



COMUNE DI PRATO

PIANO OPERATIVO COMUNALE

AVVISO PUBBLICO
Manifestazioni di interesse per contributi alla redazione
del Piano Operativo
(Art. 95 comma 8 LR n°65 del 10 novembre 2014)

Premessa

Il Comune di Prato con Delibera del Consiglio Comunale n. 89/2015 ha approvato il documento programmatico e l'Atto di indirizzo per la formazione della Variante al Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo. L'Atto definisce gli obiettivi e gli indirizzi strategici, stabilendo alcune linee operative.

Al fine di raccogliere contributi e proposte di cittadini e imprenditori, con il presente Avviso Pubblico il Comune invita chi abbia interesse a presentare proposte per la pianificazione di aree individuate dallo stesso Atto di indirizzo quali "Aree strategiche" o definite come "Grandi progetti", al fine di un eventuale recepimento nel Piano Operativo, sempreché compatibili con gli obiettivi, i criteri, le norme ed i dimensionamenti del Piano Strutturale.

Il tipo di procedura previsto dal presente avviso è il Pubblico Avviso di cui all'art. 95 comma 8 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, che in sintesi prevede la possibilità per i Comuni di pubblicare un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici o privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi strategici del Piano Strutturale, al fine di definire sia il dimensionamento quinquennale che i contenuti previsionali del Piano Operativo o di parti di esso.

La presentazione delle proposte non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del Piano Operativo da parte del Comune, avendo esclusivamente valore consultivo.

Le proposte che perverranno in esito al presente Avviso potranno essere recepite nel Piano Operativo, previe eventuali prescrizioni o limitazioni che il Comune deciderà di introdurre.

Il presente procedimento ha carattere esplorativo e non darà seguito a nessuna forma di approvazione o risposta in merito alle istanze presentate, non vincola inoltre in alcun modo il Comune nella definizione dei contenuti del Piano Operativo.

il Comune di Prato

INVITA

i soggetti interessati, pubblici e privati, a manifestare il proprio interesse alla trasformazione di immobili e di aree di proprietà secondo i requisiti di seguito esplicitati, da valutare nella formazione del Piano Operativo Comunale, fornendo dati tecnici e illustrando le caratteristiche della proposta di trasformazione secondo la Scheda Sintetica allegata.

Requisiti delle aree o degli edifici oggetto della manifestazione d'interesse

Le manifestazioni di interesse dovranno riguardare esclusivamente gli immobili e/o le aree rispondenti allo specifico obiettivo di ridefinizione urbanistica, ricadenti nelle aree di seguito indicate e rappresentate graficamente nella cartografia in calce al presente avviso:

- a. Mura Urbane**
- b. Macrolotto Zero**
- c. Declassata**
- d. Nuova Porta Sud**

Sono inoltre oggetto della presente manifestazione di interesse le aree inedificate all'interno delle aree urbane che possono accogliere diritti edificatori:

- e. Aree di atterraggio**

a. Mura Urbane¹: *l'intero sistema sarà oggetto di un progetto organico ed unitario, che preveda in particolare per gli edifici un'analisi puntuale e la valutazione del valore architettonico, tipologico e testimoniale, stabilendone l'eventuale conservazione con conseguenti modalità di intervento e destinazione funzionale, o di demolizione degli edifici addossati alle mura per la previsione di nuovi spazi pubblici.*

Una riflessione specifica dovrà essere fatta per i contenitori industriali: lungo via Carradori ed in Piazza Macelli, che dovranno relazionarsi al progetto del futuro Parco Urbano che sorgerà nell'area dell'ex Misericordia e Dolce; gli edifici adiacenti alla Campolmi; gli edifici lungo via Cavour e il Vicolo del Tignoso, luogo estremamente suggestivo e poco noto del centro cittadino.

La manifestazione di interesse dovrà riguardare aree inedificate, edifici incongrui o dismessi per i quali si propongono interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o in alternativa una eventuale demolizione anche con ipotesi perequative, indicando preferibilmente la disponibilità dell'area di atterraggio dei diritti edificatori.

Sono anche oggetto del presente avviso:

- i grandi contenitori industriali afferenti alle categorie di cui agli art. 13 e 14 della Disciplina del Piano Strutturale, per i quali se ne proponga la rifunzionalizzazione;
- manufatti edilizi non ricadenti nella disciplina di cui al precedente capoverso per i quali si propongono, attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, l'insediamento di un mix di funzioni.

¹ Sintesi dei contenuti dell'Atto di Indirizzo approvato con DCC n. 89/2015

b. Macrolotto Zero²: sfruttando le caratteristiche del suo tessuto urbano, formato da un continuum di edilizia industriale, e le caratteristiche del tessuto sociale, connotato da una forte presenza di immigrati e della nascente comunità di giovani creativi e artisti, il Macrolotto Zero ha la possibilità di divenire un vero e proprio creative district di area vasta, dove promuovere l'insediamento di attività legate a comparti economici strategici, nell'ambito di progetti di riuso degli edifici industriali esistenti.

