



**EX OFFICINE GRANDI RIPARAZIONI PORTA AL PRATO**  
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE (ART. 21 LR 1/2005 | ART. 43 LR 65/2014).

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE URBANISTICA  
APPROVAZIONE

Giugno 2017



## **Gruppo di lavoro**

## **Responsabile del Procedimento**

Stefania Fanfani

## **Collaboratori del Responsabile del Procedimento**

Lucia Martini

Silvia Scarsella

Daniela Ottanelli

## **Progettista**

Chiara Michelacci

## **Collaboratori alla progettazione**

Francesco Matteini

Giuseppe Iuorio

## **Garante della comunicazione**

Eleonora Cisternino



## Indice

### Parte 1 | L'intesa preliminare

Introduzione	5
La variante al PRG	6
1   avvio del procedimento	6
2   valutazione ambientale strategica (VAS)	6
3   adozione e ratifica dell'intesa preliminare	7
Ex OGR nel Regolamento Urbanistico	7

### Parte 2 | L'accordo di pianificazione

Riferimenti normativi	8
L'iter per l'accordo	8
1   incontri tecnici e conferenze di servizi	9
2   sottoscrizione dell'accordo di pianificazione e ratifica	10
La variante al Regolamento Urbanistico	11
1   sintesi dei contenuti di variante	11
2   coerenza con il Piano Strutturale	12
3   coerenza con la pianificazione sovraordinata	12
Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di piano paesaggistico (PIT)	12
Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)	13
4   modifiche alle NTA	15
5   modifiche alla Disciplina del Suolo e degli insediamenti	39
Indagini geologiche, idrauliche e sismiche	40



## Parte 1 | L'intesa preliminare

### Introduzione

La presente relazione di variante interessa la vasta area ferroviaria di Porta al Prato occupata un tempo dalle Officine Grandi Riparazioni (OGR) dei convogli e del materiale rotabile nonché dallo scalo merci.

Il processo di riappropriazione da parte della città delle aree occupate dalle attività ferroviarie di Porta al Prato è stato avviato, ormai più di dieci anni fa, con l'approvazione dei piani di urbanistici (PUE) denominati Leopolda e Paisiello, che hanno interessato l'area dell'ex scalo merci e l'accesso all'area ferroviaria da via Ponte alle Mosse. Questi piani hanno generato un odierno quartiere residenziale, in corso di completamento, in cui sono insediate anche attività ricettive, commerciali e di servizio, con una piazza pubblica (piazza Bonsanti) e un sistema di spazi pubblici che lo riconnette all'adiacente quartiere di San Jacopino.

Contestualmente al nuovo quartiere sono state realizzate, come opere connesse ai piani, via Gabbuggiani e via Michelucci, in totale circa un chilometro di viabilità pensata come ultimo tratto, verso il centro, del futuro asse di penetrazione in entrata/uscita dalla città denominato Rosselli Pistoiese.

Un'ulteriore recente trasformazione che ha interessato l'area ferroviaria è stata la riattivazione nel 2004 del servizio di linea regolare sulla "strada ferrata Leopolda", ovvero sulla ferrovia da Porta al Prato alla Stazione delle Cascine con treni giornalieri Firenze Porta al Prato-Pisa.

Infine con il completamento del primo lotto del Nuovo Teatro dell'Opera, ubicato nella porzione più orientale dell'area ferroviaria adiacente alla ex stazione Leopolda (attiva dagli anni '90 con eventi, mostre e manifestazioni), in sostituzione dei padiglioni che un tempo ospitavano varie attività attinenti alla manutenzione ferroviaria, il processo di trasformazione e di rivitalizzazione del complesso delle ferrovie a Porta al Prato ha fatto un ulteriore importante passo in avanti.

E' pertanto rimasta da riqualificare una parte residuale ma territorialmente consistente del complesso ferroviario, confinata fra il Nuovo Teatro dell'Opera, il quartiere dei PUE Leopolda e Paisiello, il canale Macinante e via delle Cascine.

La domanda di città che si è generata sempre più in questo luogo, a seguito delle puntuali trasformazioni dell'ex area ferroviaria, infatti rende non più sostenibile la presenza delle strutture industriali dismesse e in gran parte inutilizzate, a stretto contatto con le realtà limitrofe di recente realizzazione.

L'area oggetto di variante, di proprietà di Sistemi Urbani Srl (società del gruppo FS ferrovie dello Stato italiane) e di RFI Spa, dalla dismissione delle attività, iniziata nel 2006 e terminata nel 2008, ad oggi, è divenuta fonte di degrado sociale ed urbano. Più volte occupata da senza fissa dimora, è stata anche oggetto di una grande operazione disposta dalla Questura di Firenze il 14.09.2011, durante la quale sono state sgomberate circa una trentina di persone.

Seppure oggi l'area risulti debitamente interdetta e sorvegliata, il degrado che genera la presenza dei fabbricati dismessi risulta ben evidente e sotto gli occhi di tutti.

Considerato quanto detto sopra, il completamento del processo di trasformazione e rigenerazione della parte oggi residua del complesso delle ex OGR non è pertanto più procrastinabile.

La presente variante costituisce il presupposto per il processo di rigenerazione da attuarsi nell'area, anche in forza del preliminare di compravendita sottoscritto fra Ferrovie dello Stato Spa e l'Amministrazione Comunale in data 22.04.2009 quale conclusione di un percorso concertato con gli enti territoriali coinvolti per la realizzazione del Nuovo Teatro dell'Opera, ossia:

- Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 18.05.2005 tra *la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, il Comune di Firenze e Ferrovie dello Stato S.p.A.* (condizioni per la delocalizzazione delle attività di manutenzione rotabili delle officine di Porta a Prato negli impianti ferroviari di Firenze - Osmannoro e conseguente dismissione delle Officine Grandi Riparazioni (OGR);
- Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 27.10.2008 tra *la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, il Comune di Firenze e Ferrovie dello Stato S.p.A.* nel quadro della riqualificazione delle aree ferroviarie nell'Ambito di Porta a Prato.

Si rimanda alla relazione di adozione della variante al PRG adottata DCC [2014/C/00028](#) per quanto riguarda il quadro conoscitivo (paragrafo 4) che si conferma nei suoi contenuti di ricerca storica e territoriale.

## La variante al PRG

### 1 | avvio del procedimento

L'iter procedurale intrapreso per la definizione della variante al PRG relativa alle Ex Officine Grandi Riparazioni a Porta al Prato, soggetto ad accordo di pianificazione (art. 21 della LR 1/2005) per quanto disciplinato dall'art. 9, comma 6, del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, ha avuto inizio con la predisposizione dell'atto di avvio del procedimento della variante approvato con DGC [2011/G/00599](#) del 29.12.2011.

### 2 | valutazione ambientale strategica (VAS)

Considerata la particolare complessità dell'intervento e gli impatti attesi dalla trasformazione, l'Amministrazione ha ritenuto di attivare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) senza sottoporla a preventiva verifica di assoggettabilità.

In data 28.03.2012 Sistemi Urbani ha presentato il documento preliminare VAS, che è stato fatto proprio dalla Giunta comunale con DGC [2012/G/00095](#) del 14.04.2012 (esecutiva dal 18.05.2012).

In data 04.06.2012 è stata convocata la conferenza di servizi per la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale sul documento preliminare VAS. La conferenza si è tenuta il 04.07.2012.



In data 07.06.2013 è stato svolto un incontro tecnico preliminare con la Regione Toscana e con la Provincia di Firenze per verificare il contenuto della documentazione da esaminare in conferenza dei servizi.

In data 09.07.2013 si è tenuta la conferenza di servizi ex artt. 21 e ss. della LR 1/2005 per la sottoscrizione dell'intesa preliminare.

Nel corso della seduta di apertura della conferenza di servizi si è dato atto fra l'altro che, con specifico riferimento alle previsioni di insediare medie strutture di vendita contenute nella proposta di variante, il Comune aveva attivato in data 28.05.2013 la procedura diretta alla relativa verifica di sostenibilità territoriale, prevista dalla LR 52/2012. La conferenza ha deciso pertanto che era opportuno/necessario subordinare la sottoscrizione dell'intesa preliminare di cui all'art. 22 della LR 1/2005 agli esiti della verifica di sostenibilità territoriale, procedura che si è conclusa con esito positivo in data 30.08.2013.

### 3 | adozione e ratifica dell'intesa preliminare

In data 11.03.2014 è stata convocata la seduta conclusiva della conferenza di servizi, che si è svolta in data 20.03.2014 con la relativa sottoscrizione del verbale da parte delle strutture tecniche coinvolte.

