



COMUNE DI GROSSETO
SETTORE SERVIZI ALLE IMPRESE E AL
TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica

**Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica
della destinazione urbanistica di un'area
in Località Madonnino a Braccagni
ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. 65/2014**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
ALLA D.C.C. 111 DEL 23/12/2025**

Giugno 2026

Con D.G.C. n. 355/2025 è stato avviato il procedimento della presente Variante per la modifica della destinazione urbanistica di un'area in località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Successivamente con D.G.C n. 111 del 23/12/2025 la presente Variante è stata adottata, poi pubblicata sul BURT n. 3 del 21/01/2026.

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa;
2. Scheda normativa "Area di trasformazione Trpr_04L – Strada Montemassi-Madonnino";
3. Tav. "PR-03 Disciplina degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente – Stato vigente Giugno 2017";
4. Tav. "PR-03 Disciplina degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente – Stato modificato – Ottobre 2025";
5. Relazione di fattibilità geologica a supporto della variante;
6. Relazione idrologica e idraulica;
7. Mappe di pericolosità allo stato attuale ed allo stato di progetto ai sensi della L.R. 41/2018;
8. Relazione del Responsabile del procedimento;
9. Provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS L.R. 10/2010.
10. Relazione delle attività di informazione e partecipazione del Garante dell'informazione e della partecipazione.

La variante oggetto di valutazione viene proposta ai sensi dell'art. 252ter della L.R 65/2014 "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo".

Nei 60 giorni successivi alla pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:

Osservazione n. 1 Regione Toscana:

- Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio. Direzione Urbanistica e Sostenibilità (Prot. n. 38210 del 19/03/2026).

Il Settore regionale, con il protocollo sopra detto, ha trasmesso anche i contributi pervenuti da altri settori regionali, in particolare:

- Prot. reg. n. 0056517 del 26/01/2026 - Genio Civile Toscana Sud;
- Prot. reg. n.0082355 del 29/01/2026 - Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico;
- Prot. reg. n.0154325 del 18/02/2026 - Settore Autorità di gestione FEASR;
- Prot. reg. n. 0172723 del 25/02/2026 - Settore Transizione ecologica e sostenibilità ambientale;
- Prot. reg. n. 0174613_2026 del 26/02/2026 - Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici;
- Prot. reg. n. 0186191 del 02/03/2026 - Settore Turismo, Commercio e Servizi;

Osservazione n. 2 Privati con mittente e curatore invio sig.ra Annalisa Migliorini (prot. n. 39511 del 21/03/2026)

In considerazioni delle puntuali richieste ed osservazioni si espone quanto segue per i singoli rilievi, prendendo anche atto dei chiarimenti della nota di controdeduzione predisposta dal progettista incaricato dalla proprietà trasmessa con nota prot. n. 68873 del 25/05/2026.

OSSERVAZIONE N° 1a

Richiedente: Regione Toscana - Settore Sistema informatico e Pianificazione del Territorio

Sintesi:

Vengono osservati i seguenti aspetti: approfondire le caratteristiche tipologiche previste per il nuovo edificio, nonché eventuali interventi negli spazi esterni (parcheggi, aree verdi, ecc.); i tipi di materiali da utilizzare e i necessari interventi mitigativi; gli edifici risultano staccati e collegati da un elemento non definito; il nuovo edificio interferisce con aree attualmente verdi, comportando di conseguenza un'ulteriore impermeabilizzazione dell'area.

Di seguito si riportano in modo puntuale le osservazioni e le relative controdeduzioni:

PUNTO 1)

a) *“in merito alle caratteristiche costruttive del nuovo edificio la Scheda norma “Area di trasformazione Trpr_04L – Strada Montemassi – Madonnino” specifica soltanto il limite di superficie coperta e l'altezza massima consentita (secondo quanto indicato nell'art. 78 delle NTA del Regolamento Urbanistico). Si richiede di approfondire il contenuto della Scheda, riportando ulteriori indicazioni più specifiche sulle caratteristiche tipologiche previste per il nuovo edificio, nonché eventuali interventi negli spazi esterni (parcheggi, aree verdi, ecc.). “*

Controdeduzioni:

Si provvederà ad implementare la Scheda urbanistica con le rilevanzze fornite ed in particolare:

- alla voce *“Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse”*, inserendo il *“rispetto dell'art.11 “dotazione di parcheggio per la sosta stanziale” e dell'art.13 “contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche” delle NTA del RU oltre al rispetto dell'art.5 del D.M. 1444/68 “rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”;*

- alla voce *“Prescrizioni e Criteri insediativi”* con la dicitura *“sarà prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione vegetale, anche ai fini acustici, sul perimetro confinante con gli spazi pubblici esterni all'area produttiva (limitatamente alla porzione a confine con Strada Provinciale Montemassi n. 19), mediante la piantumazione di essenze autoctone. Si mette in evidenza che tale indicazione era già presente nella Scheda normativa nelle “Condizioni alla*

trasformazione”, dove veniva prescritto “il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli con piantumazioni arboree e arbustive sul confine al fine di mitigare l’aspetto visivo”.