Gli interventi dovranno favorire l'insediamento di attività legate al mondo dell'arte, al design ed al fashion design; al comparto IT & ICT; di attività legate all'associazionismo ed al terzo settore; attività legate al nascente fenomeno dell'agricoltura urbana, fino ad arrivare all'agricoltura indoor con la previsione di luoghi innovativi. Potranno essere studiate azioni mirate di riuso temporaneo degli spazi e degli edifici - progetti di case d'artista diffuse ed alloggi/atelier, o eventi di arti performative in occasione di festival culturali esistenti.

Un altro tema centrale è quello dello spazio pubblico: qualsiasi azione di riuso del patrimonio edilizio esistente nel comparto – e naturalmente nei casi di rigenerazione urbana -, dovrà perseguire primariamente l'obiettivo di creare una nuova articolata struttura e trama dello spazio pubblico che, senza stravolgere l'identità e le peculiarità dell'area, ne migliori significativamente l'attrattività e funzionalità, anche tramite calibrate demolizioni controllate e sfruttando gli spazi aperti esistenti. I nuovi spazi pubblici dovranno generare un sistema organico di percorsi e luoghi di qualità – ad esempio piccole piazze, corti alberate, giardini interni - ed introdurre una quota significativa di aree verdi permeabili.

La manifestazione di interesse dovrà riguardare aree inedificate, edifici incongrui o dismessi per i quali si propongono interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia tesi a favorirne l'uso pubblico, anche attraverso la creazione di un reticolo di percorsi coperti o scoperti, mediante una eventuale parziale demolizione anche con ipotesi perequative, indicando preferibilmente la disponibilità dell'area di atterraggio dei diritti edificatori.

Sono anche oggetto del presente avviso:

- i grandi contenitori industriali afferenti alle categorie di cui agli art. 13 e 14 della Disciplina del Piano Strutturale, per i quali se ne proponga la rifunzionalizzazione;
- grandi manufatti edilizi non ricadenti nella disciplina di cui al precedente capoverso per i quali si propongono, attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, l'insediamento di un mix di funzioni.

c. Declassata³: per tale arteria di grande scorrimento veicolare si prevede l'interramento in corrispondenza del quartiere del Soccorso e quindi la creazione di un nuovo spazio pubblico, un grande Parco Urbano alla quota della città che consente di connettere brani altrimenti separati.

L'asse è il luogo dove far convergere investimenti, dall'interno e dall'esterno della città, finalizzati all'insediamento di funzioni di area vasta pubbliche, private e miste pubblico/private. Luogo dove alle forti presenze architettoniche già presenti, potranno affiancarsi edifici di grande sviluppo verticale insieme ad aree urbane industriali recuperate, grandi parchi urbani e nuovi spazi pubblici collegati tra di loro da un sistema integrato di percorsi tramite il quale accedere alle parti limitrofe della città.

² Sintesi dei contenuti dell'Atto di Indirizzo approvato con DCC n. 89/2015

³ Sintesi dei contenuti dell'Atto di Indirizzo approvato con DCC n. 89/2015

Un nuovo skyline con torri con funzioni a servizio, direzionali, alberghiere e residenziali - con particolare preferenza per il social housing - o torri dotate di mix funzionali, collegate da ampi spazi pubblici.

La manifestazione di interesse dovrà riguardare aree inedificate, edifici incongrui o dismessi per i quali si propongono interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia tesi a favorire l'uso pubblico, anche attraverso l'ampliamento degli spazi pubblici esistenti, in alternativa una eventuale demolizione anche con ipotesi perequative, indicando preferibilmente la disponibilità dell'area di atterraggio dei diritti edificatori.

Sono anche oggetto del presente avviso:

- i grandi contenitori industriali afferenti alle categorie di cui agli art. 13 e 14 della Disciplina del Piano Strutturale, per i quali se ne proponga la rifunzionalizzazione;
- grandi manufatti edilizi non ricadenti nella disciplina di cui al precedente capoverso per i quali si propongono, attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, l'insediamento di un mix di funzioni o nuove funzioni sia temporanee che permanenti.

d. Nuova Porta Sud⁴: *si tratta di un comparto urbano caratterizzato da un tessuto eterogeneo che necessita di un ripensamento complessivo dello spazio pubblico e dell'edilizia di cui è composto, sia in chiave di un suo riuso - nel caso di edifici che rivestono un valore testimoniale - che in termini di rigenerazione urbana. Il ripensamento di questo sistema urbano dovrà essere sviluppato partendo dalle funzioni presenti – molte delle quali legate al mondo giovanile ed a quello delle arti visive e performative – ed affiancandole a nuove funzioni equivalenti, a servizio delle stesse e complementari. Dovrà prevedere un nuovo disegno dello spazio pubblico che coinvolga Piazza dei Macelli, Via Cavour, Via Genova e Piazzale Ebensee, nella logica di generare nuovi luoghi per la collettività, percorsi pedonali e ciclabili interconnessi tra di loro ed al nuovo Parco Urbano nell'area dell'ex Ospedale.*

La manifestazione di interesse dovrà riguardare aree inedificate, edifici incongrui o dismessi per i quali si propongono interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia tesi a favorirne l'uso pubblico, anche attraverso la creazione di un reticolo di percorsi coperti o scoperti, mediante una eventuale parziale demolizione anche con ipotesi perequative, indicando preferibilmente la disponibilità dell'area di atterraggio dei diritti edificatori.

Sono anche oggetto del presente avviso:

- i grandi contenitori industriali afferenti alle categorie di cui agli art. 13 e 14 della Disciplina del Piano Strutturale, per i quali se ne proponga la rifunzionalizzazione;
- grandi manufatti edilizi non ricadenti nella disciplina di cui al precedente capoverso per i quali si propongono, attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, l'insediamento di un mix di funzioni.

⁴ Sintesi dei contenuti dell'Atto di Indirizzo approvato con DCC n. 89/2015

d. Aree di atterraggio: *l'obiettivo è individuare aree in cui far convergere diritti edificatori derivanti da demolizioni di edifici esistenti attraverso l'applicazione di principi perequativi di cui alle linee guida approvate con DGC 167/2014.*

La manifestazione di interesse dovrà riguardare aree inedificate, ovvero parzialmente edificate ove far convergere diritti edificatori.

Esse dovranno necessariamente essere localizzate all'interno delle aree classificate come "aree urbane" e non sottoposte alla disciplina della "struttura agroambientale", individuate nella tav. "Es.5 – Disciplina dei suoli" del Piano Strutturale vigente.

Chi può presentare una manifestazione di interesse

Possono presentare manifestazioni di interesse nella forma di proposte di trasformazione i soggetti (pubblici o privati) proprietari di immobili o aree, o coloro i quali abbiano titolo alla presentazione delle stesse.

Modalità di presentazione

Le manifestazioni di interesse devono contenere informazioni sufficienti per valutare le effettive condizioni di fattibilità urbanistica e la propensione ad intervenire dei soggetti aventi titolo.

La manifestazione di interesse dovrà essere redatta secondo lo schema del **Scheda Sintetica** allegato, corredato dai **relativi documenti richiesti**.

Esclusioni

Non saranno valutate proposte non aderenti agli obiettivi enunciati e riferiti ad aree/immobili ubicati al di fuori degli ambiti sopra indicati.

Scadenza

Le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate corredate dalla documentazione richiesta, entro e non oltre le ore 12.00 del 18 giugno 2016.

L'Amministrazione si riserva, entro i 30 giorni successivi alla data di scadenza indicata, di richiedere maggiori dettagli relativi alle aree e/o immobili oggetto di manifestazione di interesse.

Informazioni ed invio

Per informazioni e chiarimenti è possibile scrivere al seguente indirizzo: ufficiodipiano@comune.prato.it

Si prega di indicare nella mail un recapito telefonico per poter essere eventualmente contattati.

Le manifestazioni di interesse possono essere presentate:

- a mano in forma cartacea, in unica copia, con la dicitura "**avviso pubblico Piano Operativo**", presso il Servizio Urbanistica sito in **via Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato**, nei giorni lunedì, martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00;
- per raccomandata A/R, in unica copia, con la dicitura "**avviso pubblico Piano Operativo**", all'indirizzo: **Comune di Prato - Servizio Urbanistica, via Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato**
- per posta elettronica certificata con l'oggetto: "**avviso pubblico Piano Operativo**", al seguente indirizzo: comune.prato@postacert.toscana.it

Nel caso di invio telematico tutti i documenti, devono essere in formato PDF/A firmato digitalmente dal/i soggetto/i proponente/i o dal coordinatore delegato.

La partecipazione al bando vale quale autorizzazione all'esposizione della proposta, in occasione di eventi legati alla redazione del Piano Operativo, ed alla sua pubblicazione.

Ai sensi dell'art.13 del DLgs 196/2003, si informa che i dati forniti saranno oggetto di trattamento da parte del Comune, nell'ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse alla formazione del Piano Operativo.

Ulteriori informazioni

Ai sensi dell'art. 8 Legge 241/90 si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è l'arch. Francesco Caporaso, Dirigente Servizio Urbanistica del Comune di Prato. Servizio Urbanistica, viale Vittorio Veneto, 9 – Prato 59100.

Copia del presente avviso viene inviata in data odierna, per l'affissione, all'Albo Pretorio del Comune di Prato.

Il testo completo del presente avviso è altresì disponibile sul sito Internet del Comune di Prato, all'indirizzo:

<http://www2.comune.prato.it/avvisi/pagina446.html>

Prato, 4 maggio 2016

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

Francesco Caporaso

Allegato:

Scheda Sintetica