In data 26.03.2014 è stata sottoscritta dai legali rappresentanti del Comune e della Regione Toscana l'intesa preliminare. La Provincia di Firenze non ha sottoscritto l'intesa perché ha dichiarato in conferenza di servizi che la proposta di variante in oggetto risultava coerente con il PTCP.

In data 07.04.2014 il Consiglio comunale con DCC [2014/C/00028](#) ha adottato la variante e ratificato l'intesa. La deliberazione è diventata esecutiva il 28.04.2014.

In data 30.04.2014 è stato effettuato il deposito all'Albo Pretorio e la pubblicazione sul BURT n. 17.

In data 28.06.2014 è scaduto il termine per la consultazione e per la presentazione delle osservazioni. Sono pervenute due osservazioni nell'ambito del procedimento di variante (da parte dell'Associazione Dopolavoro Ferroviario di Firenze e di FS Sistemi Urbani SpA) e due contributi nell'ambito della procedura di VAS (da parte di Publiacqua SpA e di ARPAT).

In data 29.07.2014 la Regione ha ratificato l'Intesa preliminare sottoscritta con DCR n.70/2014.

Nella stessa seduta il Consiglio regionale ha approvato la risoluzione n. 267/2014 con la quale impegna la Giunta regionale "a verificare, nella fase istruttoria per la conclusione dell'accordo di pianificazione relativo al recupero del complesso delle ex Officine grandi riparazioni (OGR) di Porta al Prato, la coerenza e la sostenibilità della superficie da ricostruire e dell'intervento complessivo, anche rispetto al contesto esterno al perimetro del piano attuativo, in particolare per la presenza del nuovo Auditorium della musica e delle aree edificate dei piani urbanistici esecutivi (PUE) Leopolda e Paisiello, per le opere infrastrutturali e viarie previste, per le opere di urbanizzazione comunque necessarie per caratterizzare l'intera area come nuova centralità urbana, introducendo le eventuali ed ulteriori prescrizioni e condizioni ritenute necessarie alla chiusura dello stesso accordo di pianificazione".

## Ex OGR nel Regolamento Urbanistico

Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico avvenuta con deliberazione n. [2015/C/00025](#) del 02.04.2015 e la sua efficacia a partire dalla pubblicazione sul BURT n. 22 del 03.06.2015, la previsione derivante dalla sottoscrizione dell'intesa preliminare è stata recepita con condizione

sospensiva di sottoscrizione dell'accordo di pianificazione nell'apposita scheda norma ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni.

Nella suddetta scheda è inoltre stato tenuto conto dei contributi espressi dai vari soggetti aventi titolo nell'ambito del procedimento di variante al PRG e della consultazione VAS, nonché delle osservazioni pervenute alla variante ed al rapporto ambientale VAS e dei relativi orientamenti sui contenuti delle controdeduzioni concordati nell'incontro tecnico del 14.10.2014, inserendo in particolare fra le prescrizioni

- la sottoposizione del piano attuativo alla procedura di VIA, ivi recependo *le richieste contenute nel contributo di ARPAT prot. GA 191847 del 05.08.2014 espresso nell'ambito delle consultazioni dei soggetti competenti in materia ambientale a seguito dell'adozione della variante al PRG*
- la *condizione espressa da Publiacqua quale contributo dei soggetti competenti in materia ambientale al rapporto ambientale VAS adottato*
- *le raccomandazioni (...) espresse dal Genio Civile in esito al controllo effettuato sulle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche di accompagnamento alla variante al PRG*
- delle considerazioni emerse nell'incontro tecnico del 25.11.2015, con particolare riferimento a quanto chiesto dalla Regione Toscana, inserendo in particolare fra le prescrizioni
  - il riferimento all'approfondimento ed alla progettazione delle opere per la connessione pedonale con la fermata esistente della Linea 1 della tramvia
  - la modifica della descrizione delle opere da realizzare lungo il Canale Macinante, con la nuova dicitura *risistemazione in termini naturalistici dell'argine*

in maniera tale da orientare la successiva progettazione del piano attuativo nel rispetto di tutte le richieste effettuate dai soggetti competenti ad esprimersi in merito alla trasformazione urbana in questione.

La trasformazione di cui alla scheda norma ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni è stata inoltre complessivamente valutata nell'ambito del Rapporto Ambientale VAS che ha accompagnato l'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il Comune di Firenze in data 14.11.2016 con deliberazione n. 2016/C/00054 del Consiglio Comunale ha infine adottato una variante al Regolamento Urbanistico che per le schede norma riguardanti l'area di intervento delle ex OGR non introduce elementi innovativi.

## Parte 2 | L'accordo di pianificazione

### Riferimenti normativi

l'iter procedimentale finalizzato alla conclusione dell'Accordo di Pianificazione è stato intrapreso (con l'intesa preliminare) in vigore della LR 1/2005, perciò per effetto delle *Disposizioni transitorie* contenute nella LR 65/2014 nel frattempo intervenuta, per quanto disposto allo specifico art. 231, l'Accordo di Pianificazione può concludersi con le procedure di cui all'art. 21 e seguenti della LR 1/2005.

### L'iter per l'accordo

## 1 | incontri tecnici e conferenze di servizi

In data 01.07.2015 si è tenuto un incontro tecnico presso la Direzione Urbanistica del Comune di Firenze a cui hanno partecipato il Settore Mobilità della Regione Toscana, la Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità del Comune e il Settore Pianificazione urbanistica del Comune, finalizzato a fare il punto della situazione in merito al procedimento dell'accordo di pianificazione in relazione al passaggio dalla variante al PRG al Regolamento Urbanistico.

Dall'incontro è emersa la necessità di condividere con la Regione Toscana un'ipotesi di procedura per pervenire alla conclusione dell'accordo di pianificazione come indicato nella scheda ATa 08.10 del Regolamento Urbanistico che ha sostituito definitivamente il PRG.

In data 23.07.2015 è stata convocata la conferenza di servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione (artt. 42 - 43 LR 65/2014). In data 07.09.2015 si è tenuta la seduta di apertura.

In data 08.10.2015 è stata convocata la seconda seduta della conferenza di servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione che si è tenuta in data 21.10.2015.

In data 09.10.2015 e 19.11.2015 sono stati richiesti a Sistemi Urbani integrazioni ed approfondimenti della documentazione come da verbale della seconda seduta della conferenza di servizi.

Dal verbale della suddetta seduta si estrae quanto segue:

(...)

*"Conclusioni*

*La conferenza, preso atto degli argomenti trattati, decide di procedere come segue:*

*1. inoltrare alla Regione Toscana - Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, al fine delle opportune valutazioni, non appena in possesso da parte del Servizio Pianificazione urbanistica, e comunque prima della prossima seduta della conferenza di servizi, la soluzione che RFI SpA sta studiando e presenterà in merito allo spostamento delle coppie di treni dalla Stazione Leopolda ad altro nodo ferroviario cittadino in ottemperanza all'Accordo sottoscritto in data 03.08.2011;*

*2. richiedere a Sistemi Urbani SpA, considerati i nuovi elementi inerenti la linea 4, di elaborare uno studio trasportistico di supporto all'Accordo di Pianificazione, quale sviluppo con analisi di dettaglio del precedente studio elaborato dalla Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità (da cui emerge il valore del carico trasportistico dell'insediamento) mirato alla verifica della funzionalità del nodo Rosselli nello scenario di progetto a regime;*

*3. richiedere a Sistemi Urbani SpA di elaborare uno studio di supporto all'Accordo di pianificazione che verifichi l'effettiva permeabilità ed accessibilità carrabile e pedonale al canale della tramvia nel tratto di ex OGR al fine di verificare il migliore posizionamento delle fermate rispetto alla soluzione ipotizzata nel progetto preliminare;*

*4. richiedere a Sistemi Urbani SpA di aggiornare e integrare gli elaborati visionati nella precedente seduta della conferenza con l'individuazione dei percorsi ciclo-pedonali effettivi e funzionali al collegamento con il Parco delle Cascine e con il tessuto edificato esistente, sui quali impostare gli spazi pubblici e di relazione del nuovo insediamento, tenendo conto delle effettive fermate della nuova linea 4 della tramvia entro l'area del nuovo insediamento.*

*La rappresentazione deve essere realistica e finalizzata a consentire la visualizzazione di quanto prescritto dalle NTA del RU in termini di qualificazione dell'insediamento e sua relazione con il contesto, nonché di fattibilità e sostenibilità dello stesso.*

*Detti elaborati illustrativi e le NTA del RU saranno allegati, quale parte integrante e sostanziale, all'Accordo di Pianificazione."*

Successivamente, in data 03.05.2016 e 20.06.2016 presso la Direzione Urbanistica del Comune di Firenze si sono svolte alcune riunioni con la Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità ed i progettisti incaricati da Sistemi Urbani Spa di condurre gli approfondimenti progettuali emersi dalla conferenza, al fine di condividere i contenuti dello studio viabilistico e degli elaborati di natura urbanistica.

