



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Provincia di Arezzo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 46

DEL 01/07/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. 10 NOVEMBRE 2015 N. 65, AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "CITTA' GIARDINO" APPROVATO CON Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 DEL 18/03/2009 (BURT N.31 DEL 05.08.2009) - IMMEDIATA ESECUTIVITA'

L'anno **duemilaventisei** il giorno **uno** del mese di **luglio** alle ore **18:00** presso l'Aula consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Consigliere **Dott. Leonardo Ciarponi**

Assiste alla seduta il Segretario Comunale **Dott.ssa Ilaria Naldini**

Elenco scrutatori

DEL VITA PAOLO

KAUR SARBJIT

Al momento della votazione risultano presenti i consiglieri:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	CHIENNI SERGIO	X	
Consigliere	CIARPONI LEONARDO	X	
Consigliere	KAUR SARBJIT	X	
Consigliere	BIGAZZI MAURO	X	
Consigliere	CIABATTINI OMAR	X	
Consigliere	DEL VITA PAOLO	X	
Consigliere	DI PONTE MAURO	X	
Consigliere	LAPI DANIELE		X
Consigliere	MIGLIORINI CAMILLA	X	
Consigliere	MUGNAI MASSIMO	X	
Consigliere	NUZZI GRETA	X	
Consigliere	POCETTI FRANCESCA	X	
Consigliere	ROGAI CESARE	X	
Consigliere	SACCHETTI MARIA ROSA		X
Consigliere	SCARAMUCCI GABRIELE	X	
Consigliere	TOFANI MARTA	X	
Consigliere	VALORIANI LORIANA	X	

Totale Presenti: **15**

Totale Assenti: **2**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati:

- il P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015;
- la Variante Generale al P.T.C.P. della Provincia di Arezzo approvata con D.C.C. n.37 del 08-07-2022;
- La D.C.C. n. 25 09.04.2014 con la quale l'Amministrazione Comunale di Terranuova Bracciolini ha approvato il Piano Strutturale;
- la D.C.C. n. 26 del 09.04.2014 con la quale l'Amministrazione Comunale di Terranuova Bracciolini ha approvato il Regolamento Urbanistico;
- la D.G.C. n.190 del 22.12.2021 di Avvio del Procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Terranuova Bracciolini e di Loro Ciuffenna;
- la D.G.C. n.191 del 22.12.2021 di Avvio del Procedimento di formazione del Piano Operativo del Comune di Terranuova Bracciolini;

Visti:

- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" ed in particolare il Titolo V Capo II;
- la Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera del C.C. n. 57 del 24.07.07;

Premesso che:

- a) con delibera del consiglio comunale n 4 del 25.01.2007 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale ai sensi e agli effetti della LR n1/2005 e successive modifiche e integrazioni;
- b) con successiva delibera del C.C. n 22 del 18/03/2009 (BURT n.31 del 05.08.2009) è stato approvato il piano di lottizzazione residenziale denominato "Città Giardino" in area di trasformazione C Ter 02, Cter 03, C ter 04, C ter 05 nel capoluogo con contestuale variante al RU vigente ai sensi della LR n 1/2005. Con la variante di cui sopra la denominazione dei comparti prende la seguente dicitura C ter 08, C Ter 09 C ter 10;
- c) in data 25/05/2010 è stata siglata la Convenzione fra il Comune di Terranuova Bracciolini e la Città Giardino Srl, Nardi Marcello, Trippi Renato, Azienda Agricola Terranova, di Pratesi Marcello e C. Sas, dal Notaio Dott. Roberto Pisapia registrata a Montevarchi il 26/05/2010 al n. 1015 Serie II;

Vista la richiesta presentata in data 06.11.2025 protocolli 25666 e 25680 e successivamente integrata in data 30.04.2026 al prot. 9694, in data 30.04.2026 al prot. 9694 e al prot. 13598 del 16.06.2026 da parte del Sig. Massimo Fratini in qualità di amministratore unico della società Città Giardino Srl e della Sig. ra Roberta Nardi unica erede del Sig. Marcello Nardi firmatario della summenzionata convenzione, per l'approvazione di una seconda variante al piano attuativo vigente con riferimento alla possibilità di modificare le NTA vigenti con particolare riferimento agli articoli 15, 16 e 21;