Inoltre è stato modificato il planivolumetrico presente in Relazione Illustrativa, per l’individuazione della fascia di mitigazione vegetale.

Per le caratteristiche tipologiche si veda l’osservazione successiva.

PER QUANTO SOPRA DETTO L'OSSERVAZIONE RISULTA PARZIALMENTE ACCOGLIBILE modificando la Scheda normativa e la Relazione Illustrativa

b) *“A tal proposito si ricorda che gli “Obiettivi specifici” definiti per i Tessuti della città produttiva e specialistica – T.P.S.3 (Insule specializzate) e riportati nel documento “Abachi delle Invarianti” del PIT PPR, prevedono per le nuove strutture di “tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi”.*

Controdeduzioni:

Si provvederà ad implementare e modificare la Scheda urbanistica con le rilevanze fornite ed in particolare:

- alla voce “*Prescrizioni e Criteri insediativi*” con la dicitura “ *è prescritta un’altezza massima dei nuovi fabbricati non superiore a quella degli edifici presenti all’interno dell’area produttiva con caratteristiche architettoniche ed estetiche (materiali e rifiniture) simili agli edifici confinanti.*

- alla voce “*dati urbanistici Altezza massima (Hmax)*” verrà sostituita la dicitura “*13 ml*” con le parole “*altezza del fabbricato produttivo esistente di cui si prevede l’ampliamento*”. Rimarrà la possibilità di consentire eventuali deroghe nel rispetto di quanto definito dall’art. 78 del Regolamento Urbanistico aggiungendo pertanto: “*Per cui è permessa un’altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.*”

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DELL'OSSERVAZIONE RISULTA ACCOGLIBILE modificando la Scheda normativa

c) *“Inoltre, al fine di garantire una maggiore sostenibilità dell’intervento, si ritiene opportuno definire nella Scheda norma le caratteristiche dei tipi di materiali da utilizzare, gli interventi mitigativi e le caratteristiche; a questo proposito si richiamano anche gli “Obiettivi specifici” definiti per i tessuti T.P.S.3. esistenti negli “Abachi delle*

Invarianti” del PIT-PPR, in particolare: “- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto; - Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti; - Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative”;

Controdeduzioni:

Si provvederà a inserire nella Scheda normativa alla voce “Prescrizioni e Criteri insediativi” gli aspetti già sopra evidenziati e il rispetto dell’art.13 inserendo la seguente dicitura:

“È prescritta, all’interno del nuovo lotto produttivo, la realizzazione di pavimentazioni permeabili in sostituzione di quelle esistenti, nel rispetto dell’art. 13. Inoltre è prevista una sistemazione a verde di almeno il 50% delle aree permeabili mediante la realizzazione di un tappeto erboso e la piantumazione di essenze arboree autoctone.

Inoltre verrà aggiunto nelle “Condizioni alla trasformazione” dopo la frase “contenimento energetico attraverso l’uso di energie rinnovabili” la dicitura “preferibilmente sulle coperture degli edifici e sulle aree comunque già impermeabilizzate”.

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DEL L'OSSERVAZIONE RISULTA ACCOGLIBILE modificando la Scheda normativa

Punto 2)

a) *“nella parte relativa alle risposte ai contributi forniti in fase di adozione della Relazione illustrativa, nel punto n. 2 del paragrafo “A. Per Regione Toscana – a) Settore Sistema informativo e pianificazione del territorio”, viene indicato: “si anticipa che rispetto al PIT, per l’adozione della variante urbanistica di cui all’oggetto, sarà allegata alla stessa come elaborato sostanziale la Relazione di compatibilità al PIT (coerenza e conformità)”. Si segnala che l’elaborato specifico indicato non risulta presente tra i documenti della Variante; “*

Controdeduzioni:

Si indica che nel punto suddetto è rimasto un refuso e che la dicitura inserita non è corretta, poiché l’analisi della compatibilità al PIT di coerenza e conformità è contenuta nella Relazione Illustrativa;

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DELL'OSSERVAZIONE RISULTA PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

b) *“Inoltre al punto n.3 del medesimo paragrafo viene indicato che il nuovo edificio sarà realizzato in continuità fisica con quello esistente. Si evidenzia che ciò non trova riscontro nello schema insediativo rappresentato a pag. 77 della Relazione Illustrativa (Immagine 4. Planivolumetrico del futuro ampliamento dello stabilimento), in quanto i due edifici risultano completamente staccati e collegati da un elemento non definito. “*

Controdeduzioni:

Si provvederà ad implementare la Scheda urbanistica con le rilevanze fornite ed in particolare:

alla voce “Prescrizioni e Criteri insediativi” con la dicitura “Il nuovo edificio sarà collegato a quello esistente tramite un elemento con struttura di tipo leggero, rappresentato in modo indicativo nella Relazione Illustrativa. Sotto il profilo della connotazione architettonica e del linguaggio formale, l’elemento si inserirà in armonia con l’edificio esistente e nel pieno rispetto degli indici urbanistici vigenti nel tessuto.

Inoltre è stato aggiornato il planivolumetrico presente in Relazione Illustrativa.

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DELL'OSSERVAZIONE RISULTA ACCOGLIBILE modificando la Scheda normativa e la Relazione Illustrativa

c) *“Dalla stessa immagine sembra che la collocazione del nuovo edificio interferisca con aree attualmente verdi, comportando di conseguenza un’ulteriore impermeabilizzazione dell’area. Considerato ciò e quanto riportato anche nel paragrafo “4.3 Modello idraulico stato di progetto” della “Relazione idrologica e idraulica” della variante, ossia “La parte di area a verde, dove è presente anche un fosso per il drenaggio delle acque, dovrà rimanere tale, in quanto svolge una importante funzione idraulica”, si suggerisce di rivedere la previsione dell’inserimento dell’edificio, ponendo attenzione che questo non incida sulle aree permeabili esistenti;*

Controdeduzioni:

Si indica che è stato aggiornato il planivolumetrico presente in Relazione Illustrativa spostando l’area edificabile in modo che non interferisca con l’area a verde esistente.

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DELL'OSSERVAZIONE RISULTA ACCOGLIBILE modificando la Relazione Illustrativa

Punto 3)

“a pag. 7 della Relazione illustrativa viene indicato che nella Scheda norma “vengono anche inserite delle prescrizioni per l’attuazione dell’intervento” tra cui “legare l’area di

variante al lotto produttivo esistente, anche mediante il censimento catastale". Tale prescrizione non risulta inserita nella Scheda norma "Area di trasformazione TRpr_04L – Strada Montemassi – Madonnino".

Controdeduzioni:

L'osservazione non è corretta in quanto, nella scheda normativa, sono presenti ben due volte I riferimenti catastali che legano le due aree. Nello specifico, il primo riferimento si ha alla voce "**Finalità**" nella parte in cui si enuncia: *riorganizzazione dell'attività limitrofa esistente a destinazione produttiva, mediante l'ampliamento del fabbricato artigianale e quindi del lotto esistente di cui alle particelle catastali nn. 114, 293, 638 del foglio 1*. Il secondo riferimento, sempre nella prima pagina della scheda normativa, si trova alla voce "**Prescrizioni e Criteri insediativi**" dove viene detto: *La presente area di trasformazione è esclusivamente a servizio dell'ampliamento del lotto esistente limitrofo di cui alle particelle nn. 114, 293, 638 del foglio 1*

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DELL'OSSERVAZIONE RISULTA NON ACCOGLIBILE.

OSSERVAZIONE N° 1b

Richiedente:

altri settori della Regione Toscana: Genio Civile Toscana Sud; Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico; Settore Autorità di gestione FEASR; Settore Transizione ecologica e sostenibilità ambientale; Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici; Settore Turismo, Commercio e Servizi;

Sintesi:

i contributi dei settori regionali sopradetti non hanno rilevato osservazioni e criticità. Si rappresenta che il Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico ha comunicato l'esistenza di un finanziamento per opere di urbanizzazione per il Centro Fieristico Polifunzionale, per messa in sicurezza idraulica, allegando una tabella con specificato gli anni di esercizio 2008/2018.

Il progettista incaricato dalla proprietà con lettera del 25/05/2026 prot.68873 ha indicato che *"il presente intervento di variante non interferisce con le opere precedentemente realizzate dal limitrofo Centro Fieristico"*.