In data 22.07.2016 è infine pervenuta da Sistemi Urbani la documentazione richiesta.

In data 08.08.2016 è stata convocata la terza seduta della conferenza di servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione che si è tenuta in data 09.09.2016.

Dalla conferenza è emerso in conclusione quanto segue:

(...)

*“Si ritiene che, alla luce di quanto emerso nella presente seduta, la questione Infrastrutturale si possa ritenere sostanzialmente chiusa (salvo lo spostamento delle coppie di treni dalla Stazione Leopolda ad altro nodo ferroviario cittadino).*

*Per la prossima seduta conclusiva della conferenza verrà prodotto dal Servizio Pianificazione urbanistica un semilavorato di variante al RU in recepimento di tutte le prescrizioni emerse in tema infrastrutturale (modifica/integrazione delle prescrizioni esistenti nella scheda norma ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni, modifica/integrazione delle schede norma relative ad opere infrastrutturali di competenza ex OGR, inserimento di una nuova scheda norma per la realizzazione del sottopasso pedonale e della sistemazione a raso di viale Rosselli), collaborando contemporaneamente con la Regione Toscana per le questioni di natura urbanistica e paesaggistica.”*

In data 15.03.2017 è stata convocata la quarta seduta della conferenza di servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione che si è tenuta in data 04.06.2017.

Dalla conferenza è emerso in conclusione quanto segue:

*La conferenza di servizi, fatti propri i contenuti del presente verbale,*

- 1. sospende i propri lavori in attesa della verifica con le relative determinazioni finalizzate al mantenimento dell'attuale livello di servizio del servizio di trasporto ferroviario regionale;*
- 2. nelle more della conclusione delle verifiche richiamate al punto 1, preso atto del parere positivo in merito all'adeguamento della variante al PIT\_PPR della Soprintendenza acquisito nella seduta odierna, ferma restando l'espressa esclusione dalla procedura semplificata di cui all'art.146 del DLgs 42/2004, decide di attendere comunque un parere espresso alla luce degli approfondimenti istruttori ivi annunciati, considerata comunque sia la complessità della proposta, sia l'opportunità di ricevere un utile contributo da parte di tale Ente;*
- 3. in vista della convocazione della prossima seduta la relazione urbanistica di approvazione della variante al RU e lo schema di accordo di pianificazione saranno modificati coerentemente con i contributi finora acquisiti.*

In particolare, con riferimento al precedente punto 3 delle conclusioni, in recepimento del parere della regione Toscana prot. 112779/2017 si è concordato di inserire nella scheda norma ATs 12.05 Viabilità Campo d'Arrigo chiarimenti in relazione alla collocazione della SUL ivi esistente nel caso in cui non venisse trasferita nella scheda ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni in sede di piano attuativo, o venisse trasferita solo in parte.

## **2 | sottoscrizione dell'accordo di pianificazione e ratifica**

A seguito della sottoscrizione del verbale della seduta conclusiva della conferenza di servizi, verrà sottoscritto l'accordo di pianificazione dai

rappresentanti della Regione Toscana e del Comune di Firenze.  
Tale accordo sarà successivamente ratificato ai sensi di legge da parte dei rispettivi organi consiliari.

## La variante al Regolamento Urbanistico

### 1 | sintesi dei contenuti di variante

La variante si innesta sulla **configurazione del RU vigente** che, come già evidenziato al paragrafo *Ex OGR nel Regolamento Urbanistico*, ha recepito le controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla variante al PRG adottata ed al rapporto ambientale VAS in sede di pubblicazione.

Le modifiche da apportare derivano da quanto emerso nelle sedute della conferenza di servizi finalizzata alla conclusione dell'accordo di pianificazione, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

A | gli **approfondimenti progettuali da parte della Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità della linea 4 della tramvia**, con la conseguente esigenza di introdurre affinamenti in termini di sequenzialità temporale degli interventi e di occupazione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera da parte del Comune. In particolare, il servizio Tramvia ha richiesto:

A1 | di prevedere esplicitamente nelle NTA l'indipendenza della realizzazione delle opere della linea tramviaria 4 dal resto della trasformazione urbana in considerazione di eventuali accelerazioni nella progettazione dell'opera in relazione all'acquisizione di finanziamenti statali

A2 | di consentire l'accesso ciclopedonale alla prevista fermata della linea tramviaria 4 retrostante le ex abitazioni dei ferrovieri lungo via Paisiello in corrispondenza di via Rinuccini

B | la **rispondenza alla risoluzione n. 267 del 29.07.2014 del Consiglio Regionale**, dalla quale era emersa la necessità di condurre approfondimenti sulla ricadute del nuovo insediamento sia a livello urbanistico che a livello viabilistico. Sono stati dunque prodotti da Sistemi Urbani alcuni approfondimenti in merito

B1 | alle **simulazioni di traffico** dai quali è emerso quanto segue:

- necessità di realizzare un sottopasso pedonale del viale Rosselli al fine di rendere i tempi di attraversamento pedonale compatibili con i tempi di percorrenza veicolare del nodo Rosselli nella configurazione di progetto, tenendo anche conto delle frequenze di esercizio della linea tramviaria
- necessità di adeguare la sezione del viale F.lli Rosselli nel tratto Piazza V. Veneto/Porta al Prato/via della Scala al fine di ricavare 3 corsie uniformi per senso di marcia mediante l'eventuale risagomatura di tratti del parterre centrale del viale attualmente inutilizzati

B2 | all'**accessibilità al canale della tramvia** da cui è emersa un'ipotesi di posizionamento delle fermate, nel tratto compreso fra via delle Cascine e Porta al Prato, diverso rispetto allo studio di fattibilità approvato dal Comune, ma comunque valutato positivamente dagli uffici comunali competenti

B3 | all'**assetto urbanistico**, alla **percorribilità ciclopedonale** ed alla **permeabilità verso il contesto di riferimento** del nuovo insediamento da cui

sono stati desunti alcuni schemi progettuali utili in termini prescrittivi da inserire nella scheda norma ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni per orientare la progettazione del futuro piano attuativo.

Per rimanere nell'ambito della sostenibilità urbanistica della trasformazione prevista, è stato infine approfondito il tema dell'**atterraggio dei 12.000 mq di SUL dal compendio ferroviario di Campo di Marte**, obbligatorio nella versione di partenza del RU vigente e reso opzionale con la presente variante al fine di poter meglio valutare e controllare, in sede di presentazione del piano attuativo, l'inserimento del nuovo insediamento nel contesto esistente. A tal proposito, si è infine colta l'occasione per rendere più chiara l'operatività a livello convenzionale del piano attuativo in relazione all'attivazione del trasferimento della SUL dal compendio di Campo di Marte.

## 2 | coerenza con il Piano Strutturale

Il Comune di Firenze è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con DCC 2011/C/00036 del 22.06.2011, reso efficace con la pubblicazione sul BURT n. 31 del 03.08.2011 e successiva variante approvata con DCC 2015/C/00025 del 02.04.2015, resa efficace con la pubblicazione sul BURT n. 22 del 03.06.2015.

Si attesta la coerenza della presente variante al RU con il PS ad oggi vigente, che conferma la riqualificazione dell'area ex OGR attraverso la trasformazione delle superfici esistenti in un insediamento a prevalente destinazione residenziale, prevedendo altresì nel tratto Leopolda - Cascine la Linea tramviaria n. 4 da realizzare in sostituzione dell'infrastruttura ferroviaria comprendendo nel dimensionamento dell'UOTE 8 i dati quantitativi propri della trasformazione urbanistica prevista.

