzionale all'allargamento di via Campo d'Arrigo e la realizzazione di una fascia verde di mitigazione fra la ferrovia e la viabilità esistente, come individuata nella scheda ATs 02.15 Viabilità Campo d'Arrigo. Nelle successive fasi di progettazione verrà individuata l'effettiva consistenza dell'area da cedere al Comune.

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- possibilità di recuperare all'interno del manufatto oggetto di restauro e risanamento conservativo parte della SUL demolita del complesso, anche attraverso la realizzazione di nuovo solaio intermedio
- verifica del corretto inserimento paesaggistico del nuovo insediamento avendo come riferimento i punti di belvedere individuati nel Piano Strutturale (tavola 3 Tutele) in coerenza con i contenuti e nel rispetto delle prescrizioni delle schede del PIT relative ai beni paesaggistici (DM n.132/1955, DM n. 28/1953)
- reperimento della quota del 20% da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti
- attuazione delle previsioni contenute nella scheda ATs 08/09.20 Viabilità Rosselli Pistoiese 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.

normativa urbanistica

- 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
- viabilità di servizio al Teatro dell'Opera
- attuazione delle previsioni contenute nella scheda ATs 08/12.27 *Sottopasso pedonale/adeguamento viale F.lli Rosselli* tramite progettazione e realizzazione delle seguenti opere ritenute necessarie in sede di accordo di pianificazione e supportate da apposito studio di approfondimento viabilistico:
 - sottopasso pedonale e ciclabile del viale Rosselli in corrispondenza del nodo Gabbuggiani/Leopolda/Porta al Prato, al fine di separare il flusso pedonale/ciclabile dal flusso veicolare su viale Rosselli
 - adeguamento del tratto di viale F.lli Rosselli da Porta al Prato a piazza Vittorio Veneto al fine di realizzare tre corsie per senso di marcia
 - raccordo con via Gabbuggiani e via Ponte alle Mosse e riqualificazione del tratto del parterre centrale del viale F.lli Rosselli da Porta al Prato a piazza Vittorio Veneto
- attuazione delle previsioni contenute nella scheda ATs 08/12.19 *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
- l'area di effettiva concentrazione edilizia è comunque da ritenersi residuale rispetto alla complessiva e corretta progettazione delle opere infrastrutturali entro e fuori il perimetro del piano attuativo
- 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 fermate 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 ciclopedonale 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 ciclopedonale del percorso esistente in riva sinistra e la realizzazione di collegamenti ciclopedonali 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
- coordinamento con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione delle limitrofe aree edificate in attuazione dei PUE Leopolda e Paisiello, al fine di consentire lo smaltimento delle acque meteoriche nel canale Macinante come richiesto da Publiacqua nell'ambito della procedura di rilascio della congruità delle opere di competenza della Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità
- il piano attuativo deve essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) ai sensi della normativa vigente. In tale sede devono essere recepite tutte le richieste contenute nel contributo di ARPAT prot. GA 191847 del 05.08.2014 espresso nell'ambito della consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale a seguito dell'adozione della variante al PRG nell'ambito della procedura finalizzata alla conclusione dell'accordo di pianificazione. Nell'ambito della suddetta procedura di VIA

normativa urbanistica

- da eseguirsi sul piano attuativo devono essere prodotte modellizzazioni acustiche con particolare attenzione al rumore generato dal nuovo Teatro dell'Opera nonché al rumore atteso dalla rete infrastrutturale di progetto, al fine di garantire un adeguato clima acustico al nuovo insediamento
- il piano attuativo deve tenere conto delle seguenti raccomandazioni (rif. prot. GA 97969 del 18.04.2014) espresse dal Genio Civile in esito al controllo effettuato sulle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche di accompagnamento alla variante al PRG:
 - sia individuato un franco di sicurezza, che si suggerisce non inferiore a 0,30 m rispetto ai battenti idraulici 200ennali calcolati, i quali localmente risultano modesti
 - stante la probabile elevata amplificazione sismica locale, in ambito progettuale si privilegino, tra le indagini geofisiche, le prove sismiche in foro con successiva determinazione della risposta sismica locale. A questo proposito, potrà ritenersi adeguatamente cautelativo l'utilizzo del fattore di amplificazione sismico più elevato tra quello di cui agli strumenti urbanistici comunali e quello determinato con la risposta sismica locale di cui sopra.
- il piano attuativo deve inoltre tenere conto della seguente condizione espressa da Pubblicaacqua 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 e progettazione dei singoli interventi urbanistici, e prima del rilascio delle relative autorizzazioni, deve essere richiesta a Pubblicaacqua 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)
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953, DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

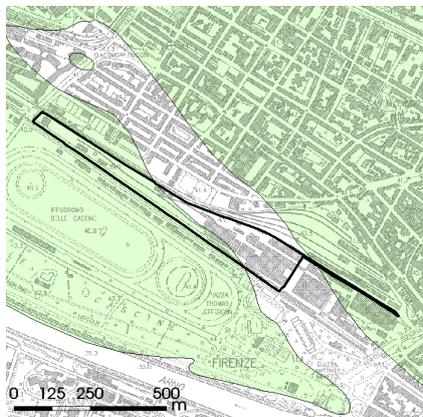
Foglio 53 - Particelle 192, 432, 433, 434, 457, 757, 758, 759, 772, 774, 775, 776, 777, 780

