



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 30 DEL 31/03/2010

COPIA

OGGETTO:

Atto di indirizzo per la redazione del 1° bando per la procedura competitiva e comparativa aree APD "A pianificazione differita".

L'anno **duemiladieci** il giorno **trentuno** del mese di **marzo** alle ore **20:45** in sessione Ordinaria, nella Sala del Consiglio Comunale si è riunito, convocato ai sensi della vigente normativa di Legge e Regolamento il Consiglio Comunale.

Sono presenti il Sindaco Dott.ssa SABRINA SERGIO GORI ed i seguenti consiglieri:

Nominativo Consigliere	Pres.	Ass.	Nominativo Consigliere	Pres.	Ass.
SAULEO MASSIMO	X		MUSUMECI RICCARDO	X	
FORTINI ALESSANDRO		X	BIANCHI MASSIMO	X	
BORGIOLO MIRKO	X		CIOTTOLI MAURIZIO	X	
NICCOLAI SIMONE	X		NICCOLAI MARIO	X	
MARINI LUCA	X		FERRANTI DANIELE	X	
CAFISSI LORENZO	X		MANTELLASSI LORENZO	X	
ROMITI GABRIELE	X		CIALDI ALESSANDRO	X	
MIGLIORINI ALESSANDRA	X		MAZZONI ANDREA	X	
GALIGANI LEONARDO	X		PRATESI GABRIELE	X	
MAGAZZINI NICOLA	X		SERGIO GORI SABRINA	X	
NANNINI MARCO	X				

Assegnati n. 21
In carica n. 21

Presenti n. 20
Assenti n. 1

- Presiede **Il Presidente del Consiglio , Massimo Sauleo ;**



- Partecipa Il Segretario Generale, **Dott. Giuseppe Aronica** ;
- Vengono nominati per la presente seduta i seguenti scrutatori: Marini Luca – Bianchi Massimo – Magazzini Nicola -
- Ai sensi dell'art. 72 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, partecipano alla seduta, senza diritto di voto, gli Assessori: Martina Nannini – Antonella Giovannetti – Luca Gaggioli – Mauro Vincenzo – Giovanni Dalì – Marco Mazzanti -

La seduta è Pubblica



Entra in aula il Cons. Galigani (21.25)

Relaziona l'Ass. Gaggioli .

Intervengono i Consiglieri Cialdi, Pratesi, Musumeci, Ciottoli, Niccolai M., nonché il Segretario Generale .

Si dà atto che – su richiesta del Cons. Cialdi, viene sospesa la seduta alle ore 21.57 ; la seduta riprende alle ore 22.10 e risulta assente solo il Cons. Fortini (quindi presenti n. 20) .

Replica l'Ass. Gaggioli .

PREMESSO:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.94 del 31/07/2008 è stato approvato il Regolamento Urbanistico comunale entrato in vigore dal 15 ottobre 2008;

DATO ATTO:

- che è intenzione dell'Amministrazione Comunale attivare interventi finalizzati a favorire in particolare la messa in sicurezza idraulica e lo sviluppo infrastrutturale e dei servizi per la mobilità sul territorio, nonché adeguate risposte alla domanda di edilizia sociale e il potenziamento delle dotazioni di verde pubblico e attrezzature di interesse collettivo;
- che tale processo, rendendosi necessario, non potrà che attuarsi tramite le procedure previste dal Regolamento Urbanistico approvato per le aree APD "A Pianificazione Differita" attraverso una Variante urbanistica allo stesso così come previsto dalla L.R. 1/2005;
- che tale Variante costituirà un'implementazione del R.U. stesso e che pertanto, visto l'art.13 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della L.R. 1/2005 di cui al DPGR 9 febbraio 2007 n. 3/R, il presente atto è propedeutico all'avviso pubblico per la procedura competitiva e comparativa con la quale verranno individuate le aree di espansione;

CONSIDERATO:

- che il capo II delle Norme Tecniche di Attuazione, relativo alla "Attuazione delle Aree a Pianificazione Differita", prevede all'art.53 che ciascuna procedura competitiva e comparativa sia preceduta da un atto di indirizzo da approvarsi da parte del Consiglio Comunale che precisi gli obiettivi pubblici da privilegiare nell'occasione nonché le relative priorità e che, conseguentemente, fornisca indicazioni sui parametri di valutazione da adottare e sui relativi pesi, nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art.54 delle stesse NTA;

DATO ATTO:

- che l'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare la massima trasparenza e partecipazione al processo, visto anche il Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5 della L.R. 1/2005 di cui al DPGR 9 febbraio 2007 n. 4/R relativo alla valutazione integrata,



intende avviare con questo atto il processo di valutazione integrata e quindi il raffronto tra diverse ipotesi di intervento estese all'intero territorio comunale precisando che la Valutazione Ambientale Strategica avverrà congiuntamente alla procedura di VI ;

- che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla stesura del 1° Bando per l'attivazione della Procedura competitiva e comparativa al fine di attuare la pianificazione delle Aree di cui agli artt. 170 (Aree a Pianificazione differita di tipo 1 APD1) e 171 (Aree a Pianificazione differita di tipo 2 APD2) delle NTA;
- che la procedura competitiva e comparativa è finalizzata da un lato ad assicurare la rispondenza delle nuove urbanizzazioni alle prescrizioni della programmazione urbanistica comunale e dall'altro a far sì che esse partecipino all'introduzione sul territorio di elevati livelli di qualità, nella più ampia accezione del termine, che costituiscono la prevalente contropartita pubblica per il consumo di suolo che esse comportano;
- che la procedura competitiva e comparativa ai sensi dell'art.52 comma 3 delle NTA consiste in:
 - un avviso pubblico (bando) con il quale il Comune individua gli obiettivi da conseguire, in coerenza con le indicazioni delle schede allegate, dettagliando e specificando le aree ed i soggetti ammessi alla partecipazione, le quantità massima di edificabilità assegnabili e la loro destinazione, i parametri quantitativi e qualitativi che dovranno contraddistinguere le proposte, i criteri da utilizzare per la valutazione delle singole proposte ed ogni altro elemento necessario per assicurare la certezza e la trasparenza della procedura;
 - nell'elaborazione, da parte dei soggetti privati interessati, di proposte di trasformazione delle aree ammesse, strutturate in modo tale da conseguire livelli di qualità complessiva non inferiori a quelle stabilite nel bando;
 - nella valutazione delle proposte da parte di una commissione giudicatrice in conformità ai criteri stabiliti dalle presenti norme e dal bando;
 - nella compilazione di una graduatoria di merito che ordini le proposte pervenute in funzione dei livelli di qualità complessiva che sono suscettibili di introdurre nel territorio;
 - nella selezione delle proposte che risultano accolte, procedendo secondo la graduatoria, fino ad esaurimento della quota di edificabilità prevista dal bando;

CONSIDERATO:

- che l'art. 58 delle NTA prevede che della composizione della commissione di gara ne venga data apposita notizia nel bando di gara stesso;
- ritenuto tuttavia che la nomina della commissione al momento della pubblicazione del bando non rispetti pienamente alcuni principi fondamentali che governano l'attività amministrativa tra cui:
 - a) il principio di imparzialità e di trasparenza dell'azione amministrativa stante il pericolo, o anche solo dei sospetti, di contatto tra i membri della commissione e i concorrenti stessi che potrebbero alterare l'imparzialità di giudizio o comunque potrebbero dar adito a sospetti in tal senso;



b) il principio di ragionevolezza dell'azione amministrativa in quanto i componenti della commissione debbono valutare eventuali situazioni di incompatibilità, situazioni che necessariamente possono venir in evidenza solo successivamente alla ricezione delle offerte;

c) il principio di economicità dell'azione amministrativa in quanto laddove si procedesse alla nomina preventiva della commissione e poi successivamente si dovessero riscontrare dei casi di incompatibilità, occorrerebbe sospendere la procedura onde addivenire ad una nuova nomina;