L'Osservazione n. 1 nel suo complesso risulta parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N° 2

Richiedente: Privati con mittente e curatore dell'invio sig.ra Annalisa Migliorini

Sintesi: Le richieste mirano alla integrazione della documentazione con studi più approfonditi, al recepimento nella scheda normativa di Variante di specifiche prescrizioni per la successiva fase attuativa anche con eventuali misure correttivo compensative sotto gli aspetti paesaggistici e ambientali .

Di seguito si riportano in modo puntuale le osservazioni e le relative controdeduzioni:

Punto 1)

“Mitigazione paesaggistica del fronte nord . Si osserva che il versante nord dell'area di intervento, prospiciente la Strada Provinciale Montemassi per chi proviene da nord, risulta attualmente completamente privo di vegetazione e si configura pertanto come un fronte di elevato impatto visivo. Si richiede pertanto che la variante urbanistica prescriva, quale condizione vincolante alla trasformazione, la realizzazione di una fascia di mitigazione vegetale perimetrale sul lato nord, con l'impiego di essenze autoctone e tradizionali del paesaggio rurale maremmano, finalizzata a schermare la visuale dei futuri manufatti e favorire l'integrazione paesaggistica dell'insediamento nel contesto rurale circostante.”

Controdeduzioni:

Si fa riferimento alla risposta all'osservazione della Regione Toscana 1a) PUNTO 1) lett.a)

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DELL'OSSERVAZIONE RISULTA ACCOGLIBILE modificando la Scheda normativa

Punto 2)

“Limitazione dell'altezza dei manufatti. La trasformazione dell'area in tessuto produttivo potrebbe consentire la realizzazione di volumi di altezza significativa, con potenziale alterazione dei coni visuali e della linea di orizzonte percepibile dalle aree agricole e dagli insediamenti agrituristici limitrofi. Si richiede pertanto che la variante urbanistica introduca un limite massimo all'altezza dei nuovi fabbricati, commisurato alla morfologia del territorio e tale da evitare l'emergere preponderante dei volumi industriali al di sopra del profilo paesaggistico esistente, garantendo così la tutela del carattere rurale dell'area.”

Controdeduzioni:

Si fa riferimento alla risposta all'osservazione della Regione Toscana 1a) PUNTO 1) lett.b), introducendo la prescrizione dell'altezza massima con riferimento a quella dell'edificio esistente nell'area produttiva.

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DELL'OSSERVAZIONE RISULTA PARZIALMENTE ACCOGLIBILE modificando la Scheda normativa

Punto 3)

“Prevenzione dell'inquinamento luminoso e sicurezza stradale. L'eventuale illuminazione esterna dell'area produttiva, se non adeguatamente normata, potrebbe generare fenomeni di inquinamento luminoso e di abbagliamento per i conducenti che percorrono la S.P. Montemassi in direzione sud, con conseguenti rischi per la sicurezza stradale. Si richiede pertanto che la variante urbanistica prescriva l'adozione di corpi illuminanti a bassa intensità, schermati e orientati esclusivamente verso il basso (flusso luminoso zero verso l'alto e verso la strada), in conformità con le normative regionali in materia di inquinamento luminoso e con le prescrizioni del Codice della Strada (art. 14 e regolamento di attuazione) relative alla prevenzione del disturbo visivo per i conducenti.”

Controdeduzioni:

La Scheda normativa nelle “Condizioni alla Trasformazione” prescrive già il contenimento dell'inquinamento luminoso. A tale dicitura verrà aggiunto *“con l'adozione di corpi illuminanti a bassa intensità, schermati e orientati verso il basso”*.

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DELL'OSSERVAZIONE RISULTA PARZIALMENTE ACCOGLIBILE modificando la Scheda normativa

Punto 4)

“Impatto acustico e qualità della vita. Le attività produttive possono generare emissioni sonore, traffico veicolare e possibili emissioni di polveri o altre sostanze, con potenziali ripercussioni sulla qualità della vita dei residenti nelle vicinanze. Si richiede pertanto che eventuali interventi edilizi prevedano barriere acustiche o fasce di mitigazione, adeguate distanze dalle aree abitate e misure di tutela della qualità dell'ambiente e della salute pubblica.”

Si fa riferimento alla risposta all'osservazione della Regione Toscana 1a) PUNTO 1) lett.a) in riferimento fasce di mitigazione e si mette in evidenza che nella fase di progettazione esecutiva verranno valutati gli aspetti sopra evidenziati nel rispetto della normativa vigente e richieste, se necessarie, le relative autorizzazioni.

PER QUANTO SOPRA DETTO QUESTA PARTE DELL'OSSERVAZIONE RISULTA PARZIALMENTE ACCOGLIBILE modificando la Scheda normativa

L'Osservazione n. 2 nel suo complesso risulta parzialmente accoglibile



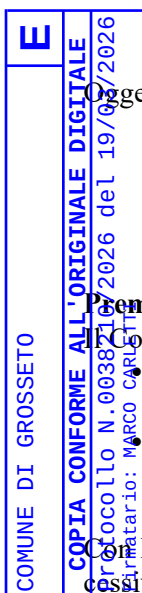
A1 Comune di Grosseto

Settore Servizi per le imprese e per il territorio - Servizio pianificazione urbanistica

RUP dott.ssa Elisabetta Frati

p.c. Provincia di Grosseto

Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo



Oggetto: Comune di Grosseto

ID96486 – “Adozione della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art.19 della L.R.T. 65/2014”

Contributo ai sensi dell’art. 19 e 53 della L.R. 65/2014

Premessa

Il Comune di Grosseto è attualmente dotato di:

Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.89/2025 del 07/11/2025 ai sensi della L.R. n.65/2014 e pubblicato sul BURT parte II n.3 del 21/01/2026;

Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 48/2013, D.C.C. n.35/2015, D.C.C. n. 115/2015, ai sensi dell’art.17 della L.R. 1/2005 e successive varianti.

Con D.C.C. n.90/2021 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo, revocato e riavviato successivamente con D.C.C. n.65/2024, ai sensi dell’art. 17 della L.R.T 65/2014, art.23 della L.R.T. 10/2010 ed art. 21 della Disciplina del PIT.

Il Comune di Grosseto ha trasmesso all'attenzione di questo Settore, in data 20/01/2026 (n. prot. Reg. 0043227 del 22/01/2026), la Delibera del Consiglio Comunale n. 111 del 23/12/2025 di adozione della Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014.

I documenti della Variante allegati alla D.C.C. menzionata e pubblicati sul sito istituzionale sono i seguenti:

1. Relazione illustrativa;
2. Scheda normativa “Area di trasformazione Trpr_04L – Strada Montemassi-Madonnino”;
3. Tav. “PR-03 Disciplina degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente – Stato vigente Giugno 2017” ;
4. Tav. “PR-03 Disciplina degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente – Stato modificato – Ottobre 2025”;



5. Relazione di fattibilità geologica a supporto della variante;
6. Relazione idrologica e idraulica;
7. Mappe di pericolosità allo stato attuale ed allo stato di progetto ai sensi della L.R. 41/2018;
8. Relazione del Responsabile del procedimento;
9. Provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS
10. Relazione delle attività di informazione e partecipazione del Garante dell'informazione e della partecipazione.

La variante oggetto di valutazione viene proposta ai sensi dell'art. 252ter della L.R. 65/2014 *“Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo”*.

Obiettivo della variante

La presente variante al Regolamento Urbanistico prevede il cambio di destinazione urbanistica di una parte dell'area del centro fieristico di Grosseto (censita catastalmente al foglio n.1, particella n.656), per consentire l'ampliamento dell'adiacente struttura produttiva sita in via del Madonnino n.7, di proprietà della Società Certified Origins Italia SRL.

Obiettivo della società menzionata è di realizzare nell'area una nuova struttura per le operazioni di stoccaggio e di imbottigliamento dell'olio vegetale e di modificare l'accessibilità al lotto dalla SP19 “Montemassi” per i mezzi di trasporto pesanti.

Tale operazione risulterebbe favorita dalla presenza nell'area di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

Istruttoria e contributo

L'area oggetto di variante è attualmente classificata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto nella categoria *“Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o d'interesse comune”* ed è individuata dal nuovo Piano Strutturale approvato come *“TPS3 – Insula specializzata”*.

In riferimento alla disciplina del PIT-PPR si rileva che l'area rientra nella classificazione *“Bacini di esondazione”* dei Sistemi morfogenetici della I Invariante ed è individuata nel morfotipo n.8 *“Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica”* della IV Invariante.

Preso atto della documentazione fornita si evidenzia quanto segue:

- in merito alle caratteristiche costruttive del nuovo edificio la Scheda norma *“Area di trasformazione Trpr_04L – Strada Montemassi – Madonnino”* specifica soltanto il limite di superficie coperta e l'altezza massima consentiti (secondo quanto indicato nell'art. 78 delle NTA del Regolamento Urbanistico). Si richiede di approfondire il contenuto della Scheda, riportando ulteriori indicazioni più specifiche sulle caratteristiche tipologiche previste per il nuovo edificio, nonché eventuali interventi negli spazi esterni (parcheggi, aree verdi, ecc.).

A tal proposito si ricorda che gli *“Obiettivi specifici”* definiti per i *Tessuti della città produttiva e specialistica – T.P.S.3 (Insule specializzate)* e riportati nel documento *“Abachi delle Invarianti”* del PIT-PPR, prevedono per le nuove strutture di *“tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi”*.

Inoltre, al fine di garantire una maggiore sostenibilità dell'intervento, si ritiene opportuno definire nella Scheda norma le caratteristiche dei tipi di materiali da utilizzare, gli interventi mitigativi e le caratteristiche



progettuali da attuare, secondo quanto suggerito e raccomandato nel contributo inviato in fase di avvio del procedimento dal Settore VAS e VincA;

A questo proposito si richiamano anche gli “*Obiettivi specifici*” definiti per i tessuti T.P.S.3. esistenti negli “*Abachi delle Invarianti*” del PIT-PPR, in particolare: “- *Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto; - Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti; - Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative*”;

- nella parte relativa alle risposte ai contributi forniti in fase di adozione della *Relazione illustrativa*, nel punto n. 2 del paragrafo “*A. Per Regione Toscana – a) Settore Sistema informativo e pianificazione del territorio*”, viene indicato:

“si anticipa che rispetto al PIT, per l’adozione della variante urbanistica di cui all’oggetto, sarà allegata alla stessa come elaborato sostanziale la Relazione di compatibilità al PIT (coerenza e conformità)”.

Si segnala che l’elaborato specifico indicato non risulta presente tra i documenti della Variante;

Inoltre al punto n.3 del medesimo paragrafo viene indicato che il nuovo edificio sarà realizzato in continuità fisica con quello esistente.

Si evidenzia che ciò non trova riscontro nello schema insediativo rappresentato a pag. 77 della Relazione Illustrativa (Immagine 4. *Planivolumetrico del futuro ampliamento dello stabilimento*), in quanto i due edifici risultano completamente staccati e collegati da un elemento non definito.

Dalla stessa immagine sembra che la collocazione del nuovo edificio interferisca con aree attualmente verdi, comportando di conseguenza un’ulteriore impermeabilizzazione dell’area. Considerato ciò e quanto riportato anche nel paragrafo “*4.3 Modello idraulico stato di progetto*” della “*Relazione idrologica e idraulica*” della variante, ossia “*La parte di area a verde, dove è presente anche un fosso per il drenaggio delle acque, dovrà rimanere tale, in quanto svolge una importante funzione idraulica*”, si suggerisce di rivedere la previsione dell’inserimento dell’edificio, ponendo attenzione che questo non incida sulle aree permeabili esistenti;

- a pag. 7 della *Relazione illustrativa* viene indicato che nella Scheda norma “*vengono anche inserite delle prescrizioni per l’attuazione dell’intervento*” tra cui “*legare l’area di variante al lotto produttivo esistente, anche mediante il censimento catastale*”.

Tale prescrizione non risulta inserita nella Scheda norma “*Area di trasformazione TRpr_04L – Strada Montemassi – Madonnino*”.

Altri contributi pervenuti

Si trasmettono i contributi dei seguenti settori regionali:

- Prot. reg. n. 0056517 del 26/01/2026 - Genio Civile Toscana Sud;
- Prot. reg. n.0082355 del 29/01/2026 - Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico;
- Prot. reg. n.0154325 del 18/02/2026 - Settore Autorità di gestione FEASR;
- Prot. reg. n. 0172723 del 25/02/2026 - Settore Transizione ecologica e sostenibilità ambientale;
- Prot. reg. n. 0174613_2026 del 26/02/2026 - Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici;
- Prot. reg. n. 0186191 del 02/03/2026 - Settore Turismo, Commercio e Servizi;



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito e si comunica che per eventuali informazioni è possibile rivolgersi a:

- Arch. Luca Signorini tel. 055 438 5229 e-mail luca.signorini@regione.toscana.it
Incarico di elevata qualificazione. Coordinamento per l'uniforme applicazione delle normative e discipline regionali per il governo del territorio. attuazione L.R. 65/2014 con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica - Toscana sud ovest
- Arch. Astolfi Serena Maria tel. 055 438 5722 e-mail serenamaria.astolfi@regione.toscana.it
Funzionario referente dell'istruttoria regionale
- Arch. Valentina Ronzini tel. 055 4382842 e-mail valentina.ronzini@regione.toscana.it
Funzionario referente dell'istruttoria regionale
- Elena Rolle tel. 055 4383974 e-mail elena.rolle@regione.toscana.it,
Referente amministrativo.

Distinti saluti,
ls/sma/vr

Il Responsabile del Settore
Arch. Marco Carletti



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile

Genio Civile Toscana Sud

AOO-GRT Prot. n.
Da citare nella risposta

/ N.060.030

Data

Allegati 1

Risposta al foglio del 26/01/2026

Numero 51759

**Oggetto: GR – ID96486 – “Adozione della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art. 19 della LRT 65/2014” - Comune di Grosseto Richiesta contributi tecnici.
Contributo.**

Alla **REGIONE TOSCANA**
DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it

E
COMUNE DI GROSSETO
Prot. n. 0038210/2026 del 19/03/2026

Vi richiama la nota prot. 51759 del 26/01/2026 con la quale viene richiesto un contributo sull'adozione della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un'area in Località Madonnino a Braccagni in Comune di Grosseto, al fine di presentare un eventuale contributo tecnico/osservazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Con la presente si comunica che le indagini di supporto alla variante in oggetto sono state depositate dal Comune di Grosseto presso lo scrivente Settore in data 17/12/2025 ed hanno assunto il numero di deposito 1468; a seguito di istruttoria, con nota ns. prot. 29340 in data 16/01/2026 (che si allega) è stato comunicato l'esito positivo del controllo ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.P.G.R. del 30/01/2020 n. 5/R.

Cordiali saluti.

Il Dirigente
Dott. Ing. Renzo Ricciardi

Si informa che il procedimento è di competenza del Settore Genio Civile Toscana Sud; la responsabilità dell'istruttoria è attribuita all'ufficio sito in Grosseto, Corso Carducci n. 57 e in particolare ai seguenti dipendenti: Dott. Geol. Simone Rossi – titolare di incarico di Elevata Qualificazione (tel. 055/4387240 e-mail: simone.rossi@regione.toscana.it) – Pec della Regione: regionetoscana@postacert.toscana.it.

X:\GCTS\URBANISTICA\GROSSETO\Adozione\GROSSETO\Var. RU - Madonnino\Contributo Variante RU Madonnino_Settore.doc



Genio Civile Toscana Sud

Data

Risposta al foglio del 15/12/2025**Numero 170664**

Parere.

Al COMUNE DI GROSSETO
SETTORE SERVIZI ALLE IMPRESE ED AL TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica
 Pec: comune.grosseto@postacert.toscana.it

Si informa che le indagini di supporto alla variante in oggetto risultano conformi alle direttive di attuazione del regolamento di cui al D.P.G.R. del 30/01/2020 n. 5/R ed ai sensi dell'art. 12 comma 1 con la presente si comunica l'esito positivo del controllo.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Dott. Ing. Renzo Ricciardi

Si informa che il procedimento è di competenza del Settore Genio Civile Toscana Sud; la responsabilità dell'istruttoria è attribuita all'ufficio sito in Grosseto, Corso Carducci n. 57 e in particolare ai seguenti dipendenti: Dott. Geol. Simone Rossi – titolare di incarico di Elevata Qualificazione (tel. 055/4387240 e-mail: simone.rossi@regione.toscana.it), Dott. Geol. Ilaria Falaschi (tel. 055/4386622 e-mail: ilaria.falaschi@regione.toscana.it) e Ing. Federico Fusini (tel. 055/4384330 e-mail: federico.fusini@regione.toscana.it) – Pec della Regione: regionetoscana@postacert.toscana.it.

X:\GCTS\URBANISTICA\GROSSETO\DEPOSITI\GROSSETO\OBBLIGATORI\Dep 1468\Deposito 1468 parere.doc

www.regione.toscana.it
PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it
C.F. - P.I. 01386030488

Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).