Visti gli elaborati allegati alla richiesta redatti dall'Ing. Luciano Marradi in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà che vengono di seguito elencati:

Denominazione	protocollo	data
VAR2-01 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	9694	30.04.2026
VAR2-02 N.T.A. VERSIONE VIGENTE	9694	30.04.2026
VAR2-03 N.T.A. VERSIONE MODIFICATA	13598	16.06.2026
VAR2-04 N.T.A. VERSIONE CON EVIDENZiate LE MODIFICHE	13598	16.06.2026

Dato atto che, come meglio descritto nella Relazione del Responsabile del procedimento, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, la presente variante è stata richiesta allo scopo di:

- modificare l'articolazione delle fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 15 "Cronoprogramma di realizzazione delle opere di urbanizzazione" delle NTA allegate al Piano Attuativo approvato. In conseguenza di tale modifica subiscono quindi delle variazioni gli articoli 2, 4 e 16 delle medesime NTA al fine di consentire la realizzazione degli interventi nella porzione della macrozona B individuata nella variante;
- modificare l'art. 21 delle medesime NTA in merito all'utilizzo delle tecniche costruttive di bioedilizia a cui obbligatoriamente attenersi per usufruire degli incentivi previsti dall'art. 77 del Regolamento Urbanistico vigente al momento dell'approvazione del Piano di Lottizzazione, per cui, considerata l'evoluzione tecnologica nel campo della impiantistica civile, al fine di soddisfare i livelli di confort interno, viene proposto di togliere la distinzione fra condizioni obbligatorie e facoltative, prevedendo l'obbligo di soddisfare quattro e non più tre (di cui una obbligatoria e due a scelta tra quelle proposte dal Regolamento Edilizio) delle condizioni previste dall'art. 19 dall'allora vigente Regolamento Edilizio;

Rilevato che, come evidenziato nella suddetta Relazione del Responsabile del Procedimento, la variante non determinando aumento della superficie utile lorda, né dei volumi degli edifici, non modificando il perimetro e le altezze fissate nel piano, non comportando riduzione complessiva degli standard previsti nel piano, è quindi riconducibile alla tipologia disciplinata all'art. 112 "*Particolari varianti ai piani attuativi*" di cui alla L.R. n. 65/2014;

Richiamata la Determina dirigenziale n. 1500/2026 del 16.06.2026, con la quale viene nominato il Garante dell'Informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 e del D.P.G.R. 14 febbraio 2017, n. 4/R;

Vista la **Relazione del Responsabile del Procedimento**, allegata e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nella quale il Responsabile del Procedimento, dichiara e certifica che la variante:

- risulta conforme alla LR n.65/2014 e ss.mm.ii, ai relativi regolamenti di attuazione ed alle norme ad essa correlate;
- risulta coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, della medesima LR n.65/2014 e con gli altri piani o programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti;
- non è sottoposto a VAS in quanto escluso dalla valutazione ambientale strategica e dalla verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 5 bis co.2 della L.R. 12 febbraio 2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione incidenza";
- è coerente al Regolamento Urbanistico vigente approvato con D.C.C. n. 26 del 09.04.2014 non determina aumento della superficie utile lorda, né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro e le altezze fissate nel piano, non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo, Questo riconduce la tipologia di intervento a quanto disciplinato all'art. 112 "*Particolari varianti ai piani attuativi*" di cui alla L.R. n. 65/2017;

Vista la Relazione del garante all'informazione e alla partecipazione, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art.37 della L.R.T. 65/2014 allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

Dato atto che la Commissione Consiliare Consultiva Servizio Assetto Programmazione del Territorio è stata convocata nei termini di legge e ha esaminato gli atti nella seduta del 23.06.2025;

Richiamato l'art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" e l'art. 112 "*Particolari varianti ai piani attuativi*" di cui alla L.R. n. 65/2014, nei quale si dispone modalità e procedure per l'approvazione per la tipologia di variante in questione;

Attesa pertanto la necessità di approvare la variante del Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata della sottozona C0 denominato "Città Giardino" sito a nord nel Capoluogo di Terranuova Bracciolini, approvato con contestuale variante al RU allora vigente ai sensi della LR n 1/2005 delibera del C.C. n 22 del 18/03/2009 (BURT n.31

del 05.08.2009), con la procedura prevista dall'attuale legge regionale in materia di governo del territorio, art. 112 della L.R.65/2014;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento ai sensi e agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii;

Uditi gli interventi dei componenti del Consiglio comunale, riportati nello stralcio del verbale della seduta redatto dal Segretario comunale, avvalendosi della trascrizione della registrazione audio;

Con voti n. 14 favorevoli (n. 11 Gruppo Maggioranza

n. 3 Gruppo Terranuova Futura Cons: Di Ponte, Nuzzi, Ciabattini, Kaur)

n. 0 contrari

n. 1 astenuti (Gruppo Terranuova per Tutti Cons. Mugnai)

espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1. di approvare** per le motivazioni di cui sopra, la variante al Piano di lottizzazione di iniziativa *privata della sottozona C0, denominato "Città Giardino", approvato in variante al RU con D.C.C. n 22 del 18/03/2009 (BURT n.31 del 05.08.2009)*, con la procedura prevista dall'attuale legge regionale in materia di governo del territorio all'art. 112 della L.R.65/2014, presentata a firma degli attuatori del piano di lottizzazione, i cui elaborati, parte integrate e sostanziale del presente provvedimento, redatti a firma dell'Ing. Luciano Marradi vengono di seguito elencati:

Denominazione	protocollo	data
VAR2-01 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	9694	30.04.2026
VAR2-03 N.T.A. VERSIONE MODIFICATA	13598	16.06.2026
VAR2-04 N.T.A. VERSIONE CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE	13598	16.06.2026

- 1. di prendere atto che** restano invariati tutti gli altri contenuti ed elaborati costituenti il piano di lottizzazione approvato con del C.C. n 22 del 18/03/2009 (BURT n.31 del 05.08.2009);
- 2. di prendere atto che**, ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014 la variante al piano attuativo in oggetto è approvata con un unico atto;
- 3. di dare atto che** la relazione del Responsabile del Procedimento è parte integrate e sostanziale del presente provvedimento;
- 4. di dare atto** dei contenuti della Relazione del Garante all'informazione e alla partecipazione a firma dell'Arch. Ilaria Chiosi, allegata e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 5. di trasmettere** alla Provincia di Arezzo la presente deliberazione completa dei suoi allegati, come previsto dall'art. 111 della legge sopra richiamata, procedendo inoltre alla pubblicazione sul BURT;
- 6. di disporre che**, ai sensi del medesimo art.111, gli atti relativi al presente provvedimento siano resi accessibili sul sito istituzionale, depositati presso l'ufficio pianificazione territoriale;
- 7. di prendere atto** delle previste forme di pubblicità descritte nella relazione allegata, predisposta dal Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi di quanto disposto dall'art.38 della L.R. 65/2014 e di disporre l'attuazione;

8. **di dichiarare** con voti n. 14 favorevoli (Gruppo Maggioranza e Conss. Di Ponte, Kaur, Ciabattini) n. 0 contrari e n. 1 astenuto (Mugnai) la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma del D. lgs 18.08.2000 n.267.
9. **di procedere** alla pubblicazione all'Albo Pretorio Elettronico del comune del presente provvedimento.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Consigliere Dott. Leonardo Ciarponi	Il Segretario Comunale Dott.ssa Ilaria Naldini
---	---

Le firme sono apposte in formato digitale e il documento originale è conservato negli archivi informatici del Comune di Terranuova Bracciolini ai sensi degli articoli 22 e 24 del D.Lgs. n. 82/2005.