## 3 | coerenza con la pianificazione sovraordinata

### Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT)

Il Consiglio regionale della Toscana, con propria deliberazione 27 marzo 2015, n. 37, ha approvato l'atto di integrazione con valenza di piano paesaggistico del piano di indirizzo territoriale (PIT), approvato con deliberazione 24 luglio 2007, n. 72. (pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 25 del 20.05.2015)

Ai sensi dell' articolo 23 - Disposizioni transitorie della Disciplina di Piano:  
*1. E' garantita l'attuazione degli interventi oggetto di protocolli d'intesa, di intese preliminari ad accordi di pianificazione, nonché agli interventi previsti da accordi di programma già sottoscritti dalla Regione e dagli enti interessati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano per i quali risultano già avviati i procedimenti per le necessarie modifiche agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. A tal fine, nell'ambito dei procedimenti per l'adeguamento alla presente disciplina degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, è assicurato il corretto bilanciamento degli interessi pubblici coinvolti attraverso la conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21.*

L'intesa preliminare è stata sottoscritta in data 26.03.2014 ed in data 07.04.2014 il Consiglio comunale con DCC [2014/C/00028](#) ha adottato la variante e ratificato l'intesa. La deliberazione è diventata esecutiva il 28.04.2014.

Inoltre ai sensi del medesimo articolo 23 *"Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i Piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, adottati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, sono approvati nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio. Fermo restando quanto disposto dall'art. 21, il rispetto di dette disposizioni, di cui è data specifica attestazione nell'approvazione dell'atto, è verificato ai sensi dell'art. 49 della LR 65/2015"*.

Ai sensi dell'art. 10 comma 2 dell'intervento dell'Accordo ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR 65/2014 e ai sensi dell'art. 21 comma 3 della *Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR)*, sottoscritto il 16 dicembre 2016 fra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e Regione Toscana avente ad oggetto lo *"svolgimento della Conferenza Paesaggistica nella procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione"*, è previsto che, limitatamente alle ipotesi di Accordo di Pianificazione, disciplinato dalla LR 65/2014, e sue successive modifiche ed integrazioni, che comporti variante ad atti di governo del territorio che interessino Beni paesaggistici, il procedimento di adeguamento al PIT-PPR si svolge nell'ambito delle procedure proprie stabilite nella legge per tale istituto. Pertanto alla seduta della conferenza di servizi finalizzata alla conclusione dell'accordo di pianificazione è stata invitata anche la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, espletando di fatto così anche la procedura di cui all'art. 21 della disciplina del PIT-PPR.

### **Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)**

Con la deliberazione n. 231 del 17.12.2015, l'Autorità di Bacino del fiume Arno (AdB) ha adottato il *"Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale"* (PGRA).

Con successiva deliberazione n. 232 del 17.12.2015, preso atto della *"necessità di superare lo sdoppiamento e l'ambivalenza tra la cartografia di pericolosità idraulica dei PAI e le mappe di pericolosità da alluvione del PGRA"* in modo che le mappe del PGRA possano costituire riferimento unico su cui sviluppare le politiche di gestione del rischio, l'Autorità di Bacino ha adottato misure di salvaguardia immediatamente vincolanti al fine espresso di evitare che nei tempi occorrenti per il completamento dell'iter procedimentale possano essere vanificati gli obiettivi di gestione del rischio idraulico perseguiti con il PGRA.

La deliberazione n. 232/2015, per il territorio del bacino del fiume Arno, prevede, di fatto, un "regime transitorio" che:

1 | pur rendendo immediatamente applicabili le mappe del PGRA, subordina l'operatività delle stesse, sul piano urbanistico, all'emanazione di specifiche disposizioni da parte della Regione Toscana a seguito delle quali il PGRA sostituirà, per la parte idraulica, i PAI vigenti (in rif. all'art. 1)

2 | ribadisce che compete alla regione Toscana, nei 180 giorni successivi al termine di cui all'art. 1 comma 1 della deliberazione (quindi nei 180 giorni successivi alla data di pubblicazione del PGRA adottato) emanare gli atti diretti a dare applicazione alle disposizioni del PGRA nel settore urbanistico. Decorso tale termine, senza che la regione abbia dettato le disposizioni per la concreta applicazione del PGRA nel settore urbanistico, il PGRA diventa immediatamente vincolante per le amministrazioni, gli enti pubblici nonché per i soggetti privati nel territorio delle Uom Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone, purché "in coerenza con la normativa regionale vigente" (in rif. all'art. 4)

3 | stabilisce che nel termine di 180 gg dalla pubblicazione del PGRA adottato:

3.1 | continuano ad applicarsi le disposizioni del PAI che risultino coerenti con la Disciplina del PGRA

3.2 | gli interventi debbano essere realizzati "nel rispetto della normativa regionale vigente e in coerenza con gli obiettivi di gestione del rischio idraulico del PGRA".

3.3 | per i bacini relativi alle Unit of Management (UoM) Arno, Toscana Costa, Toscana Nord, Ombrone "nel periodo intercorrente tra la pubblicazione del PGRA dell'Appennino Settentrionale e l'adeguamento degli atti da parte della Regione Toscana continuano ad applicarsi le disposizioni regionali vigenti, coerenti con gli obiettivi di gestione del rischio idraulico del PGRA". Ossia: LR 21/2012, il regolamento DPGR 53/R/2011, le deliberazioni del Consiglio regionale 25 gennaio 2005, n. 11, n. 12 e n. 13.

Preso atto che la Regione Toscana, entro il termine del 22 giugno 2016, ai sensi dell'art. 4 della delibera del Comitato Istituzionale n. 232 del 17.12.2015, avrebbe dovuto legiferare adeguando il proprio regolamento DPRG 53/R/2011 in conformità al quale gli strumenti urbanistici del Comune di Firenze sono stati approvati.

Considerato che, non essendo ancora intervenuta tale modifica normativa da parte della Regione Toscana, ai sensi del citato art. 4 della delibera n. 232 del 17.12.2015, il PGRA è entrato in vigore, ma la normativa di tipo urbanistico di riferimento è rimasta ancora il DPGR 53/R/2011.

La Conferenza di Servizi (CdS) promossa dal Comune di Firenze, finalizzata all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, **approvato con delibera 235 del 03.03.2016 del Comitato Istituzionale Integrato**, si è aperta in data 29 giugno 2016 e si è chiusa in data 24 gennaio 2017.

Preso atto dei provvedimenti dell'Autorità di Bacino (Determina



Dirigenziale n. 57 del 20 dicembre 2016 e n.15 del 16.02.2017) di approvazione delle modifiche evidenziate nel corso dei lavori della CdS suddetta, si precisa che, per la trascrizione sulla tavola della pericolosità idraulica del PS, dovrà essere effettuato il parallelismo fra il PGRA e il DPGR 53/R/2011.

Il Comune di Firenze procederà pertanto all'adeguamento generale dei propri strumenti urbanistici al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) così come da ultimo modificato/integrato.

Nelle more del suddetto adeguamento generale, dall'esame della cartografia del PGRA emerge che l'area oggetto di variante ricade in pericolosità idrauliche P1 e P2, non superiori rispetto alla pericolosità 2 e alla fattibilità 3 del RU, pertanto non si ravvisano elementi ostativi alla trasformazione prevista.

Infine la presente variante opera un adeguamento della pericolosità/fattibilità idraulica al PGRA della nuova scheda ATs 8.26 NEW Sottopasso pedonale/adeguamento viale F.lli Rosselli mantenendo anche, fino all'adeguamento della normativa regionale, la pericolosità I1 derivante dal DPGR 53/R/2011.

#### 4 | modifiche alle NTA

Con la presente variante vengono apportate le modifiche alle NTA del RU (~~barrate~~ per le eliminazioni, **blu grassetto** per le aggiunte) rappresentate nel dettaglio alle pagine successive:

A | modifiche/integrazioni alla scheda norma ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni in recepimento delle risultanze della conferenza di servizi come rappresentato nella scheda norma modificata alle pagine da 19 a 25

Si precisa che la parte della scheda relativa alle pericolosità/fattibilità ed alla rete ecologica, non subendo variazioni in relazione a quanto previsto dalla presente variante, non è stata riportata.

B | modifiche/integrazioni alla scheda norma ATs 08/09.20 Viabilità Rosselli Pistoiese, come rappresentato nella scheda norma modificata alle pagine da 27 a 29, mediante l'aggiunta all'area rappresentata in copertina di un'area censita al Catasto al Foglio 53 particella 750, di proprietà RFI spa concessa in diritto di superficie ai condomini dell'ex complesso residenziale ferroviari denominato "condominio il pratone", necessaria a consentire l'accesso ciclopedonale alla futura fermata della linea tramviaria 4. Viene conseguentemente aggiornato l'elenco delle particelle catastali riportato in calce alla scheda.

Si precisa che la parte della scheda relativa alle pericolosità/fattibilità ed alla rete ecologica, non subendo variazioni in relazione a quanto previsto dalla presente variante, non è stata riportata.

C | modifiche/integrazioni alla scheda norma ATs 02.15 Viabilità Campo d'Arrigo (pagine da 31a 33) in recepimento del parere della Regione Toscana prot. 112779/2017, espresso in sede di conferenza di servizi tenutasi il 06.04.2017, al fine di fornire chiarimenti in relazione alla

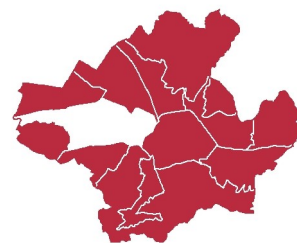
collocazione della SUL ivi esistente nel caso in cui non venisse trasferita nella scheda ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni in sede di piano attuativo, o venisse trasferita solo in parte..

D | introduzione di una nuova scheda norma ATs 8.26 NEW Sottopasso pedonale/adeguamento viale F.lli Rosselli, come rappresentato nella nuova scheda norma alle pagine da 36 a 38, la cui attuazione viene posta a carico dell'operatore del piano attuativo per la trasformazione del compendio ex OGR, in quanto opere risultate necessarie al corretto funzionamento del sistema nel corso dei lavori della conferenza di servizi in sede di approfondimento viabilistico.

Il vincolo preordinato all'esproprio per le particelle inserite con la presente variante sarà apposto solo dopo aver provveduto agli adempimenti (avviso agli interessati, controdeduzione alle eventuali osservazioni e determinazioni conseguenti) previsti dalla normativa in materia (LR 30/2005 e DPR 327/2001).







**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'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. ~~La presente scheda tiene conto di quanto maturato nell'ambito di tale procedimento, ancorché non concluso.~~ **L'accordo di pianificazione sottoscritto in data ... è stato ratificato contestualmente all'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico con Deliberazione del Consiglio comunale n. ....del .....e deliberazione del Consiglio regionale n. ....del .....**



### CONDIZIONE PER L'EFFICACIA DELLA PREVISIONE

~~La presente previsione acquista efficacia solo a seguito della conclusione del procedimento dell'accordo di pianificazione, di cui al paragrafo che precede, in conformità a quanto previsto all'art.30 delle NTA del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale con valenza di Piano Paesaggistico.~~

### 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

~~L'approvazione del piano attuativo,~~ **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,** ~~è subordinata alla~~ **deve prevedere:**

- **il rilascio dei titoli abilitativi per le opere private condizionato alla preventiva** demolizione delle superfici di cui al punto 3 e alla
- **la** cessione gratuita al Comune di Firenze dell'area funzionale all'allargamento di via Campo d'Arrigo e ~~ella~~ **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.

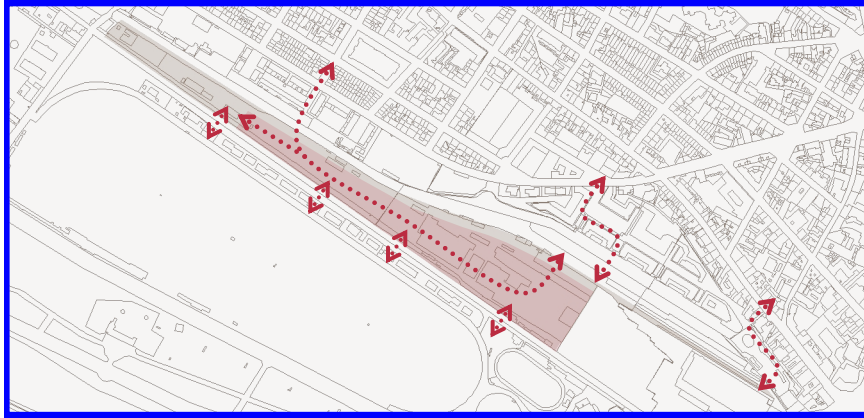
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- 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 Tutela) **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~~ **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**

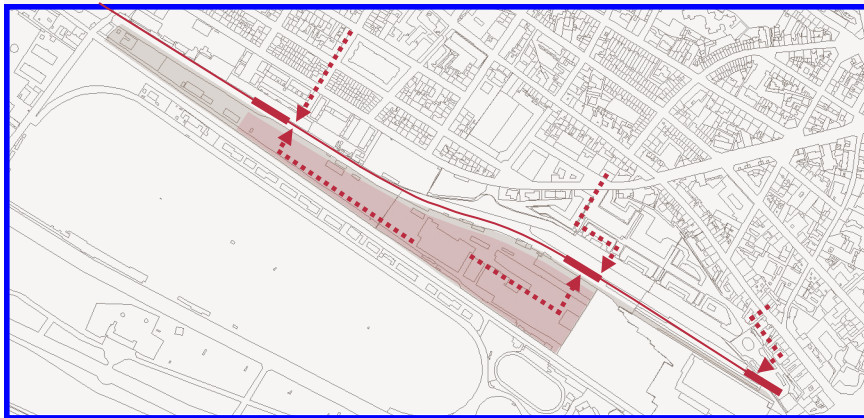
sottoattraversamento AV salvo diversi accordi; in particolare si prescrive la rimozione e lo smaltimento dell'armamento esistente (binari, attacchi, traverse), degli apparati relativi alla trazione elettrica e di quant'altro presente nel sedime ferroviario, con la sola eccezione del ballast esistente. 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 ed opere per la connessione pedonale con la fermata esistente della Linea 1 della tramvia
- viabilità di servizio al Teatro dell'Opera
- attuazione delle previsioni contenute nella scheda ATs 08.26 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

## normativa 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
- ~~- studio sull'accessibilità pedonale alla nuova Linea tramviaria 4 in rapporto all'intercezione del maggior bacino di utenza, al fine di posizionare al meglio le fermate previste nella tratta Porta al Prato - Cascine~~
- 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 delle consultazioni 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 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 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 e progettazione dei singoli interventi urbanistici, e prima del rilascio delle relative autorizzazioni, deve essere richiesta a Publiacqua 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



**denominazione**

*Viabilità Rosselli Pistoiese*

**UTOE 8/9****ubicazione**

*dall'intersezione con viale Fratelli Rosselli fino all'intersezione con via Pistoiese - via dei Vespucci*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*97.687 mq*

**destinazioni di progetto**

*viabilità*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

La viabilità Rosselli-Pistoiese si configura come viabilità di penetrazione necessaria per alleggerire i flussi di traffico sulle attuali direttrici, realizzata in sede propria con andamento parallelo alla Linea 4 della tramvia senza interferenze con la viabilità locale avente la funzione di intercettare il traffico delle aree esterne al raccordo dell'Indiano e diretto verso il centro città. La nuova viabilità collega viale F.lli Rosselli (intersezione con via E. Gabbuggiani) con via Pistoiese (intersezione con via dei Vespucci). In considerazione degli spazi effettivamente disponibili, la sezione stradale adottata per il collegamento è quella di una strada di quartiere, con principali intersezioni viarie su viale F.lli Rosselli, via delle Cascine, via Pistoiese e via del Barco.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La nuova viabilità Rosselli-Pistoiese contribuirà ad alleggerire la pressione del traffico sul quadrante ovest della città, ed in particolare lungo gli assi di scorrimento radiali: Baracca/Ponte alle Mosse, Porte Nuove/Toselli, Novoli/Redi.


### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta alle possibili interferenze esistenti in fase di progettazione/realizzazione del tracciato con:
  - tramvia Linea 4
  - fosso Macinante e torrente Mugnone
  - viabilità esistente
  - reti tecnologiche di servizio
  - scuola agraria via dei Vespucci
  - ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni, AT 08.04 ex Manifattura Tabacchi
- la realizzazione del tracciato nel tratto viale F.lli Rosselli/via delle Cascine è posta a carico dell'area di trasformazione ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni comprese le opere di raccordo e adeguamento di via E. Gabbuggiani e via G. Michelucci
- 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 (artt.68 comma 4, 69 comma 4)
- l'area in oggetto ricade, per modesta porzione, in fascia di rispetto cimiteriale, prima dell'approvazione del progetto esecutivo per la realizzazione dell'opera pubblica deve essere attivata la procedura per la riduzione della fascia di rispetto ai sensi della legge 166/2002.

### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegiate alla variante del Piano



Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

#### VINCOLO ESPROPRIATIVO

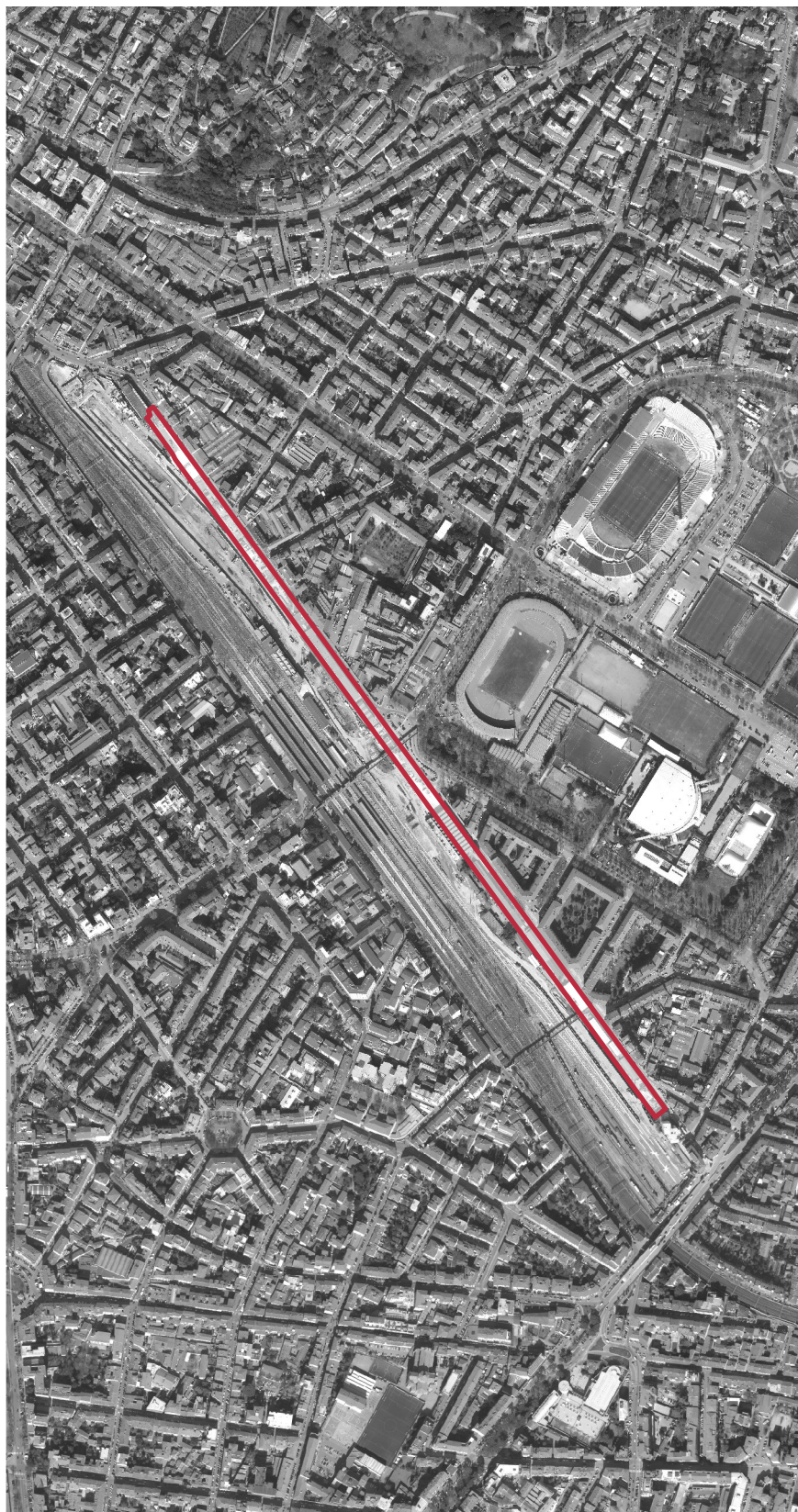
In relazione alla presente previsione si evidenzia che il vincolo preordinato all'esproprio è stato apposto in data 10.06.2009 con la pubblicazione sul BURT 23 dell'avviso di avvenuta approvazione della variante con Deliberazione Consiglio comunale 00037 del 06.04.2009. Visto che le procedure espropriative non sono state attivate, con la presente previsione viene reiterato il vincolo.

#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 32 - Particelle 138, 146, 150, 151, 1689, 1691, 1692, 1711, 1712, 1713, 1714  
Foglio 41- Particelle 30, 33, 35, 43, 66, 68, 71, 74, 136, 150, 166, 204, 206, 207, 210, 212, 306, 310, 311, 1374, 1402  
Foglio 42 Particelle 209, 210, 211, 212, 2912, 2913  
Foglio 51 Particelle 7, 58  
Foglio 52 Particelle 1, 237, 242, 1412, 1413  
Foglio 53 Particelle 191, 192, **750**, 758, 780, 881, 885  
Foglio 73 Particelle 195, 473, 476, 535, 637, 638, 639, 641  
Foglio 74 Particelle 303, 888, 903, 907, ~~917~~, 926, 927, 930, 931, 936, 938, 942, 945, 954, 955, 958





**denominazione**

*Viabilità Campo d'Arrigo*

**UTOE 2****ubicazione**

*via Campo d'Arrigo*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*20.339 mq*

**destinazioni di progetto**

*adeguamento viabilità*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

La presente trasformazione riguarda l'adeguamento stradale di via Campo d'Arrigo la cui sezione risulta inadeguata al flusso di traffico cui è soggetta. Il riassetto del compendio ferroviario di Campo di Marte, la demolizioni delle superfici esistenti non più utili all'esercizio ferroviario ed il loro trasferimento nel compendio ex Officine Grandi Riparazioni, rende libera una parte consistente dell'area da dedicare alla sistemazione della sezione stradale di via Campo d'Arrigo che potrà essere corredata, lato ferrovia, di parcheggi a raso, ampio marciapiede, pista ciclabile e fascia di mitigazione/ambientazione.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al recupero di una superficie, afferente il compendio di Campo di Marte, funzionale ad un miglioramento infrastrutturale viario e di arredo urbano. La demolizione di manufatti edilizi pari ad una SUL di 12.000 mq previsti in trasferimento nella scheda norma *ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni*, permetterà il recupero di spazi per una riqualificazione urbana della zona.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- demolizione delle superfici esistenti e cessione gratuita al Comune di Firenze dell'area funzionale all'allargamento di via Campo d'Arrigo e alla realizzazione di una fascia verde di mitigazione fra la ferrovia e la viabilità esistente, come disciplinato dalla scheda norma *ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni*;
- **la SUL degli edifici che non vengono demoliti (in caso di mancato trasferimento verso l'ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni) è vincolata al mantenimento della funzione connessa al servizio ferroviario.**

### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

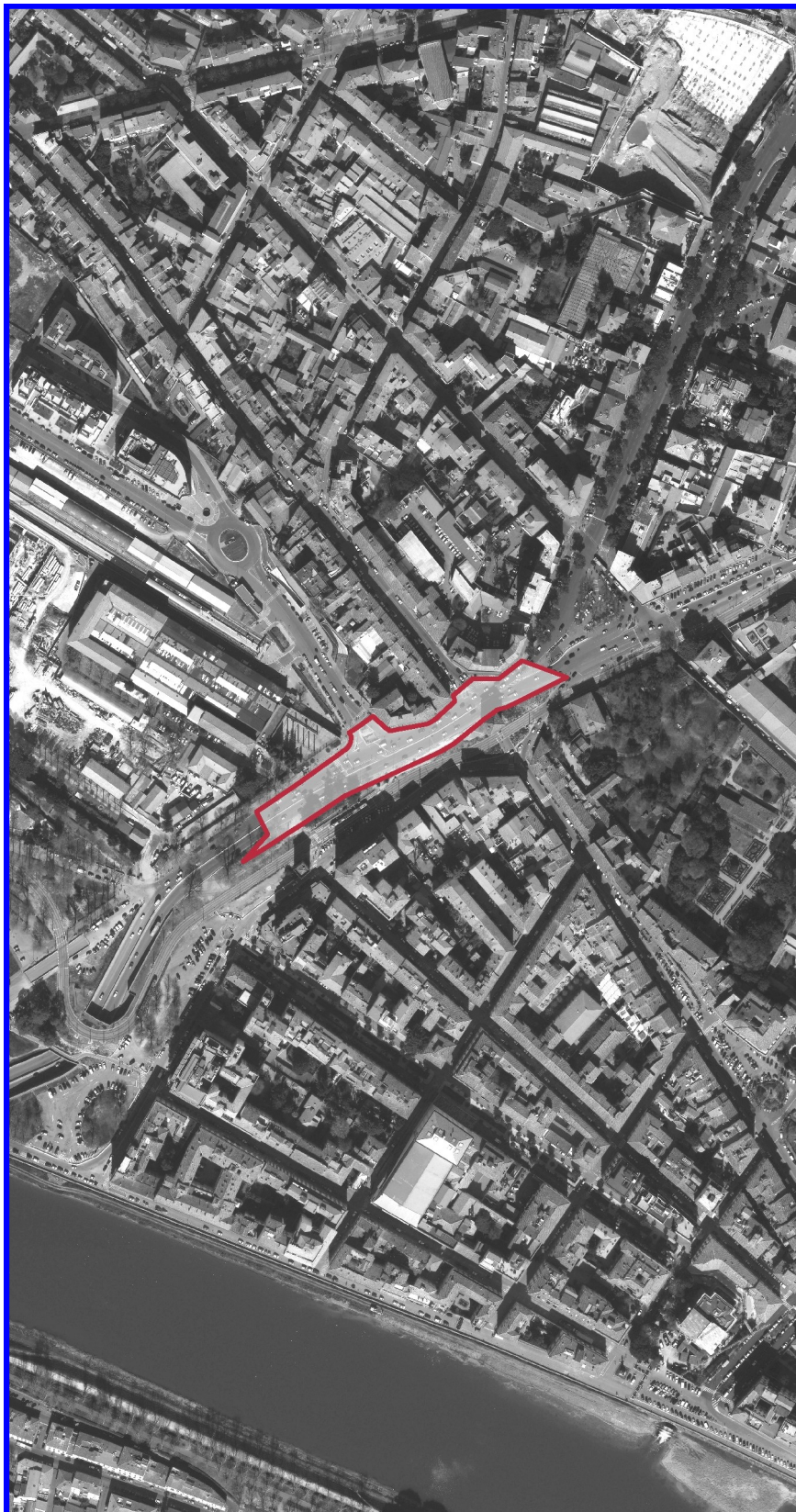
Foglio 81 - Particella 1199

Foglio 94 - Particelle 63, 89, 98, 102, 108, 112, 113, 119, 125, 239, 261, 358, 361, 406, 407, 408, 409, 411, 412, 413, 414

Foglio 97 - Particelle 782, 783, 785, 904, 1053, 1054, 1119, 1120, 1121, 1122, 1124





**denominazione**

*Sottopasso pedonale/adeguamento  
viale F.lli Rosselli*

**UTOE 9****ubicazione**

*Piazza Vittorio Veneto / Porta al Prato*

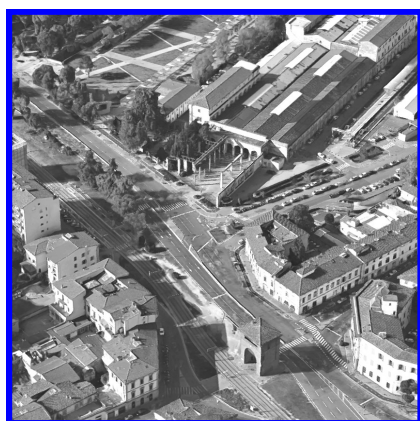
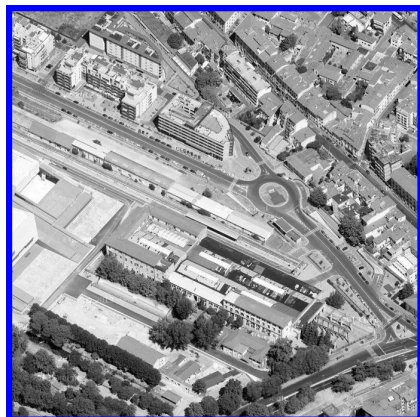
**superficie per servizi e spazi pubblici**  
*6.430 mq*

**destinazioni di progetto**

*viabilità, sottopasso ciclopedonale*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera  
pubblica*



## DESCRIZIONE

Il nuovo sottopasso ciclopedonale di viale F.lli Rosselli e l'adeguamento della sezione del viale a tre corsie per senso di marcia si configurano come opere necessarie per alleggerire i flussi di traffico sul nodo di Porta al Prato proveniente dalle direttrici Rosselli Pistoiese / viale F.lli Rosselli e risolvere il potenziale conflitto con l'attraversamento pedonale in corrispondenza della ex Stazione Leopolda. In considerazione degli effettivi spazi a disposizione, l'adeguamento del viale potrà avvenire sia rimodulando la posizione dello spartitraffico centrale, sia intervenendo sul parterre centrale del viale attualmente inutilizzato anche al fine di operarne contestualmente una opportuna riqualificazione.

## OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Risolvere il potenziale conflitto fra flusso veicolare e pedonale mediante un nuovo sottopasso pedonale e ciclabile del viale F.lli Rosselli in corrispondenza del nodo Gabbuggiani/Leopolda/Porta al Prato, adeguando corrispondentemente il tratto di viale F.lli Rosselli da Porta al Prato a piazza Vittorio Veneto al fine di realizzare tre corsie per senso di marcia.

## PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta alle possibili interferenze esistenti in fase di progettazione/realizzazione con:
  - tramvia Linea 4
  - viabilità / linea 1 della tramvia esistenti
  - reti tecnologiche di servizio (con particolare attenzione alle reti di approvvigionamento/smaltimento idrico)
  - ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni
- la progettazione e realizzazione delle opere oggetto della presente scheda è posta a carico dell'area di trasformazione ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni comprese le opere di raccordo e adeguamento di via E. Gabbuggiani e via Ponte alle Mosse e la riqualificazione del tratto del parterre centrale di viale F.lli Rosselli che va da Porta al Prato a piazza Vittorio Veneto
- 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 (art.68 comma 4, 69 comma 4)

## ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 74 particella 828

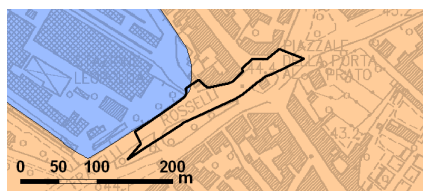
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



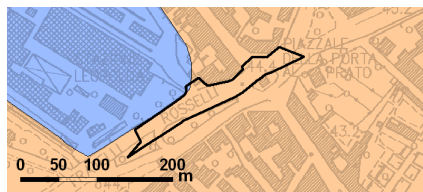
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



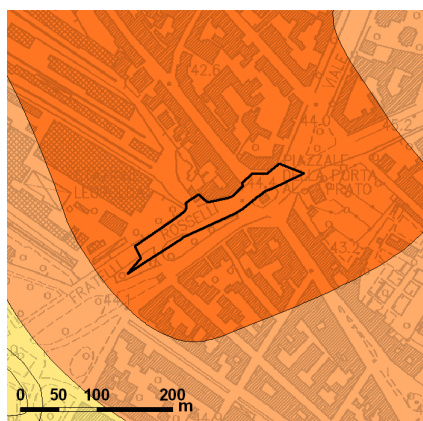
PERICOLOSITÀ IDRAULICA PS

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA

1 2 3



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4

per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti: ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa e limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare anche abbondante

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: >1,7

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica PS

PI3 elevata

#### Pericolosità Idraulica PGRA

P2

#### Pericolosità Sismica

PS3\*\* elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74 e prescrizioni a seguire

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75 e prescrizioni a seguire

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76 e prescrizioni a seguire

INTERVENTO	PERICOLOSITA'		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PS PI3 PGRA P2	SISMICA PS3**
Sottopasso ciclo-pedonale	FG3	FI4	FS3
Adeguamento viabilità esistente	FG3	FI3	FS3



## FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

### *prescrizioni di natura geologica*

il progetto per la realizzazione del sottopasso deve essere basato su indagini geognostiche specifiche finalizzate alla ricostruzione di un modello geologico e geotecnico di dettaglio con spessori e parametri delle litologie presenti esteso all'intera area di intervento sulla base del quale si possa valutare anche la stabilità delle infrastrutture esistenti (la sede stradale del viale ed i manufatti delle reti dell'acquedotto e delle fognature) sia in fase di realizzazione degli scavi che ad opera finita. Trattandosi di una struttura sotterranea saranno da valutare e controllare, mediante specifici piezometri da installare in loco, i livelli della falda in ordine alla possibilità o meno dell'insorgenza di un eventuale effetto "barriera" rispetto al deflusso sotterraneo delle acque.

