



COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA

**PROGETTAZIONE E RECUPERO
DELL'AREA INDICATA NEL VIGENTE PRG
COME "PARCO URBANO DI COLLODI"
E DELLE AREE/FABBRICATI
LIMITROFI AL "PARCO DI COLLODI"**

PROCESSO PARTECIPATIVO

AVVISO PUBBLICO

Ottobre 2011

COMUNE DI PESCIA

PROGETTAZIONE E RECUPERO DELL'AREA INDICATA NEL VIGENTE PRG COME "PARCO URBANO DI COLLODI" E DELLE AREE/FABBRICATI LIMITROFI AL "PARCO DI COLLODI"

Invito alla presentazione di manifestazioni d'interesse per la formazione di progetti finalizzati al recupero dell'area indicata nel vigente PRG come "Parco Urbano di Collodi" e delle aree/fabbricati limitrofi al "Parco di Collodi", riguardanti le seguenti proposte:

- Progetti ed interventi (pubblici, privati, pubblico-privati) per la valorizzazione e la riqualificazione di Collodi e del suo Parco storico;
- Progetti ed interventi per la ricettività ed il turismo;
- Progetti ed interventi per la riqualificazione e riconversione di ex fabbricati produttivi dismessi o fabbricati produttivi collocati in ambiti urbani incompatibili al fine di ampliare l'attuale "Parco di Collodi" o per creare nuovi servizi ad esso attinenti (attività commerciali, ricettività, servizi museali ed attività ludiche - tutte attività comunque legate al nome di Pinocchio);
- Progetti ed interventi per spazi destinati ad attività ludiche;
- Progetti e interventi per la valorizzazione, il potenziamento e la qualificazione del sistema della mobilità al fine di riorganizzare la viabilità di accesso e uscita al paese ed in particolare al "Parco di Collodi" (strade, parcheggi ecc.);
- Progetti per la conservazione e implementazione delle realtà architettoniche, funzionali e paesaggistiche legate al tema di Pinocchio;
- Progetti per la realizzazione del "Museo del Balocco";

IL RESPONSABILE DELL'URBANISTICA

VISTO Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di C.C. n°71 del 09/11/2006;

VISTO il Piano Strutturale adottato con Delibera di C.C. n° 81 del 09/12/10;

VISTO l'articolo 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il Governo del Territorio) dove è previsto che ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento Urbanistico di cui all'articolo 55, comma 5, della legge regionale 1/2005, i comuni possono emettere un pubblico avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal Piano Strutturale nel rispetto delle disposizioni generali sul dimensionamento;

VISTA la legge Regionale 1/2005 e s.m.i.;

VISTO l'art. 21 della legge Regionale 69/2007 e s.m.i.;

PRESO ATTO che i comuni, qualora procedano in tal senso, dovranno dare atto, nel provvedimento di adozione del Regolamento Urbanistico e/o eventuali varianti al PRG vigente, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute;

CONSIDERATO che, secondo quanto indicato nel Piano Strutturale le valutazioni dovranno attenersi, prioritariamente alla:

- a) coerenza e conformità con i contenuti, la disciplina e con il dimensionamento del carico insediativo del Piano Strutturale, con particolare attenzione per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi del Piano stesso;
- b) qualità urbanistica, architettonica e fattibilità dal punto di vista tecnico, ambientale ed economico, degli interventi proposti, con particolare attenzione per la formazione di insediamenti eco-efficienti;

- c) modalità, tempi di cantierabilità e realizzazione previsti (rapidità di esecuzione), soggetti e categorie sociali coinvolti;
- d) elementi di sostenibilità e di valutazione integrata preliminare già considerati ed esplicitati dalle proposte progettuali. A tal proposito si può far riferimento anche a quanto contenuto nel “Rapporto ambientale” e nella “Relazione di sintesi” allegata al Piano Strutturale e facenti parte del procedimento di VAS e Vi redatti ai sensi della LRT 10/2010;
- e) benefici pubblici (in termini di spazi, infrastrutture e attrezzature da cedere al comune) ed elementi di compensazione o mitigazione contenuti nelle proposte;
- f) obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti.