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, 641

Foglio 74 - Particelle 752, 914, 955, 956, 957, 958

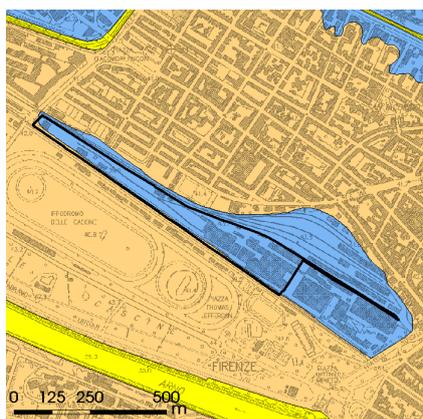
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



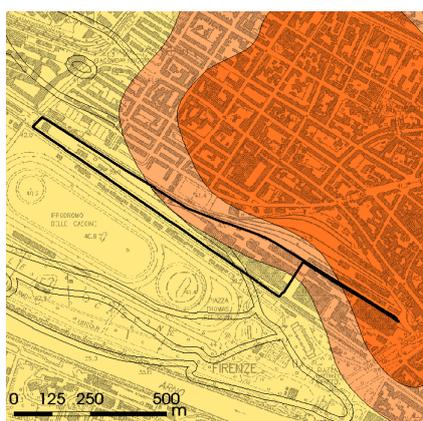
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

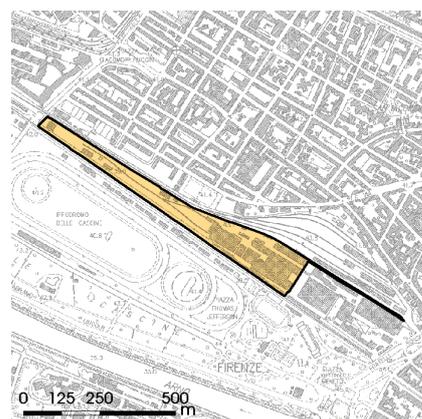
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

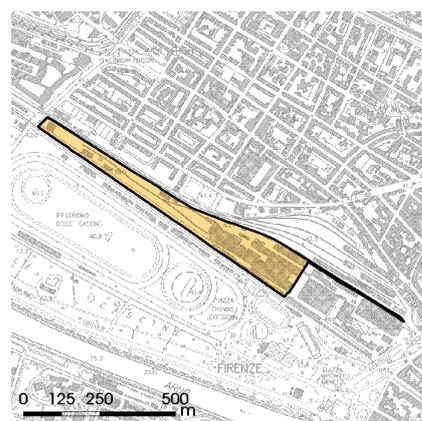
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaie)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI3 elevata (marginalmente)

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PS3*

PS3**

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente è necessario eseguire una campagna geognostica ad hoc atta a definire i parametri geotecnici dei terreni presenti e il modello geologico di dettaglio

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

Dato il valore elevato del Fattore di Amplificazione sismica in sede di piano attuativo è necessario eseguire una campagna di indagine sismica e geognostica ad hoc, atta a definire un modello sismico di dettaglio

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI2 (PI3)	SISMICA PS3 PS3* PS3**
Restauro e risanamento conservativo	FG1	FI3	FS3
Ristrutturazione urbanistica/nuova edificazione	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	
			fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

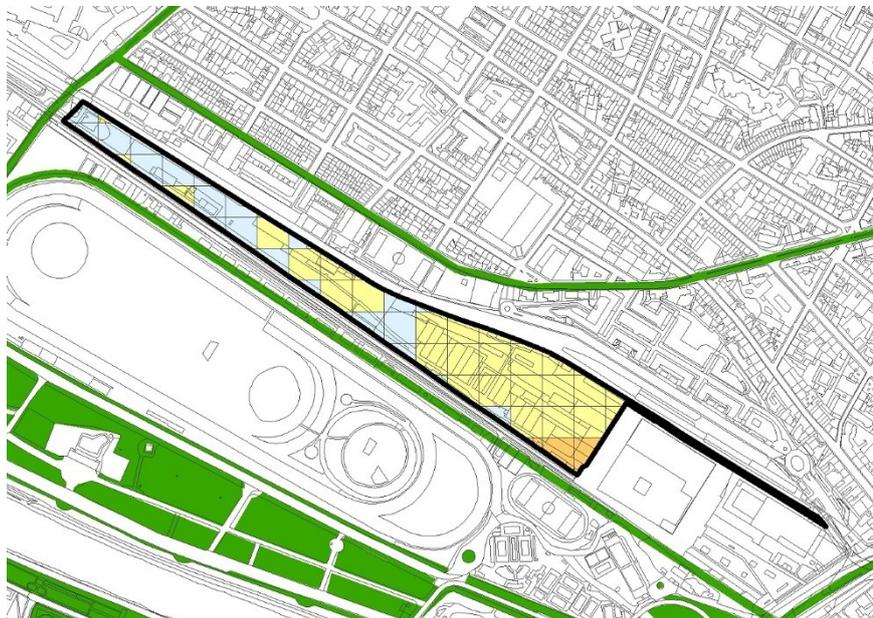
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con alcune aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde con superficie > 2500 mq:

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in particolar modo presso la zona sudoccidentale prossima alla rete ecologica intraurbana
- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H22, H44, HIGRO in particolar modo presso la zona meridionale adiacente al fosso Macinante

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A-B-E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili
- Ridimensionamento dello sfalcio

RETTILI

- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti