



REGOLA  
MENTO  
URBA  
NISTICO  
FIRENZE

**Verifica di sostenibilità territoriale  
delle previsioni di destinazione d'uso  
per le medie strutture di vendita aggregate**

LR 52/2012, artt. 66 e 69





## Gruppo di lavoro



### Sindaco

Matteo Renzi

### Assessore Politiche del Territorio

Elisabetta Meucci

### Area di Coordinamento Sviluppo Urbano

Giacomo Parenti

### Responsabile del Procedimento

Domenico Palladino e suoi collaboratori

### Garante della Comunicazione

Francesca Pascuzzi

### Gruppo di progettazione

**Responsabile** Stefania Fanfani

Elisabetta Fancelli  
Pietro Rubellini  
Vincenzo Tartaglia  
e loro collaboratori

### con la collaborazione del

Servizio Statistica  
Servizio Sviluppo Infrastrutture Tecnologiche

### Studio grafico

*Giovanni Verniani*



## Indice

### Premessa: la normativa si innova

1. La procedura da attivare	5
2. Il quadro di riferimento aggiornato	6
2.1 Centri storici e medie strutture di vendita in forma aggregata	6
2.2 Le problematiche operative	11
3. Il rapporto sul commercio	11
3.1 I dati strutturali	11
3.2 Le imprese cessate	13
3.3 L'analisi e dinamica di alcuni indicatori relativi al commercio	14
3.4 Le localizzazioni attive e l'imprenditoria straniera	16
3.5 Glossario	18
4. La verifica di sostenibilità	19
4.1 Centro alimentare polivalente (CAP)	19
4.1.1 <i>Rispondenza ai criteri per la verifica di sostenibilità territoriale: area CAP</i>	24
4.2 Ex officine grandi riparazioni Porta al Prato (OGR)	27
4.2.1 <i>Rispondenza ai criteri per la verifica di sostenibilità territoriale: area OGR</i>	31
4.3 Il completamento del tessuto commerciale esistente	32





### *Premessa: la normativa si innova*

Le regole della disciplina del commercio sono state recentemente modificate con l'entrata in vigore del decreto "Salva Italia" che ha liberalizzato le attività economiche, eliminando fra le altre cose le forme di contingentamento precedentemente vigenti. Nella nuova norma statale le uniche limitazioni ammesse all'insediamento di nuove attività commerciali sono quelle di natura urbanistica o comunque legate alla salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente. La Regione Toscana ha legiferato in merito, modificando la LR 28/2005 (Codice del Commercio) con la LR 52/2012 e introducendo ulteriori modifiche alla LR 1/2005.

Le limitazioni all'insediamento di nuove attività economiche, ammesse in via generale nella legge statale, sono state tradotte nella LR 28/2005 in elementi concreti cui far riferimento nella pianificazione urbanistica o programmazione di settore: *"I comuni possono anche imporre limitazioni all'apertura di nuovi esercizi limitatamente ai casi in cui ragioni non altrimenti risolvibili di sostenibilità ambientale, sociale e di viabilità rendano impossibile consentire ulteriori flussi di pubblico nella zona senza incidere in modo gravemente negativo sui meccanismi di controllo, in particolare per il consumo di alcolici, e senza ledere il diritto dei residenti alla vivibilità del territorio e alla normale mobilità"* (art.42 bis della LR 28/2005).

Non più quindi contingentamenti, zone sature ecc, ma elementi concreti di possibile disagio che la nuova attività può indurre sul contesto esistente riconducendo in maniera corretta la possibilità di insediamento al principio della garanzia di livelli minimi di "prestazione".

I punti salienti delle modifiche ed integrazioni apportate, relazionati agli indirizzi già espressi nel Piano Strutturale in merito alle attività economiche, riguardano sostanzialmente i seguenti aspetti:

- la superficie di vendita che individua **gli esercizi di vicinato** passa da 250 mq a 300 mq (art. 15 LR 28/2005);

- l'introduzione di nuove procedure per la autorizzazione di nuove **grandi strutture di vendita**: come già disciplinato nel Piano Strutturale, nel territorio del Comune di Firenze non possono essere insediate nuove grandi strutture di vendita ma, come specificato, è possibile insediare **medie strutture in forma aggregata** (art.19 quinquies LR 28/2005).

### **1 La procedura da attivare**

Nonostante dunque il Comune di Firenze non intenda localizzare nuove grandi strutture di vendita sul proprio territorio, la lettura combinata della modifica alla LR 1/2005 (art.17 ter) con quanto precedentemente stabilito dall'art.11 del DPGR 15/R del 01.04.2009 attuativo degli artt.4 e 22 della LR 28/2005, impone comunque di attivare la procedura per le grandi strutture di vendita di cui all'art.69 della LR 52/2012, anche per le medie strutture di vendita in forma aggregata, qualora aggregandosi superino i 2500 mq di superficie di vendita (limite massimo della media struttura per i comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, inseriti nelle aree commerciali metropolitane). Si specifica inoltre che l'insediamento di medie strutture di vendita consentito nel Piano Strutturale si attua, per il principio in esso espresso, esclusivamente attraverso il recupero di superfici esistenti.

Ai sensi del disposto dell'art.69 della LR 52/2012 come modificato dall'art.23, comma 1, LR 13/2013, la procedura da attivare per poter prevedere l'inserimento di tali previsioni nel Regolamento Urbanistico in corso di elaborazione segue il disposto del comma 2 "(...) *Ai fini della verifica di cui al comma 1, il comune convoca la conferenza di pianificazione cui partecipano le strutture tecniche della Regione, delle province e dei comuni ricadenti nell'ambito di interesse sovracomunale di cui all'art.67, nonché dei comuni confinanti ricadenti in un ambito d'interesse sovracomunale diverso*".

Poiché quest'ultima fattispecie non si verifica, i comuni da convocare per la conferenza risultano essere quelli dell'ambito di interesse sovracomunale n.9, denominato Area fiorentina, e cioè, oltre al comune convocante: Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Fiesole, Impruneta, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa.

Restano escluse da questa procedura le eventuali previsioni di medie strutture in forma aggregata che interessano i centri storici come stabilito dall'art.19 quinquies, comma 6, lettera b, della LR 28/2005 secondo il quale "il presente articolo non si applica (...) salvo diversa disposizione comunale, alle domande di autorizzazione per l'apertura di strutture di vendita collocate nei centri storici, come individuati dal regolamento urbanistico di cui all'articolo 55 della L.R. n. 1/2005".



## 2 Il quadro di riferimento aggiornato

Il Piano Strutturale approvato, al fine di dettare indirizzi, direttive e prescrizioni concernenti il sistema funzionale delle attività economiche aveva operato una ricognizione geografica della rete commerciale esistente comprendendo tutte le fattispecie insediate. Fra queste, le grandi e medie strutture di vendita alimentari e non alimentari geograficamente individuate evidenziando sulla base della superficie di vendita la loro consistenza. Il presente documento aggiorna il dato (vedi **mappa 1: il quadro di riferimento aggiornato**, pagg. 7/8) facendo presente che ai sensi della normativa ora vigente, 36 delle medie strutture di vendita avendo una superficie inferiore a 300 mq sono oggi classificabili come esercizi di vicinato e pertanto escluse dal presente quadro di riferimento. Viene rilevato inoltre che hanno cessato la loro attività 20 medie strutture, oltre a 4 dichiarate decadute.

<b>Il quadro di riferimento aggiornato</b>	<b>2010</b>	<b>2012</b>
Grande struttura di vendita non alimentare	5	4
Grande struttura di vendita alimentare e non alimentare	10	9
Media struttura di vendita non alimentare	212	162
Media struttura di vendita alimentare e non alimentare	55	52
<b>Totale</b>	<b>282</b>	<b>227</b>

### 2.1 Centri storici e medie strutture di vendita in forma aggregata

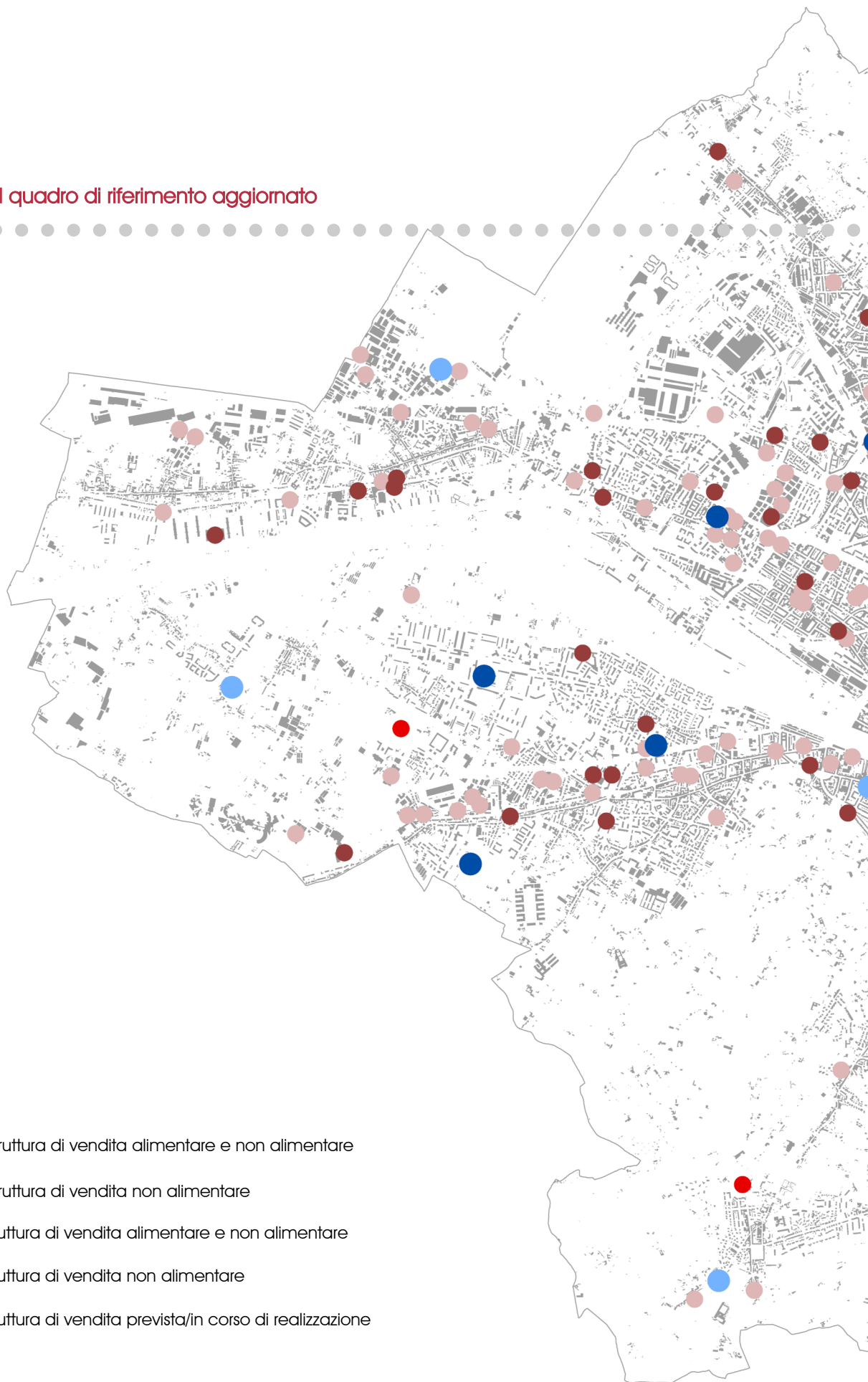
Al fine di rendere chiaro l'oggetto della presente procedura viene di seguito riportata la mappa delle grandi e medie strutture di vendita esistenti escludendo quelle afferenti i centri storici come individuati già nel Piano Strutturale e riconfermati, seppur con lievi modifiche di perimetrazione dovuti al salto di scala, nel Regolamento Urbanistico in corso di elaborazione (vedi **mappa 2: individuazione degli interventi da sottoporre a verifica di sostenibilità**, pagg. 9/10).

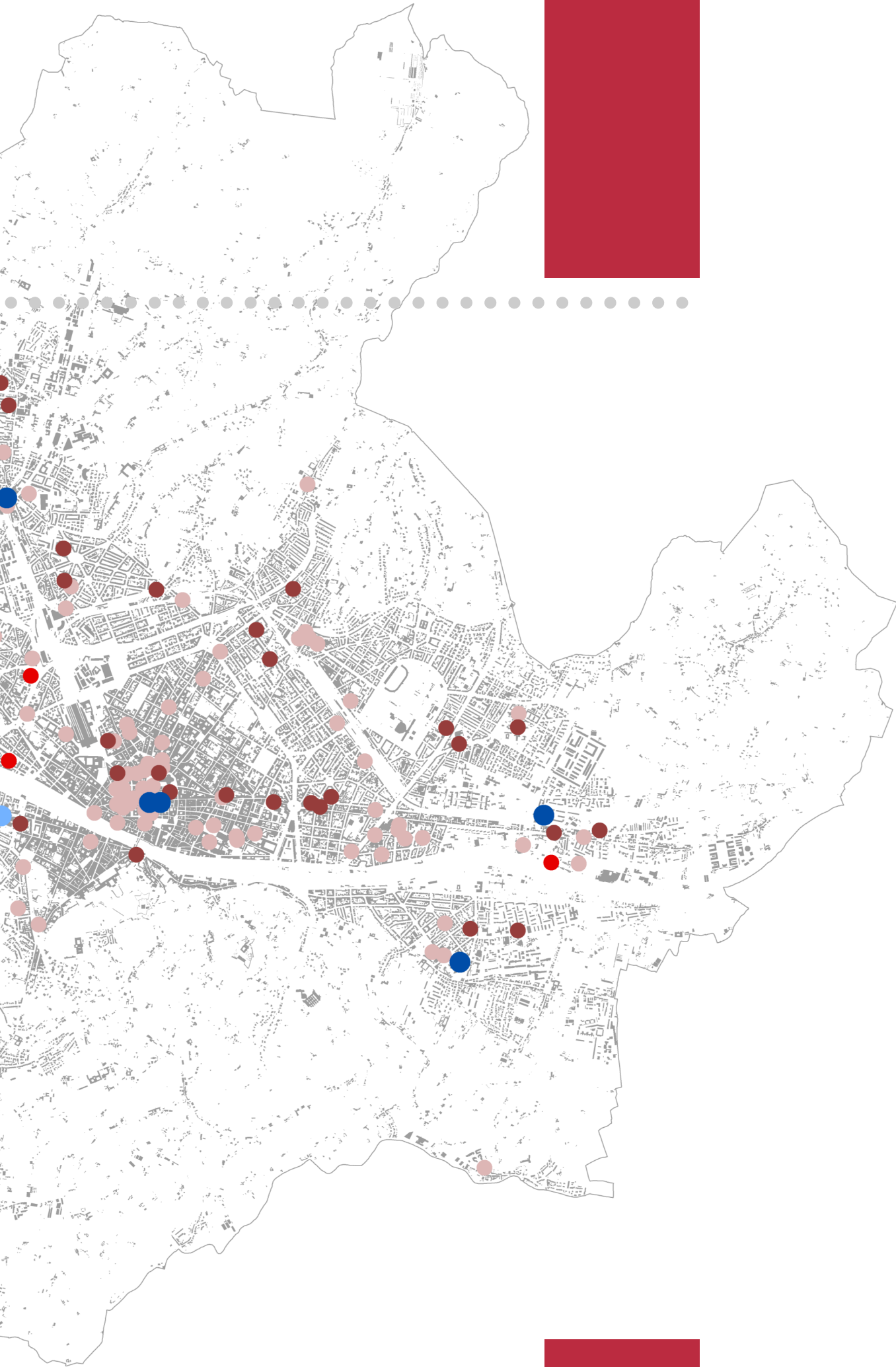
Si fa presente che sono da considerarsi centri storici ai sensi dell'art.55 della LR 1/2005 ovvero zone A ai sensi del DM 1444/1968 i sistemi territoriali declinati in ambiti insediativi nel Piano Strutturale:

- *ambito del nucleo storico*
- *ambito dei tessuti compatti otto-novecenteschi*
- *ambito dei centri storici/borghi storici minori*

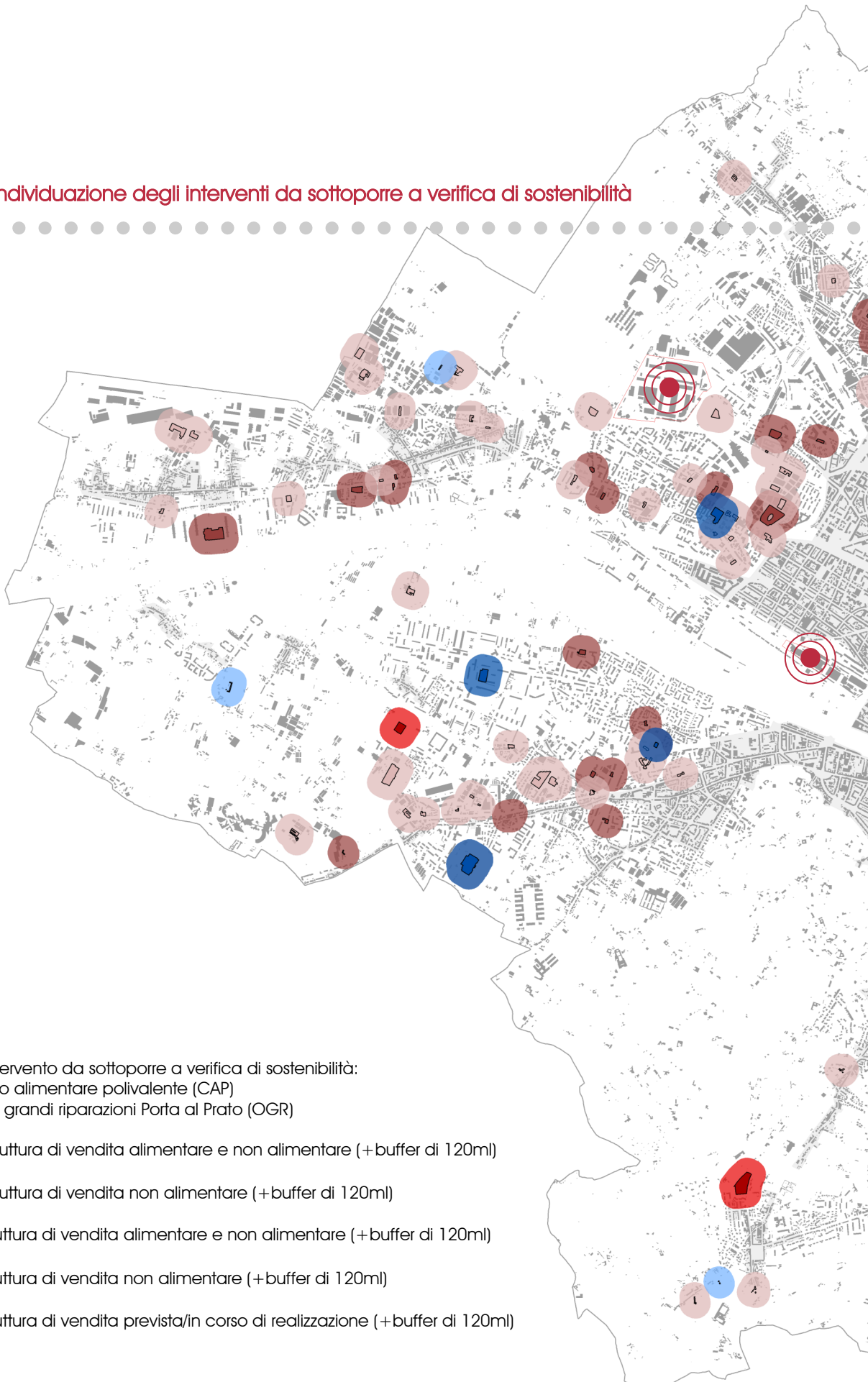






Pertanto l'analisi di sostenibilità viene effettuata sulle previsioni di medie strutture aggregate afferenti la restante parte della città identificata nel Piano Strutturale come *ambito dell'insediamento recente*.

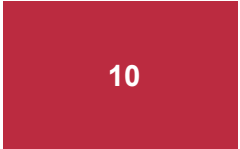
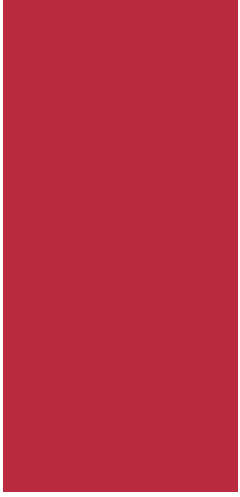
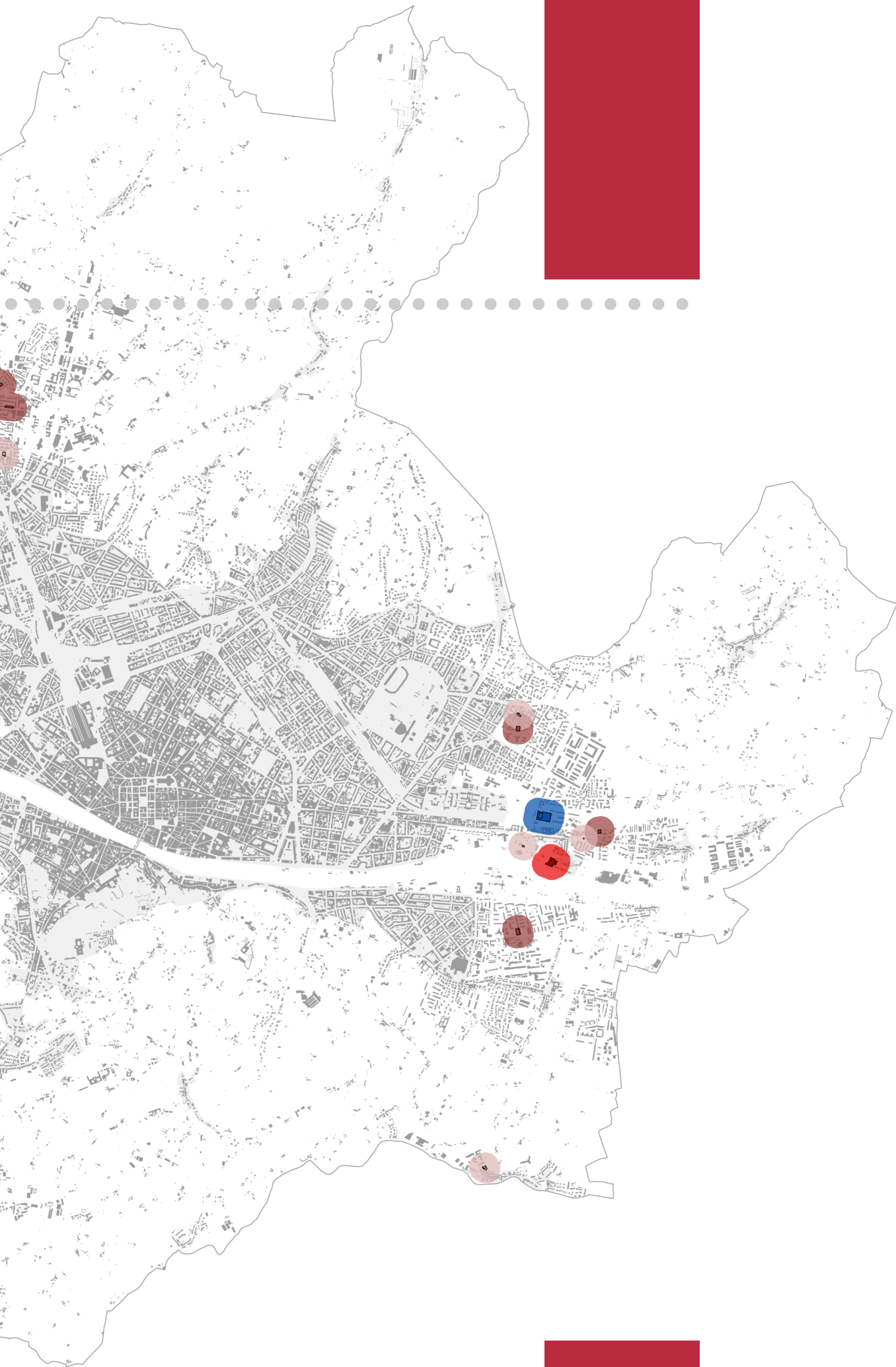
mappa 1: il quadro di riferimento aggiornato





mappa 2: individuazione degli interventi da sottoporre a verifica di sostenibilità

- 
-  area di intervento da sottoporre a verifica di sostenibilità:  
Complesso alimentare polivalente (CAP)  
Ex officine grandi riparazioni Porta al Prato (OGR)
  -  grande struttura di vendita alimentare e non alimentare (+buffer di 120m)
  -  grande struttura di vendita non alimentare (+buffer di 120m)
  -  media struttura di vendita alimentare e non alimentare (+buffer di 120m)
  -  media struttura di vendita non alimentare (+buffer di 120m)
  -  media struttura di vendita prevista/in corso di realizzazione (+buffer di 120m)



## 2.2 Le problematiche operative

L'introduzione di questa procedura pone operativamente alcune problematiche che il Regolamento Urbanistico non è in grado di gestire definitivamente in questa fase. In particolare si deve tener conto che la disciplina ordinaria del patrimonio edilizio esistente non può escludere aprioristicamente l'insediamento di nuove medie strutture di vendita, trattandosi di una destinazione assolutamente compatibile in via generale con la residenza, ma solo intervenire attraverso la definizione di regole insediative per altro già imposte dalla legge circa il reperimento degli standard di riferimento (parcheggi di sosta di relazione e stanziale).

La ricognizione geografica delle medie strutture di vendita permette di evidenziare con un buffer di 120m da quelle esistenti l'ambito territoriale entro il quale **potrebbe verificarsi** la condizione della media struttura di vendita in forma aggregata, condizione che però può concretizzarsi solo al momento in cui l'operatore intende insediarsi sul territorio. Pertanto per questa fattispecie si ritiene che non possa essere affrontata la verifica di sostenibilità richiesta. Le norme del Regolamento Urbanistico evidenzieranno questa problematica rinviando alla fase edilizia l'espletamento della verifica e della procedura di specie.

## 3 Il rapporto sul commercio

Prima di affrontare la verifica di sostenibilità delle nuove previsioni che il Regolamento Urbanistico intende introdurre nel primo quinquennio, si è ritenuto opportuno, al fine di rendere quanto più esaustiva la trattazione della materia, affidare al Servizio Statistica del Comune di Firenze l'elaborazione di un rapporto di verifica dell'andamento delle attività commerciali sui dati forniti dalla Camera di Commercio 2011/2012. L'indagine, che ha interessato l'intero territorio comunale con uno specifico focus sul centro storico UNESCO, mette in evidenza la forte volatilità del tessuto commerciale relazionata alla propria natura ma anche alla congiuntura economica attuale decisamente negativa.

### 3.1 I dati strutturali

Prima di iniziare l'analisi del commercio a Firenze, si presentano alcuni dati relativi alle variazioni intercorse tra il 2011 e il 2012 nelle unità locali registrate alla Camera di Commercio di Firenze. Come si può osservare dalla tabella 1, anche per il 2012 si è registrata una leggera crescita del numero delle unità locali attive.

La **crescita complessiva è stata di poco meno di 500 unità locali** corrispondenti a un aumento dell'1,0% nel periodo che va da giugno 2011 a ottobre 2012. La sezione Ateco<sup>1</sup> che si è contraddistinta per

1. L'Ateco è la classificazione nazionale delle attività economiche; è una tipologia di classificazione adottata dall'ISTAT per le rilevazioni statistiche nazionali di carattere economico e derivata dalla Nace (Nomenclatura europea delle attività economiche). La Nace rappresenta il riferimento europeo per la produzione e la divulgazione di dati statistici relativi alle attività economiche.

Tabella 1: Unità locali registrate alla CCIAA di Firenze - giugno 2011 e ottobre 2012 per sezioni Ateco e variazione percentuale

Classificazione Ateco - sezioni	2011	2012	variazione 2012/2011
Agricoltura, caccia e silvicoltura	595	579	-2,7
Estrazione di minerali	7	7	0,0
Attività manifatturiere	4.478	4.598	2,7
Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	113	122	8,0
Costruzioni	6.238	6.253	0,2
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	14.820	14.884	0,4
Alberghi e ristoranti	3.983	4.136	3,8
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	1.575	1.539	-2,3
Intermediazione monetaria e finanziaria	1.556	1.582	1,7
Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca	10.429	10.492	0,6
Istruzione	449	458	2,0
Sanità e altri servizi sociali	208	211	1,4
Altri servizi pubblici, sociali e personali	2.835	2.900	2,3
<b>Totale</b>	<b>47.286</b>	<b>47.761</b>	<b>1,0</b>

Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

l'aumento più significativo è Alberghi e ristoranti con +3,8% seguita dalle attività manifatturiere con +2,7%.

Limitando l'analisi all'area Unesco (tabella 2), che corrisponde al centro storico, si notano le stesse tendenze comuni all'intera città<sup>2</sup>.

La crescita del numero di unità locali del commercio (tabella 3), è stata di +0,4% tra ottobre 2012 e giugno 2011 corrispondente a 64 unità

Tabella 2: Unità locali registrate alla CCIAA di Firenze per l'area Unesco - giugno 2011 e ottobre 2012 per sezioni Ateco e variazione percentuali

Classificazione Ateco - sezioni	2011	2012	variazione 2012/2011
Agricoltura, caccia e silvicoltura	104	107	2,9
Estrazione di minerali	2	2	0,0
Attività manifatturiere	741	753	1,6
Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	12	19	58,3
Costruzioni	558	558	0,0
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	3.461	3.454	-0,2
Alberghi e ristoranti	1.462	1.495	2,3
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	170	169	-0,6
Intermediazione monetaria e finanziaria	318	321	0,9
Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca	2.320	2.348	1,2
Istruzione	158	164	3,8
Sanità e altri servizi sociali	35	43	22,9
Altri servizi pubblici, sociali e personali	545	534	-2,0
<b>Totale</b>	<b>9.886</b>	<b>9.967</b>	<b>0,8</b>

Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

2. Ovviamente non considerando le sezioni Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua e Sanità e altri servizi sociali le cui vistose variazioni percentuali sono causate dalla esiguità dei valori assoluti.

Tabella 3: Unità locali del commercio registrate alla CCIAA di Firenze - giugno 2011 e ottobre 2012 e variazione percentuale

Commercio	2011	2012	variazione 2012/2011
Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	1.054	1.081	+2,6
Commercio all'ingrosso	4.955	4.859	-1,9
Commercio al dettaglio	8.811	8.944	+1,5
<b>Totale</b>	<b>14.820</b>	<b>14.884</b>	<b>+0,4</b>

Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

locali; 133 riguardano il commercio al dettaglio mentre quello all'ingrosso ha perso 96 unità locali. Le unità locali del commercio e della riparazioni di veicoli sono aumentate di 27 unità.

Nell'area Unesco (tabella 4) si è registrata una diminuzione di -0,2% anche in questo caso dovuta al calo del commercio all'ingrosso.

Tabella 4: Unità locali della ristorazione\* registrate alla CCIAA di Firenze area Unesco - giugno 2011 e ottobre 2012 e variazione percentuali

Commercio	2011	2012	variazione 2012/2011
Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	60	61	+1,7
Commercio all'ingrosso	619	600	-3,1
Commercio al dettaglio	2.782	2.793	+0,4
<b>Totale</b>	<b>3.461</b>	<b>3.454</b>	<b>-0,2</b>

Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

### 3.2 Le imprese cessate

Sia i dati del presente paragrafo sia quelli utilizzati nel successivo si riferiscono alle imprese che hanno sede nel territorio comunale fiorentino, mentre i dati del paragrafo precedente si riferiscono alle unità locali presenti a Firenze a prescindere dalla localizzazione della sede.

Nel periodo ottobre 2011 – ottobre 2012 sono cessate 2.658 imprese nel comune di Firenze oltre il 60% delle quali sono società di persone (tabella 5).

Tabella 5: Imprese del Comune di Firenze e dell'area Unesco cessate nel periodo ottobre 2011 – ottobre 2012 per Tipologia societaria

Tipologia societaria	Comune di Firenze	Area UNESCO
società di capitale	942	219
società di persone	1.691	275
altro	25	5
<b>Totale complessivo</b>	<b>2.658</b>	<b>499</b>
<b>Posti di lavoro persi (stima)</b>	<b>4.035</b>	<b>935</b>

Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

Si può stimare che queste cessazioni abbiano causato una perdita di 4.035 posti di lavoro<sup>3</sup>. Nell'area Unesco risultano cessate 499 imprese, delle quali circa il 55% società di persone, con una stima di 935 posti di lavoro persi. Sono 812 le imprese del commercio cessate nel periodo

3. La stima dei posti di lavoro persi è stata fatta collegando i dati provenienti dall'archivio della CCIAA di Firenze con l'Archivio statistico delle imprese attive relativo al 2010. Considerando che non sempre il collegamento tra i due archivi è possibile, la stima fornita deve essere considerata per difetto.



ottobre 2011- ottobre 2012 con stima dei posti di lavoro persi pari a 812 (tabella 6); nell'area Unesco le imprese di somministrazione cessate sono 168 per una stima di 201 posti di lavoro persi.

Tabella 6: Imprese del commercio del Comune di Firenze e dell'area Unesco cessate nel periodo ottobre 2011 – ottobre 2012 per Tipologia societaria

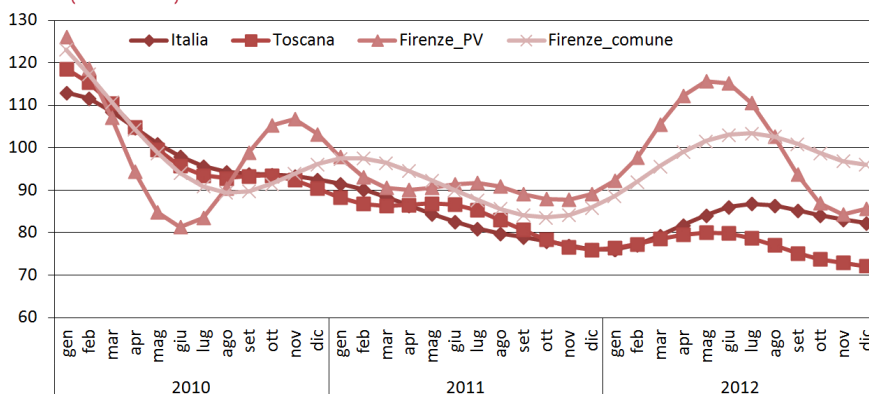
Commercio	Comune di Firenze	Area UNESCO
Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	62	3
Commercio all'ingrosso	285	38
Commercio al dettaglio	465	127
<b>Totale complessivo</b>	<b>812</b>	<b>168</b>
<b>Posti di lavoro persi (stima)</b>	<b>1.030</b>	<b>201</b>

Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

### 3.3 L'analisi e la dinamica di alcuni indicatori relativi al commercio nel quarto trimestre 2012

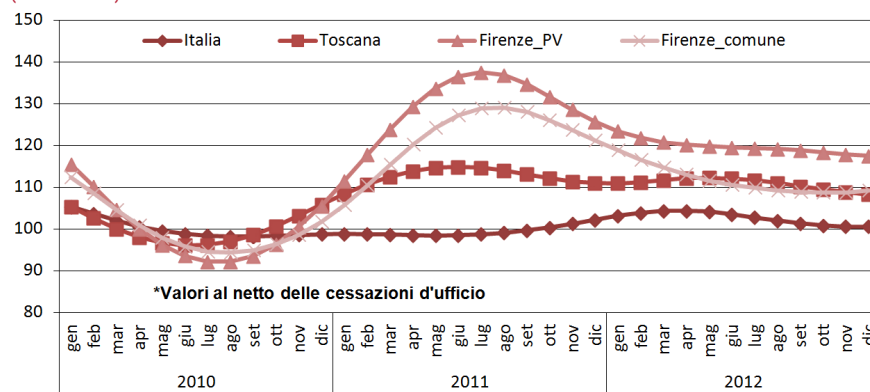
Nel paragrafo seguente vengono riportati alcuni indicatori tra quelli normalmente utilizzati per l'analisi economica congiunturale. Il periodo di analisi è il quarto trimestre 2012; in alcuni casi sono state ricostruite le serie storiche degli ultimi tre anni per meglio evidenziare le tendenze dei fenomeni in esame. Il periodo di analisi differisce quindi rispetto a quello dei paragrafi precedenti. Le attività commerciali rappresentano per il territorio comunale un comparto di un certo rilievo e con un certo grado di pervasività, presenti con circa 11mila sedi d'impresa attive, la cui incidenza sul totale imprese è pari al 29,1% alla fine del 2012; quota che è più o meno rimasta stabile negli ultimi due anni. Le imprese registrate totali corrispondono a circa 12mila e 300 unità con una dinamica imprenditoriale che al quarto trimestre 2012 ha perso due punti percentuali; si conferma quindi l'andamento declinante che ha caratterizzato il settore fin dall'inizio dell'anno, caratterizzandosi per un ulteriore deterioramento della crescita rispetto a quanto rilevato nel quarto trimestre del 2011 (-1,3%). La persistenza di un tasso di sviluppo negativo deriva da un aumento del differenziale tra iscrizioni, che sono scese in un anno da 580 a 559, e cessazioni che nel corso del 2012 sono passate da 745 a 810.

Grafico 1 – Comune di Firenze. Dinamica mensile di imprese, valori destagionalizzati: Numeri indice (2010=100)



Fonte: elaborazione Ufficio statistica CCIAA Firenze su dati Infocamere

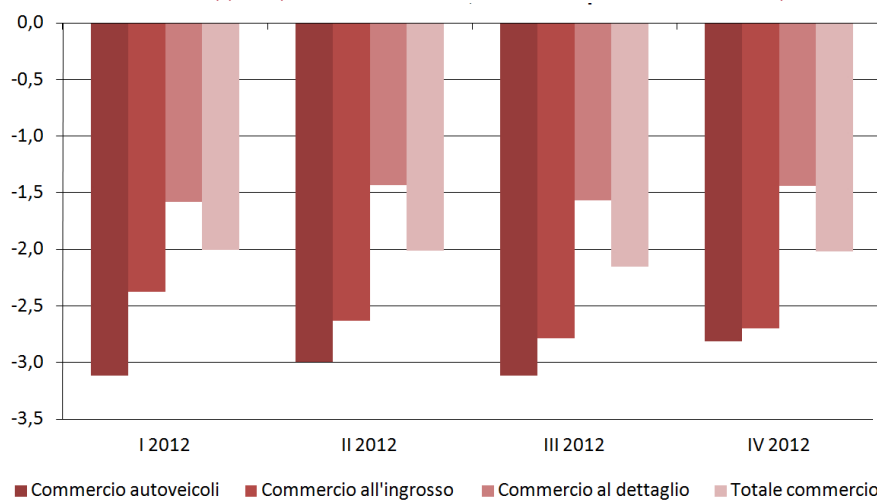
Grafico 2 - Dinamica mensile delle cessazioni di imprese, valori destagionalizzati. Numeri Indice (2010=100)\*



Fonte: elaborazione Ufficio statistica CCIAA Firenze su dati Infocamere

Il comparto commerciale vede prevalere le attività al dettaglio che, nell'articolazione interna, coprono il 55,6% delle imprese attive rispetto al 37% di quelle del commercio all'ingrosso. Le imprese del commercio al dettaglio hanno chiuso l'anno con un tasso di sviluppo negativo (-1,4%), ma il maggior contributo negativo alla creazione d'impresa è stato apportato dal commercio all'ingrosso (-2,7%) insieme al commercio di autoveicoli (-2,8%).

Grafico 3 - Tasso di sviluppo imprenditoriale annualizzato, Comune di Firenze, confronto per settore



Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

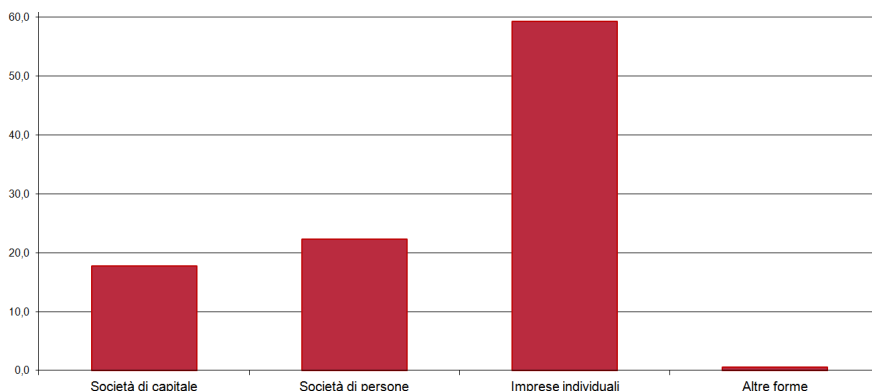
Tabella 7 - Bilancio demografico al terzo trimestre 2012

	Registrate	Attive	Iscrizioni	Cessazioni	Saldo Iscritte/Cessate	Tasso di var%*
Autoveicoli	909	809	38	64	-26	-2,8
Ingrosso	4.656	4.051	154	282	-128	-2,7
Dettaglio	6.798	6.086	367	464	-97	-1,4
<b>Totale commercio</b>	<b>12.363</b>	<b>10.946</b>	<b>559</b>	<b>810</b>	<b>-251</b>	<b>-2,0</b>
<b>Stranieri</b>	<b>2.014</b>	<b>1.888</b>	<b>222</b>	<b>150</b>	<b>72</b>	<b>3,8</b>

Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

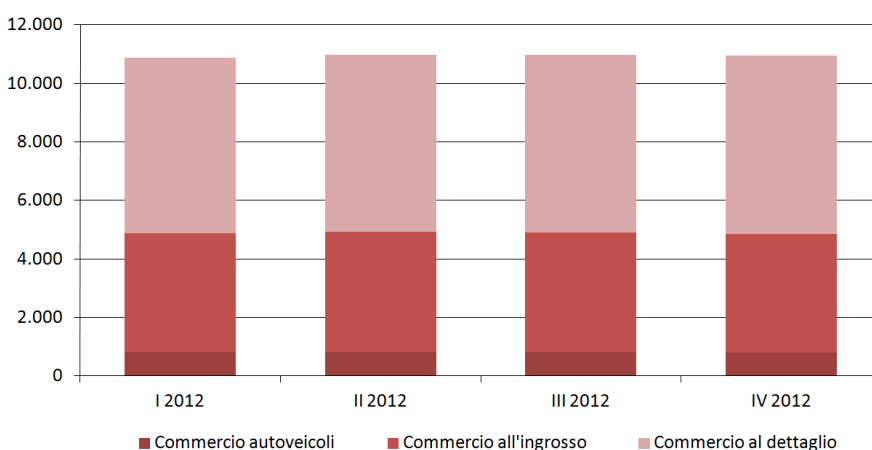
Riguardo alle forme giuridiche delle imprese si rileva una netta prevalenza di ditte individuali (59,3%) con una quota in leggero aumento; stabili le società di persone, intorno al 22,3%; anche le società di capitali rimangono ferme ad un livello corrispondente al 17,8%.

Gráfico 4 - Commercio, imprese attive per forma giuridica valori %



Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

Gráfico 5 - Imprese attive per sottosettore; valori assoluti



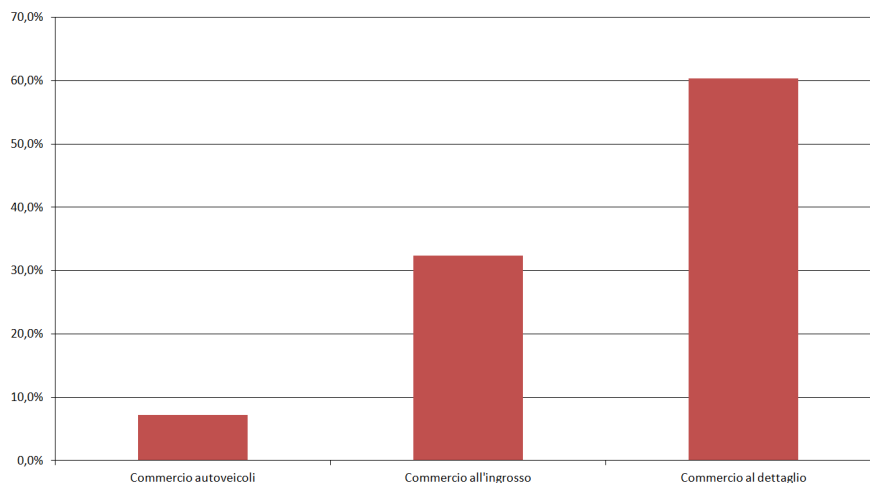
Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

### 3.4 Le Localizzazioni attive e l'imprenditoria straniera

All'interno del territorio comunale si trovano 14.868 localizzazioni attive di imprese operanti nel commercio, incluse le attività riferite al settore motoristico (che a sua volta include anche le attività più propriamente dedicate a riparazione e manutenzione). In ogni caso il peso di queste ultime è decisamente minoritario rispetto a quello del commercio all'ingrosso (che, a sua volta, include anche le attività di intermediazione commerciale) e, soprattutto, del commercio al dettaglio. Rilevante il peso delle unità locali sul totale (26,4%), con una punta del 32,2% per le attività al dettaglio, quota più elevata del corrispondente valore registrato per la provincia (30,7%), la regione (28%) e l'Italia (23,8%). Rispetto alla fine del 2011 si registra un calo complessivo dello 0,7%, dovuto però in particolare al ridimensionamento delle attività del settore motoristico e dell'ingrosso, mentre il dettaglio risulta in tenuta (+0,2%).

Nell'ambito della vendita al dettaglio, nel corso degli ultimi due anni si registra una sostanziale tenuta del numero di attività, dovuto anche all'incremento delle attività di esercizio non in sede fissa, il cui peso in termini percentuali passa dal 17,9% del primo trimestre 2011 al 19,3% del quarto trimestre 2012.

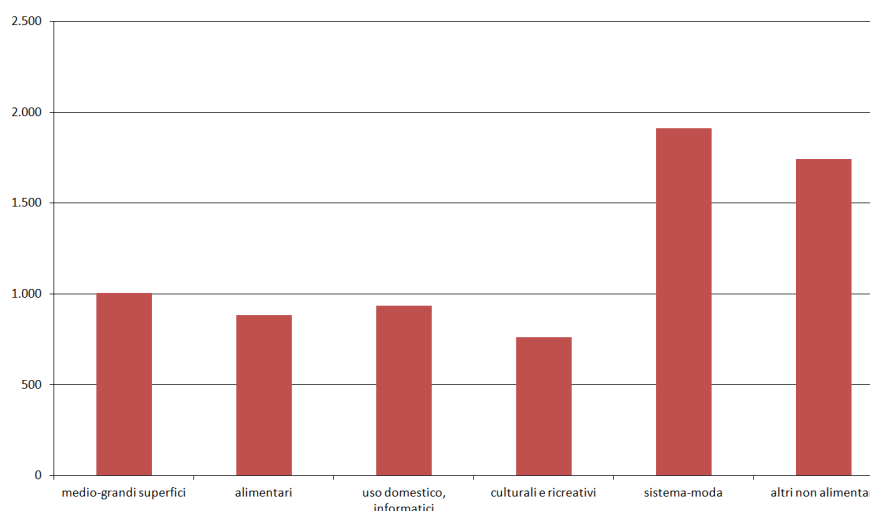
Grafico 6 - Localizzazioni attive - Comune di Firenze - 4° trimestre 2012



Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

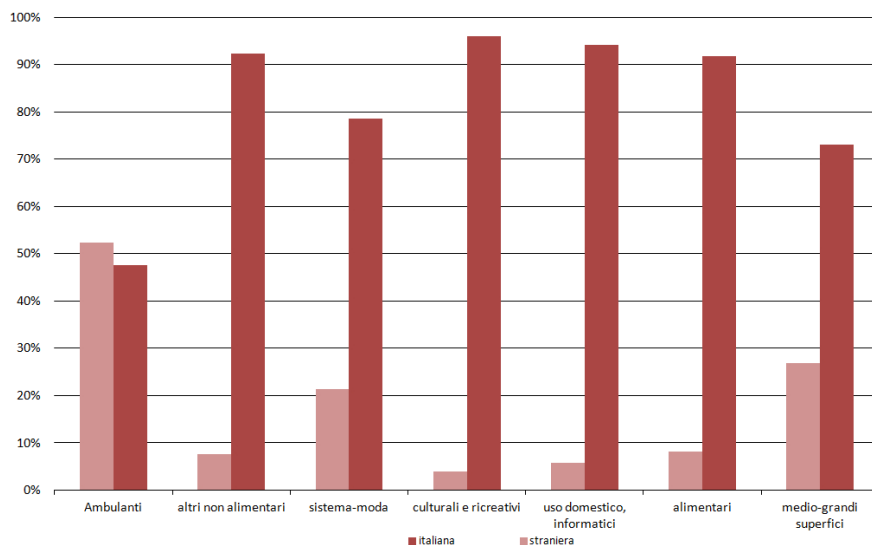
Sempre nel corso del biennio 2011-2012 si sono espanse le attività operanti su medio-grandi superfici, mentre hanno perso terreno gli esercizi specializzati, tanto nel campo alimentare (-2,2% la variazione tendenziale annua al quarto trimestre 2012), quanto nel comparto non alimentare (ad esempio nel settore degli articoli per uso domestico o informatici). Da segnalare come il 22,3% delle imprese attive (al netto delle unità locali) siano imprese straniere, queste ultime in crescita rispetto al 2011 (21%); la loro presenza è particolarmente accentuata nel commercio ambulante (58,3%), mentre tra le attività in sede fissa viene superata la soglia del 20% nel commercio non specializzato alimentare (29,1%) e di calzature-articoli in pelle (25,7%).

Grafico 7 - Distribuzione attività di commercio al dettaglio. Valori assoluti - 4° trimestre 2012



Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

Gráfico 8 - Distribuzione di imprese 'italiane' e 'straniere' - 4° trimestre 2012



Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati Infocamere

### 3.5 Glossario

**Destagionalizzazione:** procedimento statistico con il quale si depura una serie storica dall'influsso di fattori stagionali, in modo da ottenere valori che non tengono conto dell'influenza economica di un preciso periodo dell'anno.

**Impresa femminile:** imprese partecipate in prevalenza da donne. Il grado di partecipazione di genere è desunto dall'eventuale quota di capitale sociale detenuta da ciascun socio donna e dalla percentuale di donne presenti tra gli amministratori o titolari o soci dell'impresa. In generale si considerano femminili le imprese la cui partecipazione di donne risulta complessivamente superiore al 50% mediando le composizioni di quote di partecipazione e di cariche amministrative detenute da donne

**Impresa giovanile:** imprese in cui il controllo e la proprietà è detenuta in prevalenza da persone di età inferiore ai 35 anni.

**Impresa straniera:** imprese in cui il controllo e la proprietà è detenuta in prevalenza da persone **non nate in Italia**. In generale si considerano **straniere** le imprese la cui partecipazione di persone non nate in Italia risulta complessivamente superiore al 50% mediando le composizioni di quote di partecipazione e di cariche amministrative detenute da stranieri, per tipologia di impresa, in base ai criteri definiti nella tabella sotto indicata. Le imprese sono poi classificate in base al maggiore o minore grado di imprenditorialità straniera.

**Localizzazione:** luogo dove è ubicata l'impresa; comprende la sede legale (o sede d'impresa) e le unità locali.

**Sede di impresa:** impresa con sede legale nel territorio di riferimento; tutte le imprese non cessate sono registrate; di queste, alcune sono attive, ovvero hanno comunicato l'inizio dell'attività al Registro delle Imprese.

**Tasso di natalità:** rapporto tra iscrizioni del periodo e stock delle imprese registrate (salvo diversa indicazione) a inizio periodo.

**Tasso di mortalità:** rapporto tra cessazioni del periodo e stock delle

imprese registrate (salvo diversa indicazione) a inizio periodo.

**Tasso di sviluppo imprenditoriale:** rapporto tra il saldo tra iscrizioni e cessazioni del periodo e stock delle imprese registrate (salvo diversa indicazione) a inizio periodo.

**Valore annualizzato:** per i valori assoluti in serie storica il dato annualizzato incorpora il trend degli ultimi 12 mesi, per poter valutare l'andamento della variabile in modo più stabile; viene ottenuto semplicemente facendo la somma cumulata dei precedenti undici valori più il dodicesimo, per i dati mensili e dei precedenti tre trimestri più quello di riferimento per i dati trimestrali. Riguardo al tasso di crescita (mensile o trimestrale) rappresenta un aggiustamento che riflette la dinamica che la variabile avrebbe avuto se nel corso dell'anno avesse continuato a crescere al tasso dato.

**Variazione tendenziale:** variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**Variazione congiunturale:** variazione rispetto al periodo precedente a quello di riferimento.

#### **4 La verifica di sostenibilità sulle grandi aree di trasformazione**

Come già enunciato al paragrafo 1, la verifica di sostenibilità a livello sovracomunale ai sensi degli artt.66 e 69 della LR 52/2012, da eseguirsi sulla base dei criteri esplicitati all'art.68 della medesima legge, è effettuata esclusivamente su quegli interventi, individuati come strategici nel primo Regolamento Urbanistico, la cui previsione di trasformazione può indurre l'insediarsi di medie strutture di vendita in forma aggregata. Di seguito sono affrontate le due aree di trasformazione oggetto di verifica, alle quali è dedicata una scheda sintetica di valutazione finalizzata a mettere in rilievo gli effetti attesi dai nuovi insediamenti sul contesto esistente e soprattutto sul sistema infrastrutturale e commerciale, fermo restando la dotazione di parcheggi come prevista agli artt.27 e seguenti del Regolamento 15/R/2009.

##### **4.1 Centro alimentare polivalente (CAP)**

La trasformazione prevista nell'area denominata "Centro Alimentare Polivalente (CAP)", già oggetto di una variante al PRG, è stata sottoposta al processo di valutazione ambientale strategica (VAS) per quanto disposto dalla LR 10/2010. Al fine di meglio comprendere la complessa operazione di trasformazione si rinvia alla [relazione urbanistica - relazione di fattibilità idraulica, sismica e geologica \(DPGR 53/R/2011\)](#) e al [Rapporto Ambientale VAS](#) relativi alla variante.



### **Le norme del PRG vigente**

Di seguito vengono riportate integralmente le norme del PRG vigente che guideranno la pianificazione attuativa dei due comparti in cui è suddivisa l'area di trasformazione e che verranno trasposte nel Regolamento Urbanistico riconfermando la previsione tout court pur adattando il loro linguaggio a quello del nuovo impianto del regolamento.

#### **art.39 sottozona D1 "Artigianale ed Industriale esistente, di completamento, di ristrutturazione"**

[...]

39.4. Il comparto di trasformazione denominato "attività produttiva e di servizio del settore agro-alimentare" deve essere attuato attraverso la definizione di un piano di recupero.

Oltre al servizio mercatale (mq 30.000) possono essere insediate le seguenti attività declinate per destinazione d'uso che costituiscono la superficie massima di recupero da prelevare dal dimensionamento dell'UTOE 10 del Piano Strutturale:

- industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi mq 28.500
- **commerciale relativo alle medie strutture di vendita mq 3.000**
- direzionale comprensivo delle attività private di servizio mq 4.000

39.4.1 E consentito l'insediamento di medie strutture di vendita in forma aggregata secondo quanto disposto dall'art.11 del DPGR 15/R/2009 e dall'art.32.3 NTA del Piano Strutturale.

39.4.2 Il piano di recupero è soggetto a verifica di VIA ai sensi dell'allegato B3 della LR 10/2010. Nell'ambito di tale procedura le prescrizioni di cui alle successive lettere a), b), c), d) possono essere superate in tutto o in parte dalle elaborazioni connesse a tale verifica.

Nella predisposizione del piano di recupero deve essere:

- a) verificata la tipologia e il dimensionamento di un sistema centralizzato di trigenerazione per i due comparti
- b) elaborato uno studio meteo diffusionale degli inquinanti atmosferici in particolare NOx e PM10 correlati alle sorgenti di traffico
- c) elaborato uno studio sul clima acustico
- d) elaborati studi finalizzati a:
  - stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche

- corretto prelievo delle acque di falda
- minimizzazione dell'impatto delle opere interrato con la falda
- verifica e attualizzazione dello studio idraulico relativo allo adeguamento del canale Goricina
- verifica della contaminazione dell'area.

39.4.3 Devono essere rispettate inoltre le prescrizioni e condizioni del paragrafo 6 "Individuazione delle classi e delle condizioni di fattibilità (DPGR 53/R/2011) della "Relazione di fattibilità idraulica, geologica e sismica".

39.4.4 Nel piano di recupero devono essere definiti adeguati sistemi per limitare al minimo l'accumulo e lo stazionamento dei veicoli commerciali sulla viabilità esterna, individuando spazi utilizzabili a tal fine in zone prossime all'area non interferenti con il traffico veicolare.

L'attuazione del piano di recupero deve essere realizzata per fasi, previa definizione di un programma operativo di coordinamento con gli interventi previsti nel comparto contiguo Sottozona F "nuovo stadio".

### **art.51 sottozona F1 "verde pubblico, verde sportivo e campeggi"**

#### **51.1 b) Aree destinate ad attrezzature sportive.**

(...) b) bis Nuovo stadio

1. Il comparto di trasformazione denominato "nuovo stadio" deve essere attuato attraverso la definizione di un piano di recupero.

Oltre allo stadio possono essere insediate le seguenti attività, declinate per destinazione d'uso, che costituiscono la superficie massima di recupero da prelevare dal dimensionamento dell'UTOE 10 del Piano Strutturale:

- commerciale relativo alle medie strutture di vendita mq 18.300
- turistico-ricettiva mq 4.200
- direzionale comprensivo delle attività private di servizio mq 8.000

2. E' consentito l'insediamento di medie strutture di vendita in forma aggregata secondo quanto disposto dall'art.11 del DPGR 15/R/2009 e dall'art.32.3 NTA del Piano Strutturale.

3. Il piano di recupero e soggetto a verifica di VIA ai sensi dell'allegato B3 della LR10/2010. Nell'ambito di tale procedura le prescrizioni di cui alle successive lettere a), b), c), d) possono essere superate in tutto o in parte dalle elaborazioni connesse a tale verifica.

Nella predisposizione del piano di recupero deve essere:

- a) verificata la tipologia e il dimensionamento di un sistema centralizzato di trigenerazione per i due comparti
- b) elaborato uno studio meteo diffusionale degli inquinanti atmosferici in particolare NOx e PM10 correlati alle sorgenti di traffico
- c) elaborato uno studio sul clima acustico
- d) elaborati studi finalizzati a:
  - stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche
  - corretto prelievo delle acque di falda
  - minimizzazione dell'impatto delle opere interrato con la falda
  - verifica e attualizzazione dello studio idraulico relativo allo adeguamento del canale Goricina
  - verifica della contaminazione dell'area.

4. Devono essere rispettate inoltre le prescrizioni e condizioni del paragrafo 6 "Individuazione delle classi e delle condizioni di fattibilità (DPGR 53/R/2011) della "Relazione di fattibilità idraulica, geologica e sismica".

5. La realizzazione degli interventi deve essere subordinata alla esecuzione delle seguenti opere infrastrutturali:



- svincolo di Peretola
- tramvia linea 2 (aeroporto-stazione SMN)
- fermata Peretola del servizio ferroviario metropolitano

6. La realizzazione degli interventi richiede l'adeguamento della rete stradale finalizzato alla ottimizzazione della capacità di deflusso veicolare. Le principali opere da realizzare sono le seguenti:

- realizzazione della viabilità di accesso e di uscita al parcheggio sul tratto sud di viale XI Agosto, con almeno due corsie dedicate all'accumulo per i veicoli destinati al parcheggio e due corsie dedicate all'immissione sul viale dei veicoli in uscita dal parcheggio stesso
- aggiunta di una corsia su viale degli Astronauti
- aggiunta di una corsia sul tratto iniziale di viale Guidoni (ad ovest)
- aggiunta di una corsia nelle rampe di accesso ed uscita a sud della rotatoria tra viale Luder e viale XI Agosto
- aggiunta di una corsia nell'anello della rotatoria tra viale Luder e viale XI Agosto
- aggiunta di una corsia in entrambi i sensi di marcia di via J. Palach
- nuovo assetto a rotatoria delle intersezioni sul perimetro dell'area destinata al nuovo stadio tra via J. Palach e via dell'Olmattello e tra via Almerico da Schio e via dell'Accademia del Cimento
- nuovo assetto a livelli sfalsati dell'intersezione fra viale Guidoni e via Almerico da Schio
- revoca della rotatoria tra viale Guidoni e via Mugello
- sopraelevazione del tratto di viale XI Agosto compreso fra viale Guidoni e via J. Palach.

Nel piano di recupero e comunque ammessa la possibilità individuare soluzioni alternative di miglioramento della viabilità, purché in grado di mantenere adeguati livelli di servizio per la rete stradale, con particolare riferimento alle intersezioni e alla accessibilità delle aree di parcheggio.

7. Le zone di parcheggio individuate nel comparto sud possono essere realizzate indipendentemente dall'attuazione del piano di recupero qualora l'Amministrazione lo ritenga necessario.

8. Gli interventi previsti dal piano di recupero devono essere realizzati per fasi, previa definizione di un programma operativo di coordinamento con gli interventi previsti nel comparto contiguo Zona D1 "attività produttiva e di servizio del settore agro-alimentare".



La complessa normativa rinvia a due ulteriori strumenti intermedi di verifica e approfondimento delle condizioni della trasformazione: in primo luogo la verifica di VIA, gli esiti della quale decideranno sul sottoporre o meno la trasformazione alla valutazione di impatto ambientale ai sensi della LR 10/2010 (allegato B3), e la conseguente pianificazione attuativa (piano di recupero) a cui è affidato l'approfondimento delle numerose problematiche infrastrutturali ed insediative.

Per quanto concerne il tema specifico relativo alla **media struttura di vendita in forma aggregata** prevista in ambedue i comparti che costituiscono l'area di trasformazione, è evidente come non solo per dimensioni (3000mq nel comparto nord, contro i 18.300 del comparto sud) ma anche per tipologia, i due poli previsti abbiano ruolo e peso diversi in termini di carico.

Il **comparto nord** vede principalmente la riorganizzazione di un insediamento tutto dedicato al settore agro-alimentare produttivo e di servizio che deve in maniera più razionale e moderna garantire il servizio mercatale, svolto attualmente nell'intera area, e creare al contempo un comparto produttivo sempre legato al settore agro-alimentare più adeguato alle attuali necessità con la partecipazione attiva del privato. **La media struttura di vendita in forma aggregata che si intende insediare costituirà complemento dell'attività del comparto produttivo incardinato sul commercio all'ingrosso e sulla trasformazione dei prodotti alimentari e quindi presumibilmente alimentare con l'obiettivo prioritario di promuovere, considerato il contesto in cui si inserisce, la filiera corta attraverso l'opportuna e conveniente relazione con il servizio mercatale ed il commercio all'ingrosso ivi presente.**

Il **comparto sud** invece introduce una condizione molto più articolata, non solo in forza della dimensione consistente (18.300mq), ma anche per la nuova centralità costituita dallo stadio al quale la cittadella commerciale fa da complemento. L'idea è infatti quella di sviluppare un luogo del commercio che promuova le eccellenze del brand fiorentino e del made in Italy. Non quindi attività commerciali qualsiasi ma una diversa e variegata offerta verso il turista (la prossimità con l'aeroporto costituisce un elemento che favorisce lo start up della nuova zona), ma anche verso i residenti. Il successo dell'operazione dipende molto dalla qualità degli spazi e dalle relazioni che il nuovo insediamento riuscirà ad instaurare con il contesto esistente, che potrebbe godere della prossimità del nuovo insediamento commerciale e dello stadio, per innescare l'auspicata riqualificazione di una periferia che costituisce la porta più importante di accesso alla città.

Per quanto concerne le dotazioni infrastrutturali si rinvia la trattazione alla citata relazione urbanistica e al rapporto ambientale della valutazione ambientale strategica nei quali è stato ampiamente affrontato il tema e nei quali sono state poste chiare condizioni alla fattibilità degli interventi anche in relazione alla più ampia area metropolitana.

Per quanto concerne l'impatto sul tessuto commerciale esistente la mappa evidenzia che la zona, in forza della sua configurazione specialistica attuale, non ha sviluppato la concentrazione di medie strutture di vendita che invece si rileva su altri importanti assi di penetrazione verso la città. Al margine dell'area Mercafir si rileva solo una media struttura non alimentare di esigua consistenza: una concessionaria auto. Si ritiene pertanto che ai fini della verifica di sostenibilità dell'insediamento commerciale previsto, in particolare nel comparto sud dell'area denominata "Centro alimentare polivalente CAP", gli esiti della valutazione ambientale strategica effettuata in sede di variante al PRG insieme ai numerosi ulteriori approfondimenti richiesti in fase di verifica di VIA e di progettazione attuativa siano condizione sufficiente a garantire il corretto inserimento della trasformazione anche per quanto concerne le relazioni con il tessuto commerciale esistente.

#### **4.1.1 Rispondenza ai criteri per la verifica di sostenibilità territoriale: area CAP**

La verifica di sostenibilità territoriale a livello sovracomunale delle previsioni di destinazioni d'uso per grandi strutture di vendita è effettuata sulla base dei criteri espressi all'articolo 68 della LR 52/2012. Si espone di seguito una breve trattazione sulla rispondenza dell'intervento proposto per l'area centro alimentare polivalente (CAP) ai singoli criteri, fermo restando il rinvio al Rapporto Ambientale redatto ai sensi dell'art.24 della LR 10/2010 e agli altri documenti **a** corredo della presente relazione.

##### **Capacità di assorbimento da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria (art.68, comma 1, lettera a)**

Come già illustrato nel paragrafo dedicato (4.1.1), la proposta di intervento sull'area CAP comporta un riassetto globale di questa porzione di città, mirato alla razionalizzazione dell'attività mercatale da una parte (comparto nord), alla creazione di una nuova centralità urbana dall'altra (comparto sud). Al fine di servire in maniera adeguata la zona, principale porta di accesso a Firenze, il sistema della mobilità sarà oggetto di numerose azioni, sia interne che esterne al perimetro della zona di recupero CAP. Le nuove funzioni previste, soprattutto la realizzazione dello stadio e della cittadella commerciale nel comparto sud, ma anche il traffico di mezzi pesanti funzionali al rifornimento del mercato nel comparto nord, sono senza dubbio elementi che comporteranno un aumento del carico sulle infrastrutture presenti nell'area e che quindi ne hanno determinato il progetto di potenziamento. L'attuazione degli interventi infatti è subordinata alla realizzazione di rilevanti opere infrastrutturali urbane (svincolo di Peretola, Linea 2 della tramvia, fermata Peretola del servizio ferroviario metropolitano) oltre che a numerosi interventi di adeguamento della rete stradale, tutti descritti nella variante al PRG approvata con deliberazione n. 2012/C/00056 del 15 ottobre 2012. Le verifiche trasportistiche illustrate nel Rapporto Ambientale VAS, condotte con riferimento alla condizione di massima domanda di mobilità, corrispondente allo svolgimento di eventi sportivi nel giorno feriale

(eventi capaci di movimentare nell'area 40.000 persone), hanno evidenziato una buona capacità di risposta della rete infrastrutturale di progetto, permettendo di asserire che l'assetto previsto è da considerarsi idoneo alla localizzazione di tutte le funzioni ipotizzate, assicurando la capacità aggiuntiva necessaria a fronte degli incrementi di carico. Nello specifico della presente procedura di verifica inerente la sostenibilità territoriale delle previsioni di destinazioni d'uso per strutture di vendita in forma aggregata si possono quindi assumere, per le quote di superfici commerciali da insediare in entrambi i comparti (3000 mq nel comparto nord, 18300 mq nel comparto sud), gli esiti positivi delle simulazioni effettuate alla scala dell'intervento complessivo.

#### **Livello di emissioni inquinanti (art.68, comma 1, lettera b)**

Come evidenziato nel Rapporto della Qualità dell'Aria 2010 di Arpat, a Firenze gli inquinanti che presentano criticità sono le polveri sottili (PM10) e gli ossidi d'azoto (NOx), le cui sorgenti principali di emissione sono rappresentate dal traffico veicolare e dagli impianti termici. La normativa di PRG modificata a seguito della variante, relativamente ai due comparti costituenti l'area di trasformazione CAP, art.39.4 per il comparto nord e art. 51.1 b) per quello sud, prescrive per entrambi la definizione di un piano di recupero, nel quale, fra le altre cose, dovrà essere "elaborato uno studio meteo diffusionale degli inquinanti atmosferici in particolare NOx e PM10 correlati alle sorgenti di traffico". Lo studio richiesto potrà essere superato dalle elaborazioni connesse alla verifica di VIA ai sensi dell'allegato B3 della LR 10/2010, cui entrambi i piani sono assoggettati. L'esito positivo dei procedimenti previsti per i due comparti, all'interno dei quali saranno naturalmente ricompresi e affrontati gli impatti derivanti dall'insediamento delle rispettive quote di superfici commerciali, sarà garanzia di sostenibilità rispetto al presente criterio di verifica.

#### **Sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti UNESCO (art.68, comma 1, lettera c)**

L'area di trasformazione CAP non è soggetta a vincolo paesaggistico e pertanto non è sottoposta alla tutela della parte III del DLgs 42/2004, né sono presenti internamente al suo perimetro edifici sottoposti alla tutela di cui alla parte II del medesimo decreto. Tuttavia nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la Soprintendenza ha sollecitato una valutazione approfondita del potenziale impatto che le trasformazioni proposte possono generare sulla componente Patrimonio Culturale (inteso nelle due componenti di beni culturali e paesaggistici) con particolare riguardo soprattutto alla visuale che si gode dalle colline a nord, dove è presente il sistema delle ville e dei giardini medicei, sito allora candidato a far parte del Patrimonio UNESCO, oggi a tutti gli effetti riconosciuto come tale, dopo la riunione di giugno del comitato del WHC svolta in Cambogia. In sede di VAS quindi è stata effettuata una verifica dell'inserimento territoriale alla grande scala delle nuove volumetrie per valutare il rapporto che queste, soprattutto il nuovo stadio in quanto elemento architettonico

predominante per altezza e ampiezza, intratterranno con il sistema delle ville. La verifica è stata realizzata attraverso foto-inserimento dei nuovi manufatti rispetto alle visuali più sensibili e prossime (terza terrazza della villa medicea La Petraia). Lo studio ha permesso di valutare anche l'inserimento delle trasformazioni nello skyline cittadino avendo come riferimento due elementi emergenti quali il duomo ed il nuovo palazzo di giustizia, dimostrando che anche l'emergenza dello stadio non muta i rapporti visuali dalla villa al paesaggio circostante. E' stata infine verificata l'incidenza delle trasformazioni sul sito UNESCO centro storico di Firenze, giungendo alla conclusione che la predominanza di linee orizzontali dei nuovi manufatti non evidenzia un'alterazione sostanziale dello skyline del sito. In forza di quanto detto a livello generale si ritiene assoluta la verifica di sostenibilità richiesta nell'ambito della presente procedura per le strutture commerciali da insediare.

#### Incidenza degli effetti sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità (art.68, comma 1, lettera d)

Nell'affrontare il tema di questo e del successivo criterio di verifica di sostenibilità corre l'obbligo di fare una breve premessa sulla difficoltà di argomentare su questioni delle quali, allo stato attuale di definizione, non si ha e non si può avere definitiva certezza. La valutazione dell'incidenza delle previsioni sulla permanenza del tessuto commerciale di prossimità esistente, così come sulle attività proprie dei centri storici, richiederebbe un livello di dettaglio delle proposte che non è quello proprio della scala della pianificazione urbanistica. Pertanto, ad oggi è possibile fornire indicatori di quantità (SUL) ma non informazioni esatte sulla tipologia degli esercizi commerciali che potranno insediarsi nelle aree di trasformazione, a maggior ragione potendo questi appartenere sia al settore alimentare che non. E' naturale inoltre pensare che il tempo necessario allo svolgimento dei procedimenti (piano di recupero, VIA e quant'altro), le opportunità, le modificazioni del mercato, potrebbero portare all'insediamento di attività anche molto diverse da quelle prefigurate, potendo così variare gli eventuali impatti sulla situazione attuale.

In ogni modo, ad oggi per l'area di trasformazione in esame si ritiene utile mettere a disposizione le seguenti considerazioni, separate per singolo comparto, vista la peculiarità di ognuno. La trasformazione del comparto nord prevede il sostanziale mantenimento delle attuali caratteristiche specialistiche dell'area, incardinata sul commercio all'ingrosso e sulla trasformazione di prodotti alimentari. Si tratta di un tipo di attività strutturalmente autonoma e impermeabile - attualmente come in futuro - al tessuto commerciale immediatamente circostante. Per lo stesso motivo anche l'incidenza degli impatti a livello di ambito sovracomunale può ipotizzarsi costante. Stante la permanenza della funzione mercatale, anche la quota commerciale relativa alle medie strutture di vendita (3000 mq) prevista in quest'ambito è indirizzata ad attività che si pongano a servizio della destinazione prevalente, a supporto di chi la frequenta e ci lavora. Si tratta quindi di attività rivolte

ad una utenza già interna all'area, per le quali si può ipotizzare un basso o nullo impatto sugli esercizi di prossimità posti all'esterno. Diversa è la situazione ipotizzabile per le trasformazioni del comparto sud, dove la consistente previsione di SUL a destinazione commerciale (18300 mq) prevista a complemento della nuova centralità rappresentata dallo stadio potrebbe trovare la propria specificità nella creazione di un luogo del commercio dedicato alle eccellenze del brand fiorentino e del made in Italy, anche in considerazione della vicinanza dell'aeroporto. In questo caso la diversità di tipologia tra gli esercizi di prossimità esistenti e la cittadella commerciale ipotizzata dovrebbe minimizzare gli impatti di quest'ultima sui primi, e anzi si ritiene che possa essere valutato positivo l'impatto derivante dell'aumento dell'offerta commerciale complessiva in questa parte di città. Si può inoltre ipotizzare che l'incremento di utenza orbitante sullo stadio possa creare vantaggio per gli esercizi di prossimità esistenti, soprattutto per quelli che offrono servizi di somministrazione.

#### **Incidenza degli effetti sui caratteri specifici e sulle attività proprie dei centri storici compresi nell'ambito (art.68, comma 1, lettera e)**

Ferma restando, all'interno dello strumento urbanistico generale in corso di definizione, la presenza di norme tese a regolare e tutelare le attività commerciali cui il criterio regionale per la verifica si riferisce, si può affermare che la trasformazione prefigurata per l'area CAP relativamente alle attività proposte per il comparto nord non dovrebbe determinare effetti significativi. D'altra parte le previsioni relative al comparto sud si configurano come un'opportunità di potenziamento del circuito commerciale rivolto alle attività legate alla tradizione e alla tipicità, peraltro non in contraddizione con la permanenza di quelle analoghe esistenti nel centro storico fiorentino e di ambito sovracomunale, la cui localizzazione pregiata può ben garantirne la presenza.

#### **4.2 Ex officine grandi riparazioni Porta al Prato (OGR)**

La trasformazione prevista nell'area ex ferroviaria delle Officine Grandi Riparazioni è già stata oggetto di avvio del procedimento di variante al PRG (Deliberazione di Giunta n.2011/G/00599 del 29.12.2011), oltre che di avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) (Deliberazione di Giunta n.2012/G/00095 del 17.04.2012), ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

Dopo la consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale sul documento preliminare VAS (vedi verbale), è stata redatta da Sistemi Urbani SpA, in qualità di proprietaria del complesso, **una proposta di Rapporto Ambientale ai sensi dell'art.24 della LR 10/2010 cui si rinvia integralmente insieme alla Relazione illustrativa della proposta di variante** (vedi documenti a corredo della presente relazione) per una valutazione complessiva degli effetti che la trasformazione può indurre sull'ambiente.



La trasformazione si configura come un'operazione di rigenerazione urbana del compendio immobiliare delle ex OGR di Porta al Prato e interessa aree ferroviarie dismesse o in via di dismissione. Pertanto, ai sensi dell'art.9 comma 6 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), la trasformazione urbanistica è subordinata alla sottoscrizione di un accordo di pianificazione di cui all'art.21 della LR 1/2005.

Tale procedimento è stato avviato dal Comune di Firenze tramite la convocazione di una conferenza di servizi, svolta il 09.07.2013.

Il Regolamento Urbanistico in corso di definizione si innesta su questa procedura già avviata e pertanto il nuovo strumento deve trovare l'adeguata coerenza normativa, fermo restando la conclusione dell'accordo di pianificazione previsto.

Le aree oggetto di trasformazione riguardano un ambito che oggi rimane intercluso tra la ferrovia (tratta Empoli-Porta al Prato), il canale Macinante ed il nuovo Teatro dell'Opera, in un contesto in trasformazione incompiuto sotto il profilo urbanistico e comunque destinato ad assumere un rilevante ruolo strategico per l'intera città di Firenze. La realizzazione del Teatro dell'Opera, il progetto delle Nuove Cascine, con l'ampliamento delle aree fruibili del Parco all'Argingrosso ed il potenziamento delle funzioni culturali per l'ex Stazione Leopolda, sono da soli fattori di tale rilevanza che rendono senz'altro necessaria una nuova configurazione funzionale del sistema della mobilità urbana. Questo compito è affidato dal Piano Strutturale di Firenze alla strada di penetrazione Rosselli-Pistoiese ed alla trasformazione del tratto ferroviario Empoli-Porta al Prato in linea tramviaria:

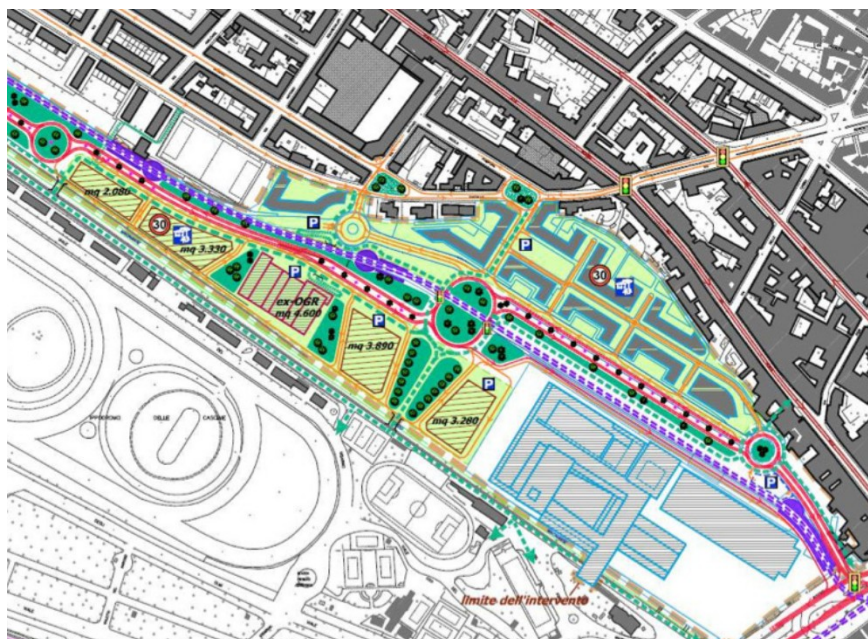
*"Un altro settore di città che andrebbe incontro a rilevanti trasformazioni è quello posto lungo il tracciato della Linea 4, per la quale l'idea portante è quella di sfruttare il binario ferroviario esistente fra la stazione di Porta a Prato (o Leopolda) e l'interconnessione con la linea Firenze-Pisa all'altezza della stazione delle Cascine per far correre la tramvia. Attualmente il tratto ferroviario in questione serve un'utenza*

ridotta sulla tratta Empoli - Porta a Prato, con 12 coppie di treni al giorno; a fronte di una spesa contenuta per l'adeguamento infrastrutturale, questa tratta ferroviaria potrebbe essere utilizzata per un servizio tramviario con numerose fermate (Cascine, il Barco, piazza Puccini, per citare le principali) e ad elevata frequenza (fino a 10 minuti), e grazie alla possibilità di interconnettersi alla Linea 1 a Porta al Prato consentirebbe di realizzare un servizio pubblico di alta qualità per il collegamento al centro città di tutta la porzione di città sviluppatasi intorno alla direttrice pistoiese.

Occorre rilevare che questa linea si svilupperebbe fra i quartieri residenziali densamente popolati, sul lato nord, e il Parco delle Cascine sul lato sud, pertanto potrebbe svolgere la duplice funzione di servire gli spostamenti verso il centro dei quartieri periferici e di garantire l'accessibilità al Parco, migliorandone le possibilità di fruizione da parte di tutta la cittadinanza" (Relazione di Piano Strutturale).

La rigenerazione del compendio immobiliare delle ex OGR di Porta al Prato diventa quindi fondamentale, da un lato per la stessa realizzazione degli interventi infrastrutturali previsti e dall'altro per il raggiungimento di un assetto urbanistico che possa servire le nuove centralità e la stessa vivibilità dei quartieri interessati.

In sintesi, sul piano specificatamente urbanistico, il primo obiettivo è quello del raggiungimento di una maggiore integrazione e coesione urbana, realizzando un quartiere che possa costituire un contesto appropriato alle grandi funzioni culturali già insediate; il secondo è quello di risolvere i problemi connessi all'accessibilità ed alla distribuzione delle nuove funzioni, sia quelle nuove da prevedere, che quelle recentemente insediate; il terzo, più in generale, è quello di conferire una nuova qualità all'ambiente urbano e più in particolare quello di ricucire e collegare, mediante un appropriato disegno urbano, i diversi episodi urbanistici realizzati e in corso di realizzazione, innanzitutto con la previsione di un parco lineare, concepito come uno





spazio fruibile ininterrotto, che ristabilisca sistemi di relazioni tra quartieri e tra attività.

Considerata la complessità dell'intervento, al fine di raggiungere la massima integrazione tra gli obiettivi enunciati, la nuova previsione urbanistica sarà comunque subordinata alla elaborazione di un **piano attuativo**, ai sensi dell'art.65 della LR 1/2005.

Prima di entrare nel merito della verifica di sostenibilità dell'insediamento di medie strutture di vendita in forma aggregata occorre fornire alcuni dati dimensionali circa la consistenza della trasformazione esito della demolizione e ricostruzione degli edifici delle ex Officine Grandi Riparazioni e delle possibili destinazioni d'uso da insediare.

La superficie del complesso delle ex OGR è pari a **39.000 mq**, come da contratto preliminare di cessione dell'area per la realizzazione del Parco della Musica, oltre ad ulteriori **3.000 mq** di superficie che insistono lungo la linea ferroviaria della stazione di Porta al Prato, interessati dalla trasformazione in linea tramviaria.

Sistemi Urbani SpA, proprietaria dell'area nell'ambito della procedura avviata ha richiesto di trasferire nell'area di trasformazione OGR anche **12.000 mq** di superficie attualmente presente nel compendio ferroviario di Campo di Marte. La valutazione in corso sta verificando e valutando la sostenibilità dell'incremento richiesto.

Si ottengono così circa 54.000 mq di SUL esistente, da demolire (fatti salvi gli edifici a cui la Soprintendenza potrà riconoscere un interesse culturale ai sensi dell'art.12 del DLgs 42/2004, procedura attualmente in corso) e ricostruire tramite un intervento di ristrutturazione urbanistica secondo il seguente mix funzionale prelevato dal dimensionamento del Piano Strutturale per l'UTOE 8, come di seguito articolato:

- *Terziario* (11000 mq direzionale e 4600 mq commerciale, comprese medie superfici di vendita) 15.600 mq
- *residenziale* 32.400 mq
- *turistico-ricettivo* 6.000 mq

Al fine di una organica e diversificata fruizione del nuovo insediamento il piano attuativo, a cui la trasformazione è soggetta, potrà prevedere l'insediamento di medie superfici di vendita anche in forma aggregata.

Come si evince dalla mappa di ricognizione sulle medie e grandi strutture di vendita, la zona della trasformazione costituendo di fatto il margine di un sistema in via di riqualificazione non interviene su un tessuto commerciale consolidato,

E' importante dunque evidenziare che l'offerta commerciale nella zona verrebbe integrata ed arricchita rispetto alla situazione attuale, connotata da una quasi esclusiva presenza della residenza, consentendo peraltro di attenuare la problematica monofunzionalità dell'adiacente quartiere Leopolda-Paisiello di recente realizzazione e fornendo importanti strumenti per un maggior presidio della zona attraverso la sua fruizione in orari diversificati durante la giornata.

L'offerta commerciale, che dovrebbe comprendere anche l'offerta di esercizi di somministrazione, andrebbe inoltre ad integrarsi

opportunamente con l'offerta culturale, sempre più ricca ed intensa, rappresentata dall'adiacente Parco della Musica e dalla ex Stazione Leopolda, rappresentando così un polo attrattivo complesso e completo da offrire alla fruizione dei cittadini.

In tale scenario la realizzazione dell'importante rete di trasporto descritta in precedenza, rappresentata dalla nuova via Rosselli-Pistoiese e dalla linea 4 della tramvia, consentirà una facile ed efficiente accessibilità agli esercizi commerciali ed al Parco della Musica, sia sotto il profilo del trasporto privato che sotto il profilo del trasporto pubblico, non gravando così ulteriormente la rete viaria esistente già intensamente utilizzata (via delle Porte Nuove, via Ponte alle Mosse).

Sarà certamente fondamentale coordinare il cronoprogramma degli interventi pubblici e privati al fine di pervenire congiuntamente all'attivazione delle attività commerciali ed alla realizzazione della rete di trasporto pubblico (linea tramviaria) e privato (strada Rosselli-Pistoiese). Tale aspetto verrà approfondito in sede di redazione del piano attuativo, nell'ambito dello schema di convenzione urbanistica da sottoscrivere fra il Comune e l'Operatore proponente.

#### **4.2.1 Rispondenza ai criteri per la verifica di sostenibilità territoriale: area OGR**

La verifica di sostenibilità territoriale a livello sovracomunale delle previsioni di destinazioni d'uso per grandi strutture di vendita è effettuata sulla base dei criteri espressi all'articolo 68 della LR 52/2012. Si espone di seguito una breve trattazione sulla rispondenza dell'intervento proposto per l'area ex OGR ai singoli criteri, fermo restando il rinvio alla proposta di Rapporto Ambientale redatta ai sensi dell'art.24 della LR 10/2010 e agli altri documenti a corredo della presente relazione.

##### **Capacità di assorbimento da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria (art.68, comma 1, lettera a)**

Le nuove infrastrutture che attraversano l'area, la strada di penetrazione Rosselli-Pistoiese e la linea 4 della tramvia, rappresentano entrambe opere finalizzate a dare una nuova configurazione funzionale al sistema complessivo della mobilità urbana creando un nuovo collegamento tra il centro e tutta la porzione di città sviluppatasi intorno alla direttrice pistoiese. In questo contesto più ampio la rigenerazione urbana del compendio immobiliare delle ex OGR è motore fondamentale sia per la realizzazione delle infrastrutture sia per la creazione di un assetto urbanistico integrato e coeso, capace di restituire alla città l'intero ambito finora intercluso, e con questo i 54000 mq da insediare. La capacità di assorbimento delle infrastrutture previste quindi può senza dubbio essere ritenuta congrua rispetto all'insediamento dei 4600 mq a destinazione commerciale.

##### **Livello di emissioni inquinanti (art.68, comma 1, lettera b)**

L'aumento degli inquinanti, derivante dall'incremento del traffico veicolare e dagli impianti termici connessi alla nuova edificazione, è stato analizzato per la trasformazione dell'intero comparto immobiliare nella proposta di Rapporto Ambientale, producendo, per la

componente di traffico veicolare, l'apposito documento "Relazione MOBILITA' E TRAFFICO". Sulla base degli studi prodotti, nelle successive fasi procedurali, verranno quindi proposte idonee soluzioni per la minimizzazione degli impatti negativi a livello di intervento globale, all'interno dei quali saranno naturalmente ricompresi e affrontati gli impatti derivanti dall'insediamento della quota di superficie commerciale, sempre comunque marginale rispetto all'intero intervento.

#### Sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti UNESCO (art.68, comma 1, lettera c)

Si ritiene la verifica assoluta in quanto l'intera area ex OGR, nonostante la prevista trasformazione ne modifichi sostanzialmente il ruolo urbano, non per questo muta il proprio rapporto con il sito UNESCO del centro storico cittadino, rispetto al quale rimane in ogni caso defilata e scarsamente visibile.

#### Incidenza degli effetti sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità (art.68, comma 1, lettera d)

L'intervento sul compendio immobiliare ex OGR comporta la trasformazione globale di un'area ex ferroviaria in insediamento urbano. Si può quindi affermare che la proposta di inserimento delle nuove superfici di vendita previste non avrà alcun impatto sulla permanenza di altri esercizi di prossimità in quanto allo stato attuale questi non sono presenti. Al contrario, l'insediamento di esercizi commerciali in quest'area potrà risultare utile anche per il comparto residenziale sorto immediatamente a Nord, e mancante proprio di tali servizi essenziali.

#### Incidenza degli effetti sui caratteri specifici e sulle attività proprie dei centri storici compresi nell'ambito (art.68, comma 1, lettera e)

Allo stato attuale di definizione della proposta non è possibile avere cognizione esatta sul tipo di attività commerciale che andrà concretamente ad insediarsi. Quello che è possibile affermare in questa sede è che è lo strumento urbanistico generale in corso di definizione ad occuparsi di regolare e tutelare le attività commerciali cui il criterio regionale per la verifica si riferisce.

### 4.3 Il completamento del tessuto commerciale esistente

La definizione dei casi in cui può verificarsi la condizione della media struttura di vendita in forma aggregata che dà luogo per la somma delle superfici di vendita ad una grande struttura diventa di più difficile ricognizione a livello di programmazione generale soprattutto nel caso del Comune di Firenze in cui si opera esclusivamente attraverso il recupero di superficie esistente in contesti consolidati. Rispetto dunque alla conoscenza di edifici dismessi acquisita attraverso la raccolta di contributi al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico e più recentemente attraverso l'avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla trasformazione di edifici non più utilizzati è stata fatta una ricognizione geografica e un primo screening che ha escluso quelle

proposte in aperto conflitto con i principi già espressi nel Piano Strutturale (per esempio nuova edificazione su terreni agricoli). Sono state quindi individuate e analizzate le possibili situazioni dove appariva verosimile il verificarsi della condizione della media struttura di vendita in forma aggregata da sottoporre a verifica di sostenibilità. Dall'ulteriore approfondimento, effettuato incrociando i dati noti delle superfici di vendita delle strutture commerciali esistenti e quelli delle ipotesi avanzate, è stato verificato che allo stato attuale non sussistono casi in cui si verifica la formazione di medie strutture di vendita in forma aggregata.