VISTO che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla redazione del nuovo Regolamento Urbanistico e ad eventuali varianti al PRG quali anticipatrici del RU per la riqualificazione di Collodi e del suo Parco Storico, garantendo la partecipazione attiva alle scelte operative al fine di valorizzare e rendere chiari e trasparenti i rapporti fra i diversi soggetti chiamati a svolgere ruoli nella trasposizione delle strategie del Piano Strutturale;

CONSIDERATO che è opportuno dare adeguata pubblicità all'iniziativa, allo scopo di verificare le concrete possibilità di attivazione di investimenti per gli interventi di interesse pubblico individuati dall'Amministrazione attraverso specifico avviso predisposto nella forma dell'invito alla manifestazione d'interesse;

RITENUTO dover precisare che le istanze pervenute non sono da ritenersi assolutamente vincolanti per l'Amministrazione Comunale e che le stesse dovranno essere valutate in relazione soprattutto alla coerenza con i contenuti e gli obiettivi del Piano Strutturale, alla sostenibilità ambientale, economica, tecnica e geologica delle trasformazioni urbanistico – edilizie proposte;

RITENUTO dover sottolineare a tal fine che le valutazioni dovranno attenersi alla coerenza e conformità con la disciplina e il dimensionamento del carico insediativo previsto dal Piano Strutturale, con particolare attenzione al perseguimento delle finalità e degli obiettivi in esso contenuti per quanto attiene all'UTOE 5 – Collodi, alla conservazione e valorizzazione dell'integrità fisica del territorio, alla verifica dei benefici pubblici contenuti nelle singole proposte;

RILEVATO che la presentazione delle proposte o dei progetti a seguito del pubblico avviso, ai sensi delle norme regolamentari precedentemente richiamate, ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del nuovo Regolamento Urbanistico;

VISTA la Delibera n. _____ del ___/___/2011 con cui la Giunta Comunale ha approvato il presente avviso;

OSSERVATO che il processo di realizzazione partecipata alla progettazione e recupero dell'area indicata nel vigente PRG come “Parco Urbano di Collodi” e delle aree/fabbricati limitrofi al “Parco di Collodi”, si fonda sulla concretizzazione di un nuovo rapporto tra comune e singoli cittadini, mercato, imprenditoria e più in generale settore privato, al fine di perseguire come obiettivo l'offerta di nuove, moderne e innovative progettualità che un singolo Ente pubblico, soprattutto a questo livello di governo del territorio, non è in grado di alimentare in proprio;

PRESO ATTO ALTRESÌ che è intenzione dell'Amministrazione procedere all'emanazione un avviso pubblico riguardante le seguenti proposte:

- Progetti ed interventi (pubblici, privati, pubblico-privati) per la valorizzazione e la riqualificazione di Collodi e del suo Parco storico;
- Progetti ed interventi per la ricettività ed il turismo;
- Progetti ed interventi per la riqualificazione e riconversione di ex fabbricati produttivi dismessi o fabbricati produttivi collocati in ambiti urbani incompatibili al fine di ampliare l'attuale “Parco di

Collodi” o per creare nuovi servizi ad esso attinenti (attività commerciali, ricettività, servizi museali ed attività ludiche - tutte attività comunque legate al nome di Pinocchio);

- Progetti ed interventi per spazi destinati ad attività ludiche;
- Progetti e interventi per la valorizzazione, il potenziamento e la qualificazione del sistema della mobilità al fine di riorganizzare la viabilità di accesso e uscita al paese ed in particolare al “Parco di Collodi” (strade, parcheggi ecc..);
- Progetti per la conservazione e implementazione delle realtà architettoniche, funzionali e paesaggistiche legate al tema di Pinocchio;
- Progetti per la realizzazione del “Museo del Balocco”;

CONSIDERATO che è opportuno dare adeguata pubblicità all’iniziativa, allo scopo di verificare le concrete possibilità di attivazione di investimenti privati nei temi individuati dall’Amministrazione attraverso un avviso pubblico predisposto nella forma dell’invito alla manifestazione d’interesse;

CONSIDERATO che la valorizzazione del nome di Pinocchio e quindi di Collodi potrebbe influenzare positivamente lo sviluppo turistico e quindi nuove attrattive finanziarie a vantaggio e beneficio di tutto il territorio Comunale;

VISTI gli articoli 15 comma 1, 20, 22, 26 comma 2, 78 delle NTA del Piano Strutturale;

tutto ciò’ premesso

SI INVITA

I gli aventi diritto a manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla formazione della variante al vigente PRG quale anticipatrice del futuro Regolamento Urbanistico, mediante la presentazione di proposte d’intervento riguardanti i settori di seguito indicati coerenti con le previsioni del Piano Strutturale adottato con Delibera di C.C. n° 81 del 09/12/10 e con i criteri di seguito specificati:

1 - soggetti ammessi alla presentazione di manifestazione d’interesse:

Possono presentare manifestazioni di interesse:

- Persone fisiche;
- Tecnici, società di professionisti;
- Società, imprese di costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi;
- Istituzioni ed enti pubblici, società a partecipazione pubblica;
- Concessionari e gestori di opere e servizi;
- Organizzazioni di volontariato, ONLUS, cooperative sociali e loro consorzi, operatori privati attivi nel settore della ricettività, dello sport, del turismo e del tempo libero;
- Associazioni degli artigiani del commercio, di cooperative, di imprese;
- Fondazioni ed Istituti bancari.