- visto che la stessa normativa degli appalti pubblici, pur non essendo interamente applicabile alla procedura in oggetto, a garanzia dell'imparzialità dei lavori della commissione stessa, richiede che ogni qualvolta vi sia una valutazione discrezionale della PA, la commissione debba essere nominata solo alla scadenza del termine (perentorio) per la ricezione delle offerte;

- ritenuto quindi opportuno per le motivazioni anzidette rinviare la nomina della commissione ad un momento successivo, ed in particolare solo dopo la scadenza del termine che verrà stabilito nel bando per la ricezione degli elaborati progettuali, dando atto che la nomina della medesima, essendo atto prettamente di natura gestionale, sarà di competenza dirigenziale;

DATO ATTO:

- che il Regolamento Urbanistico riveste un rilevante ruolo politico-strategico per lo sviluppo del territorio e che, nell'attuazione delle aree APD "A Pianificazione Differita", si ribadisce l'importanza del ruolo del Consiglio Comunale tramite l'approvazione di un atto di indirizzo che precisi gli obiettivi pubblici da privilegiare, le relative priorità e i parametri di valutazione da adottare nel rispetto dei parametri stabiliti dalle NTA del Regolamento Urbanistico;
- non verranno prese in considerazione proposte che non garantiscono la realizzazione delle prescrizioni di cui alle schede riferite a ciascuna APD di cui all'allegato C del NTA del RU;

VALUTATO:

- di definire quali obiettivi pubblici da privilegiare nella redazione del 1° Bando:
 - aumento della qualità infrastrutturale viarie e dei servizi per la mobilità;
 - messa in sicurezza idraulica del centro cittadino e dell'intero territorio comunale;
 - adeguate risposte alle domande di edilizia sociale (in particolare affitti a canone convenzionato);
 - potenziamento delle dotazioni di verde pubblico e attrezzature di interesse collettivo.
- di definire quali priorità da privilegiare nella redazione del 1° Bando:
 - la realizzazione di importanti collegamenti viari finalizzati alla ricucitura del sistema infrastrutturale esistente ed alla prima fase di sviluppo insediativo della città;
 - la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie al conseguimento degli obiettivi evitando procedure di esproprio;
 - la realizzazione di alloggi sociali;



- la realizzazione di impianti sportivi o verde pubblico.

- di definire la quantità massima di edificabilità assegnabile nella redazione del 1° Bando come segue:

- risultando l'edificabilità complessivamente a disposizione del R.U. pari a mq. 35.000 di SUL ad uso residenziale, a mq. 12.000 di SUL ad uso direzionale-commerciale ed a mq. 27.000 di SUL ad uso produttivo, visti gli obiettivi di notevole rilevanza e allo scopo di favorire la massima concorrenza tra le aree, l'edificabilità disponibile per il primo bando è stabilita in mq. 25.000 di SUL ad uso residenziale, in mq. 8.000 di SUL ad uso direzionale-commerciale, in mq. 20.000 mq di SUL ad uso produttivo.

- di definire le aree ammesse alla partecipazione come segue:

- per favorire la massima partecipazione si ritiene opportuno non porre condizioni che escludano alcuni tipi di aree, ragion per cui il bando sarà aperto alle **24** aree APD1 e alle **10** aree APD2, ferme restando le condizioni stabilite dal R.U. per l'edificabilità delle aree interessate dal rischio idraulico.

- di definire i soggetti ammessi a partecipare alla procedura in conformità all'art.55 delle NTA;

- di escludere dalla valutazione i parametri di processo mirando a valorizzare gli elementi di risultato;

- di introdurre quindi due nuovi parametri di valutazione, oltre a quelli indicati all'art.54 delle NTA riguardanti la sicurezza idraulica e la quantità di edifici ceduti al Comune, di utilizzare solo alcuni di quelli previsti dallo stesso art. 54 e, conseguentemente, rettificare i pesi di quelli utilizzati, in considerazione degli obiettivi che si intendono perseguire e allo scopo di mantenere la somma di 100 punti complessiva come segue:

Parametri di carattere qualitativo e relativi pesi di riferimento

a) **qualità urbanistica** (rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e dalle relazioni tra il medesimo e la struttura della città nella quale si inserisce o con la quale si relaziona)
Per APD1: 15 punti
Per APD2: 16 punti

b) **qualità infrastrutturale** (rappresentata dalla qualità ed efficienza delle infrastrutture che si propone di realizzare) con particolare riferimento alle proposte finalizzate al completamento o alla ricucitura del sistema infrastrutturale viario esistente o alla realizzazione di infrastrutture di valenza strategica
Per APD1 e per APD2: 15 punti

c) **sicurezza idraulica** (rappresentata dalla qualità ed efficienza degli interventi di mitigazione delle problematiche idrauliche presenti sul territorio riferibili al contesto) con particolare riferimento agli interventi strutturali di regimazione idraulica previsti dal R.U.
Per APD1 e APD2: 10 punti

d) **qualità degli spazi pubblici** (rappresentata dalla qualità e dalla localizzazione degli spazi pubblici di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono) con particolare riferimento alle proposte che prevedano la realizzazione di spazi pubblici in ambiti particolarmente densi e consolidati nonché a quelle che siano supportate da una proposta progettuale di livello preliminare idonea ad evidenziare la qualità dello spazio pubblico e delle sue relazioni con la città
Per APD1 e APD2: 5 punti



e) **ecosostenibilità delle costruzioni** (rappresentata dal livello di adeguamento agli indirizzi in materia di edilizia ecosostenibile di cui all'art. 72 delle NTA ed al Regolamento Edilizio) con particolare riferimento alle proposte che si impegnino a raggiungere i migliori livelli di efficienza energetica
Per APD1 e APD2: 7 punti

Parametri di carattere quantitativo e relativi pesi

a) **quantità di aree da destinare agli standard urbanistici** di cui all'art. 6 N.T.A. che la proposta prevede di realizzare **in eccedenza rispetto alla dotazione minima** prescritta dal R.U., dal D.M. 1444/1968 e da altre norme applicabili alla trasformazione proposta, precisandosi come la superficie di eventuali aree non utilizzabili a fini edificatori per la sussistenza di limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati al R.U. (aree per casse di espansione, aree in fascia di rispetto stradale, aree in ambiti di protezione idraulica, ecc.) saranno corrette mediante l'applicazione del coefficiente riduttivo 0,20

Per APD 1 e APD2: 15 punti

b) **quantità di aree che la proposta prevede di cedere al Comune** per futuri utilizzi diversi da quelli di cui alla lettera precedente, precisandosi come la superficie di eventuali aree non utilizzabili a fini edificatori per la sussistenza di limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati al R.U. (aree per casse di espansione, aree in fascia di rispetto stradale, aree in ambiti di protezione idraulica, ecc.) saranno corrette mediante l'applicazione del coefficiente riduttivo 0,20

Per APD1 e APD2: 15 punti

c) **quantità di alloggi che la proposta prevede di destinare alla residenza sociale** come definita all'art. 223 ter, comma 1 delle N.T.A. del R.U., espressa in percentuale sul totale della SUL superficie utile lorda ad uso residenziale prevista dalla proposta

Per APD1: 18 punti

d) **quantità di edifici esistenti preordinati alla delocalizzazione** secondo le previsioni del R.U., espressa in termini di SUL, che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse

Per APD2: 7 punti

e) **quantità di edifici**, espressa in termini di SUL, che la proposta prevede di cedere al Comune

Per APD2: 10 punti

PROPOSTO quindi di non utilizzare nel 1° Bando i parametri di cui ai punti d), f) e g) del comma 3 ed e) del comma 4 dell'art. 54 delle N.T.A.;

DATO ATTO che la Commissione Consiliare Urbanistica dopo aver esaminato una prima stesura dell'atto di indirizzo nella seduta del 09/07/2009 ha esaminato la stesura finale dell'atto nella seduta del 22/03/2010 e che in questa seduta sono emerse indicazioni riguardo l'inserimento di parametri quantitativi;

VISTA la Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1;

DATO ATTO che e' stato istituito il Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 19 della citata L.R. 1/2005;

DATO ATTO che il Comune e' dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico approvati,



VISTO il parere espresso dal Dirigente Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio circa la regolarità tecnica della proposta, ai sensi del D.Lgs. 267 del 18/08/2000;

IL CONSIGLIO COMUNALE

A Maggioranza dei voti resi in modo palese, accertati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente;

Presenti n. 20 Votanti n. 20

- Favorevoli : 12 (Sauleo – Sergio Gori S. - Romiti – Cafissi – Galigani – Borgioli – Nannini – Niccolai S. - Marini – Migliorini – Magazzini – Musumeci);
- Contrari : 08 (Cialdi – Mazzoni – Ciottoli – Bianchi – Pratesi – Niccolai M. - Ferranti – Mantellassi);
- Astenuti : 00

DELIBERA

1. DI APPROVARE i contenuti della premessa stabilendo:
 - gli obiettivi pubblici da privilegiare nella redazione del 1° Bando;
 - le priorità;
 - la quantità massima di edificabilità assegnabile;
 - le aree ammesse alla partecipazione;
 - i soggetti ammessi a partecipare alla procedura;
 - l'introduzione di due nuovi parametri di valutazione, uno qualitativo e l'altro quantitativo, oltre a quelli indicati all'art.54 delle NTA;
 - l'eliminazione di alcuni parametri tra quelli contenuti all'art.54 delle NTA, in particolare dei punti d), f) e g) del comma 3 ed e) del comma 4 dell'art.54 delle N.T.A.;
 - la conseguente rettifica dei pesi dei parametri mantenuti, in considerazione degli obiettivi che si intendono perseguire, come da prospetto riportato in premessa.
- 2) DI DARE MANDATO al Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio di avviare il procedimento per l'attivazione della Procedura competitiva e comparativa sulla base dei contenuti stabiliti nel presente atto di indirizzo;
- 3) DI RINVIARE la nomina della commissione giudicatrice dopo la scadenza del termine che verrà stabilito nel bando per la ricezione degli elaborati progettuali, dando atto che la nomina della medesima, essendo atto prettamente di natura gestionale, sarà di competenza dirigenziale;
- 4) DI STABILIRE che con il presente atto l'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare la massima trasparenza e partecipazione al processo, visto anche il Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5 della L.R. 1/2005 di cui al DPGR 9 febbraio 2007 n. 4/R relativo alla valutazione integrata, intende avviare il processo di valutazione integrata e quindi il raffronto tra diverse ipotesi di intervento estese all'intero territorio comunale;



- 5) DI DARE mandato al Garante della Comunicazione per l'opportuna diffusione al pubblico del presente atto.

Inoltre, con successiva separata votazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

A Maggioranza dei voti resi in modo palese, accertati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente;

Presenti n. 20 Votanti n. 20

- Favorevoli : 12 (Sauleo – Sergio Gori S. - Romiti – Cafissi – Galigani – Borgioli – Nannini – Niccolai S. - Marini – Migliorini – Magazzini – Musumeci);
- Contrari : 08 (Cialdi – Mazzoni – Ciottoli – Bianchi – Pratesi – Niccolai M. - Ferranti – Mantellassi);
- Astenuti : 00

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio

f.to Massimo Sauleo

Il Segretario Generale

f.to Dott. Giuseppe Aronica



SERVIZIO URBANISTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime Parere Tecnico Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Quarrata, lì 23/03/2010

Il Responsabile dell' Area
f.to Dott.ssa Arch. Paola Battaglieri



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è affissa all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000.

Pubblicazione: dal 02/04/2010 al 17/04/2010 n. rep. 705

L'incaricato alla pubblicazione
Catuscia Bellini
f.to

ATTESTAZIONE DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' Art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000.

Quarrata, lì 12/04/2010

Il Segretario Generale
d'ordine

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Quarrata 02/04/2010

L'Addetto Amministrativo