### *prescrizioni di natura idraulica*

in relazione all'elevata vulnerabilità della falda deve essere adeguatamente studiata la compatibilità degli scavi necessari alla realizzazione delle volumetrie interrato e gli eventuali interventi di mitigazione/eliminazione dello stato di rischio. Tale compatibilità deve essere valutata anche mediante l'utilizzo di modelli quantitativi che definiscano le eventuali alterazioni delle piezometrie della falda e i conseguenti effetti sulla compressibilità dei terreni delle aree limitrofe. La messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno duecentennali si potrà raggiungere con interventi diretti sulle strutture e sulle dotazioni tecnologiche dei manufatti stessi considerando le altezze d'acqua indicate nei più recenti studi idraulici di dettaglio condotti nell'ambito del PGRA più un franco di sicurezza pari a 30 cm.

A sensi dell'art.9 del PGRA le condizioni di gestione del rischio idraulico potranno essere ottenute con procedure di prevenzione quali la messa in opera di specifici segnali acustici e visivi di allerta fino alla interdizione, anche con strumenti meccanici, degli accessi.

### *prescrizioni di natura sismica*

il progetto per la realizzazione del sottopasso dovrà essere basato su indagini geognostiche e geofisiche specifiche finalizzate alla ricostruzione di un modello sismico di dettaglio in un'area dove il fattore di amplificazione delle onde sismiche è valutato essere maggiore di 1,7. In particolare, relativamente alla scelta del coefficiente di amplificazione stratigrafica ( $S_s$ ) da utilizzare per la ricostruzione degli spettri di risposta elastici e di progetto (di cui al par. 3.2.3.2.1 e 7.11.3.2 delle NTC2008) si dovrà fare riferimento al più cautelativo tra il valore del fattore di amplificazione sismica individuato nelle carte di pericolosità ed il valore di  $S_s$  derivante dalle indagini geognostiche e geofisiche basate su sondaggi e prove sismiche in foro necessarie alla individuazione della categoria di sottosuolo. In alternativa si dovrà procedere con analisi di risposta sismica locale basate su prove sismiche passive e almeno una prova down-hole in foro di sondaggio spinto fino al raggiungimento del substrato sismico se presente entro i 60 metri dal piano campagna.

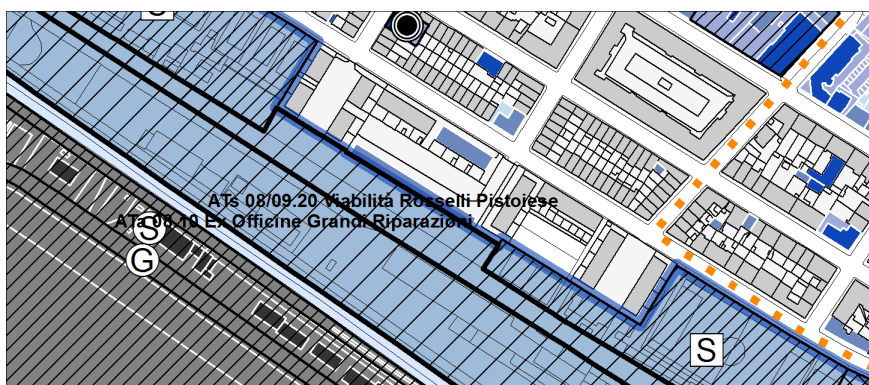


## 5 | modifiche alla Disciplina del Suolo e degli Inseadimenti

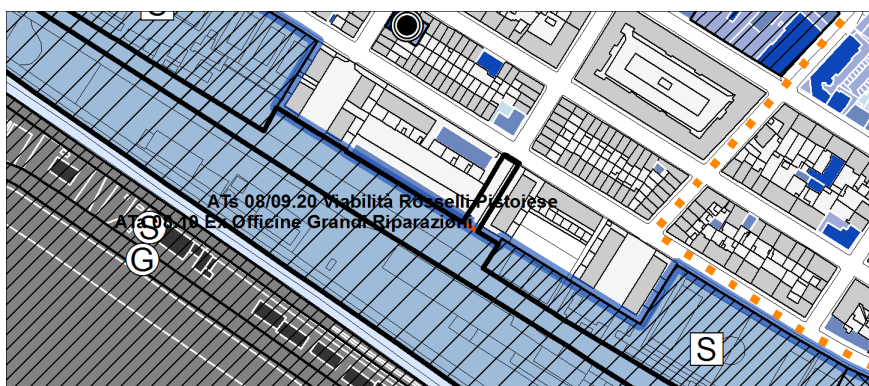
Con la presente variante vengono apportate le seguenti modifiche alla Disciplina del Suolo e degli Inseadimenti del RU:

A | modifiche/integrazioni alla scheda norma ATs 08/09.20 Viabilità Rosselli Pistoiese mediante l'inserimento nel suo perimetro di un'area censita al Catasto al Foglio 53 particella 750, di proprietà RFI spa concessa in diritto di superficie ai condomini dell'ex complesso residenziale ferrovieri denominato "condominio il pratone", necessaria a consentire l'accesso ciclopedonale alla futura fermata della linea tramviaria 4

B | conseguente integrazione della suddetta area nel perimetro della rete tramviaria di progetto

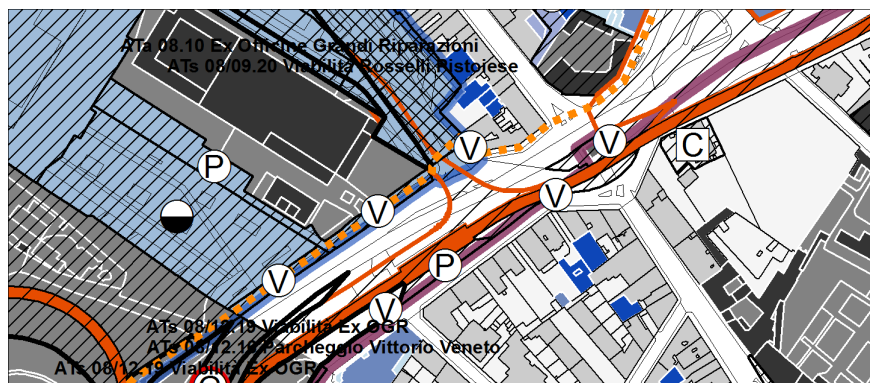


RU | stato approvato

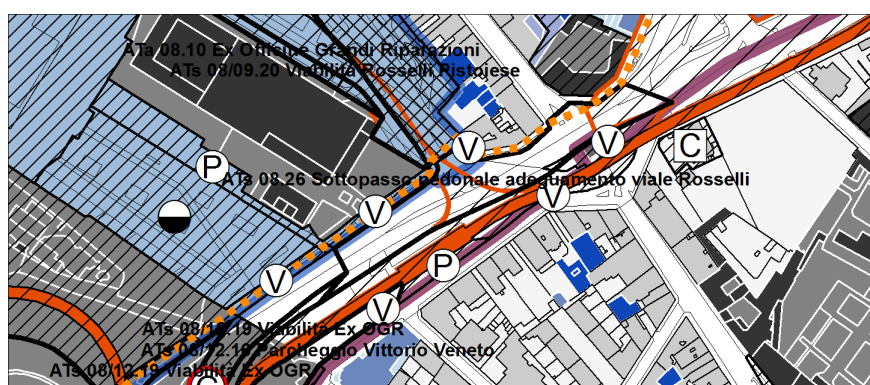


RU | stato di variante

C | inserimento in mappa della nuova scheda norma ATs XX.YY  
Sottopasso pedonale/adeguamento viale Rosselli, descritta nel paragrafo 4



RU | stato approvato



RU | stato di variante

### Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

Le integrazioni alla *Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del DPGR 53/R/11*, redatta dal dott. geologo Alberto Tomei, incaricato dal richiedente della variante e acquisita al prot. GA66530 del 27.02.2017, sono state ritenute coerenti con la normativa regionale da parte della Direzione Ambiente con nota prot. 78800 del 08.03.2017.

La documentazione relativa alla variante al RU comprensiva delle indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche verrà depositata agli Uffici del Genio Civile di Firenze ai sensi e con le modalità di cui al DPGR 53/R del 25.10.2011.

Le indagini geologiche relative alla variante al RU risultano nella fattispecie di quelle soggette a controllo obbligatorio da parte degli uffici del Genio Civile.