2 . Settori di intervento

Le proposte espresse in manifestazioni di interesse prevedono le seguenti tipologie di intervento, meglio e/o preferibilmente integrate e coordinante tra loro:

- Progetti ed interventi (pubblici, privati, pubblico-privati) per la valorizzazione e la riqualificazione di Collodi e del suo Parco storico;
- Progetti ed interventi per la ricettività ed il turismo;
- Progetti ed interventi per la riconversione di ex fabbricati produttivi dismessi o fabbricati produttivi collocati in ambiti urbani incompatibili al fine di ampliare l’attuale “Parco di Collodi” o per creare nuovi servizi ad esso attinenti (attività commerciali, ricettività, servizi museali ed attività ludiche - tutte attività comunque legate al nome di Pinocchio);

- Progetti ed interventi per spazi destinati ad attività ludiche;
- Progetti e interventi per la valorizzazione, il potenziamento e la qualificazione del sistema della mobilità al fine di riorganizzare la viabilità di accesso e uscita al paese ed in particolare al “Parco di Collodi” (strade, parcheggi ecc.);
- Progetti per la conservazione e implementazione delle realtà architettoniche, funzionali e paesaggistiche legate al tema di Pinocchio;
- Progetti per la realizzazione del “Museo del Balocco”;

3 . Contenuti generali delle proposte

Sulla base delle tipologie di intervento sopra indicate le proposte dovranno avere ad oggetto:

- interventi per la valorizzazione e la riqualificazione di Collodi e del suo Parco storico;
- interventi di riqualificazione e miglioramento dell’offerta di ricettività turistica (alberghi, affittacamere, agriturismo, bad & breakfast, ecc.) con esclusione delle R.T.A.;
- riconversione di ex fabbricati produttivi dismessi o fabbricati produttivi collocati in ambiti urbani incompatibili al fine di ampliare l’attuale “Parco di Collodi” o per creare nuovi servizi ad esso attinenti (attività commerciali, ricettività, servizi museali ed attività ludiche - tutte attività comunque legate al nome di Pinocchio);
- interventi per la qualificazione e l’incremento degli spazi per il tempo libero e per lo sport, comprensivi delle strutture ricettive di supporto;
- interventi per il Parco di Collodi compreso eventuali proposte di sistemazione della mobilità urbana (strade e parcheggi);

Il tutto dovrà avvenire attraverso la realizzazione di opere edilizie e progetti infrastrutturali, per i quali dovranno essere individuate idonee garanzie atte ad assicurarne la completa realizzazione in tempi contenuti. Le proposte dovranno prevedere in particolare:

- a) il potenziamento degli standards urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e più in generale della qualità ambientale e sociale del paese di Collodi e del suo Parco storico;
- b) il miglioramento del tessuto urbanistico esistente e il rinnovamento dei caratteri edilizi, con l’incremento delle funzionalità del contesto urbano, anche mediante il proponimento, nei casi di nuova edificazione, di linguaggi architettonici contemporanei integrabili con le preesistenze storiche presenti nell’area (Parco di Collodi, Villa Garzoni, Borgo storico di “Collodi Castello”, ecc.) ;
- c) il recupero e la valorizzazione degli elementi territoriali individuati come “Invarianti Strutturali” dal Piano Strutturale che eventualmente possono interessare le aree oggetto di intervento;
- d) il risparmio nell’uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché il ripristino, restauro e la valorizzazione delle risorse storico-culturali eventualmente interessate;
- e) l’utilizzo di tecnologie e materiali di bioedilizia e bioarchitettura, con particolare attenzione per l’applicazione delle Linee Guida della Regione Toscana;
- f) l’implementazione del Parco storico di Collodi con il miglioramento dell’accessibilità e della fruizione dei servizi esistenti ed in progetto;
- g) introduzione di aree a verde (urbano e di connettività);
- h) conservazione e implementazione delle realtà architettoniche, funzionali e paesaggistiche legate al tema di Pinocchio;

4 . Compatibilità e coerenza urbanistica

Le proposte d’intervento dovranno essere conformi a quanto disposto dal Piano Strutturale adottato, ed in particolare;

- a. coerenti con l'impostazione, i criteri fondamentali, gli obiettivi e le conseguenti azioni indicate nelle "NTA" e nelle relazioni: "Rapporto ambientale" e "Relazione di sintesi" allegate al Piano Strutturale adottato;
- b. compatibili con i vincoli di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali;
- c. coerenti con la disciplina dello Statuto dei Luoghi e delle Invarianti Strutturali indicati dal P.S. per il sottosistema territoriale di Collodi (Tavola 1, 3a, 3b, 4°, 4b del P.S.) perseguendo conseguentemente la valorizzazione e il recupero degli specifici elementi territoriali individuati nell'area indicata nel vigente PRG come "Parco Urbano di Collodi" e delle aree/fabbricati limitrofi al "Parco di Collodi";
- d. coerenti con la disciplina delle U.T.O.E. individuate dal P.S. (Tavole 12 e 13 del P.S.), perseguendo gli obiettivi e garantendo le prescrizioni ad esse associate secondo i diversi sottosistemi territoriali;
- e. conformi alle disposizioni regolamentari e normative vigenti con particolare attenzione per i regolamenti di attuazione della L.R. 01/2005, nonché conformi alle disposizioni del P.T.C. della Provincia di Pistoia, al P.I.T. della Regione Toscana ed al PAI dell'Arno.

In ogni proposta si dovrà dare atto della conformità anche al vigente PRG o alla eventuale necessità di definire una variante allo stesso quale anticipatrice del Regolamento Urbanistico.

5. Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

L'interesse da parte dei soggetti privati deve essere manifestato mediante la presentazione di una relazione accompagnata da una lettera di trasmissione, sottoscritta dal soggetto proponente, che illustri la proposta d'intervento nei seguenti aspetti:

- a. Generalità e caratteristiche del soggetto proponente;
- b. Inquadramento territoriale e descrizione del contesto insediativo, infrastrutturale e ambientale di riferimento;
- c. Descrizione dell'area, dei luoghi e dei fabbricati e individuazione delle risorse essenziali interessate;
- d. Descrizione della proposta progettuale con indicazione dei contenuti urbanistici, edilizi, funzionali, produttivi e tecnologici, con particolare attenzione per i requisiti di sostenibilità insediativa e ambientale delle azioni previste;
- e. Verifica di coerenza con i contenuti, le finalità e le prescrizioni del Piano Strutturale adottato e dei Piani sovraordinati. Si dovrà inoltre specificare l'eventuale conformità al vigente PRG o l'eventuale necessità di definire una variante allo stesso quale anticipatrice del Regolamento Urbanistico;
- f. Benefici pubblici della proposta progettuale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al comune, eventuale ulteriori proposte di perequazione urbanistica). Devono essere considerati ed evidenziati anche gli eventuali costi di mantenimento/gestione a carico dell'Ente pubblico;
- g. Tempi di realizzazione previsti, modalità di attuazione e di finanziamento della proposta presentata;
- h. Valutazione integrata preliminare (iniziale) della proposta di intervento ai sensi della L.R. 01/2005 e del relativo regolamento di attuazione; comprensiva della verifica di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento. A tal proposito si può far riferimento al procedimento di VAS e VI predisposti dall'Amministrazione Comunale per l'adozione del PS;

La relazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione grafica e cartografica:

1. localizzazione della proposta progettuale in scala 1:5.000 con lo stralcio della cartografia del PRG approvato e del Piano Strutturale adottato;
2. Individuazione delle aree interessate su stralcio di mappa catastale in scala 1:2.000 e della C.T.R. 1:2.000, con indicazione dei principali parametri urbanistici, delle superfici fondiarie, degli spazi, delle aree e delle infrastrutture da cedere al comune;

3. Planivolumetrico di riferimento e di inserimento ambientale e paesaggistico, in scala 1:5.00 (per interventi minori la scala di rappresentazione deve essere rapportata alla dimensione dell'intervento ad esempio 1.200);
4. Le proposte di partecipazione, unitamente agli altri documenti richiesti nel presente avviso dovranno essere inserite in un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la seguente indicazione opportunamente compilata:
 - Manifestazione d'interesse per il recupero dell'area indicata nel vigente PRG come "Parco Urbano di Collodi" e delle aree/fabbricati limitrofi al "Parco di Collodi";
 - Proponente _____;
 - Titolo della proposta _____;

Tale plico dovrà pervenire al protocollo della Sede Comunale, in Piazza Mazzini - 51017 Pescia (PT), a mezzo raccomandata, agenzia di recapito o consegnata a mano, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno _____ 2011.

6. Valutazioni delle manifestazioni d'interesse

Ai sensi del secondo comma dell'art. 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R, l'istruttoria e i conseguenti criteri di valutazione delle manifestazioni di interesse presentate atterranno prioritariamente:

- a. alla coerenza con i contenuti, le finalità e i dimensionamenti del Piano Strutturale, con particolare riferimento agli obiettivi strategici, alle direttive, agli indirizzi e alle prescrizioni definite nel sistema territoriale di Collodi e nell'UTOE 5;
- b. al perseguimento di obiettivi ed azioni definiti nelle NTA dell'adottato PS e nel "Rapporto ambientale" e nella "Relazione di sintesi" definite con la procedura di VAS e VI del PS stesso;
- c. alla qualità urbanistica ed alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti, con particolare attenzione per i requisiti di sostenibilità insediativa e ambientale delle azioni previste;
- d. ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte, con particolare riferimento alla formazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e più in generale di spazi di pubblico di interesse generale da cedere gratuitamente al comune. In tal caso devono anche essere considerati gli eventuali costi di mantenimento/gestione a carico dell'Ente pubblico;
- e. alla risoluzione di problematiche di criticità e/o degrado già evidenziate dal Piano Strutturale;
- f. ai tempi di realizzazione previsti, nonché alle modalità di attuazione e finanziamento con particolare riferimento per le azioni e misure di monitoraggio che si intendono effettuare nell'intero processo;
- g. agli obblighi (assicurativi, economici e finanziari) che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e completa realizzazione degli interventi proposti.

Nella valutazione delle manifestazioni di interesse saranno considerati ulteriori elementi di merito le proposte che garantiscono il perseguimento e la realizzazione di:

- a. attività e forme di sviluppo produttivo mediante l'integrazione sociale, con particolare attenzione per quelle di turistico, culturali, commerciali legate al nome di pinocchi con valorizzazione delle risorse territoriali;
- b. nuove modalità di occupazione e formazione professionale, con particolare attenzione per l'inserimento al lavoro delle donne e dei soggetti socialmente deboli;
- c. strutture, servizi ed infrastrutture volte a garantire maggiore sicurezza urbana.

Nella valutazione delle manifestazioni di interesse ulteriore requisito di merito verrà inoltre dato a quelle proposte che presentano soluzioni progettuali volte a risolvere in maniera concreta, operativa e risolutiva, l'efficace attuazione del recupero delle aree dismesse, con particolare attenzione per quelle

che prevedono una diminuzione del carico urbanistico, rispetto a quello attualmente vigente, a favore della realizzazione di finalità e spazi pubblici e/o per l'implementazione del Parco di Collodi e dei suoi servizi.

7. Informazioni

Il presente avviso promulgato ai sensi dell'art. 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il Governo del Territorio) **ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo il Comune nella definizione dei contenuti del futuro Regolamento Urbanistico o di una eventuale variante al vigente PRG quale anticipatrice del RU.**

Il presente Avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito istituzionale del Comune. Se ne dispone la pubblicazione/diffusione per estratto anche sui più quotidiani di interesse locale e mediante affissione di manifesti su tutto il territorio Comunale.

Il Piano Strutturale (tavole e documenti) è consultabile sul sito istituzionale del Comune di Pescia all'indirizzo: www.comune.pescia.pt.it

Per informazioni:

Per ogni chiarimento in merito al presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi al Servizio Urbanistica del Comune di Pescia, nei giorni di Martedì, Mercoledì e Giovedì dalle 09,00 alle 12,00.

Telefono: 0572/492320 - Fax: 0572/492334

Email:

Ufficio di Piano: j.conti@comune.pescia.pt.it;

Responsabile del Procedimento: s.pedonese@comune.pescia.pt.it;

La documentazione è consultabile sul sito del Comune di Pescia all'indirizzo: www.comune.pescia.pt.it

Il Responsabile del presente procedimento è l'arch. Simone Pedonese.

Pescia, li 01/10/2011

IL RESPONSABILE DELL'URBANISTICA

arch. Simone Pedonese

f.to in originale