Al Responsabile del Settore
Sistema informativo e Pianificazione del
Territorio,
Arch. Marco Carletti

Oggetto: ID96486 – “Adozione della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art. 19 della LRT 65/2014” - Comune di Grosseto - trasmissione contributi tecnici

E
COMUNE DI GROSSETO
Protocollo N.0038210/2026 del 19/03/2026

In riferimento alla vostra richiesta di contributi tecnici ricevuta tramite PEC prot. 0051759 del 26/01/2026, al fine di effettuare le valutazioni utili per la formazione della variante al piano operativo in oggetto, si comunica che questo Settore ha concesso finanziamenti ricadenti nel Comune in esame, come si evince dal report allegato alla presente.

Cordiali saluti.

La dirigente responsabile
Simonetta Baldi

Report dettaglio interventi aggiornat

Fondo	Ente Attuatore	Localizzazione Comune	Titolo Progetto	Investimento ammesso
Nuovo Piano Sviluppo e Coesione (FSC)	Comune di Grosseto	Comune di Grosseto	Opere di urbanizzazione per il Centro fieristico polifunzionale in loc. Madonnino comprensive della sopraelevazione del terreno per messa in sicurezza idraulica nel comune di Grosseto (GR)	€ 1.001.368,04
Nuovo Piano Sviluppo e Coesione (FSC)	Comune di Grosseto	Comune di Grosseto	Progettazione innovativa di nuovi interventi e di valorizzazione e di miglioramento del patrimonio storico, archeologico, culturale ed ambientale della città di Grosseto e delle sue frazioni	€ 99.816,00
Nuovo Piano Sviluppo e Coesione (FSC)	Provincia di Grosseto	Comune di Grosseto	Progettazione definitiva ed esecutiva del centro per la qualità delle produzioni agroalimentari	€ 23.071,97
PRSE	Provincia di Grosseto	Comune di Grosseto	Centro qualità dell'industria agroalimentare	€ 2.551.840,21
PRSE	Provincia di Grosseto	Comune di Grosseto	POLO DELLA CONOSCENZA	€ 60.000,00
FAS	COMUNE DI GROSSETO	Comune di Grosseto	GR_09_TUR / Adeguamento polo fieristico del Madonnino di Braccagni (GR)	€ 449.982,92
FAS	COMUNE DI GROSSETO	Comune di Grosseto	GR_01_5.1b / Percorso turistico ambientale mediaciclabile - sistema connettivo	€ 744.139,33
FAS	COMUNE DI GROSSETO	Comune di Grosseto	GR_03_5.1b / Percorso turistico ambientale media ciclabile- sistema parco archeologico Roselle	€ 1.377.262,77
FESR	COMUNE DI GROSSETO	Comune di Grosseto	GR_03_5.1b / Percorso ciclabile turistico ambientale-Parco archeologico di Roselle	€ 1.377.262,77

o al: 28/01/26

Contributo concesso	Investimento rendicontato e ammesso	Contributo erogato	Anno	Anno saldo
€ 600.454,40	€ 1.001.368,04	€ 600.454,40	2008	2018
€ 64.880,40	€ 99.816,00	€ 64.880,40	2008	prima del 2018
€ 18.457,58	€ 23.071,97	€ 18.457,58	2008	prima del 2018
€ 2.551.840,21			2010	prima del 2018
€ 30.000,00	€ 62.700,00	€ 30.000,00	2009	prima del 2018
€ 269.989,75	€ 449.982,92	€ 269.989,75	2011	2019
€ 200.000,00			2011	
€ 806.202,60			2011	
€ 826.357,66			2011	



Settore Autorità di gestione FEASR

Prot. n. AOO-GRT
da citare nella risposta

Data

Allegati 1 di seguito

Risposta al foglio del
Prot. numero AOO – GRT/

Oggetto: ID96486 – “Adozione della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art. 19 della LRT 65/2014” - Comune di Grosseto - Richiesta contributi tecnici

E

COMUNE DI GROSSETO

Protocollo N.0038210/2026 del 19/03/2026

Alla Direzione Urbanistica
Settore Sistema informativo e
Pianificazione del territorio

In riferimento alla richiesta di contributi tecnici, di cui al procedimento in oggetto, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle norme vigenti, non si rilevano particolari elementi da segnalare per le materie agricole di competenza del Settore.

Dirigente Responsabile del Settore
Dr.ssa Sabina Borgogni

FF/



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia
SETTORE TRANSIZIONE ECOLOGICA E
SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Prot. n. SI VEDA STAMPIGLIATURA LATO DESTRO

Data

Da citare nella risposta

Allegati

Risposta al foglio AOOGR / AD Prot. 0051759
del 26/01/2026

Alla Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del Territorio

Arch. Luca Signorini

OGGETTO: ID96486 – “Adozione della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art. 19 della LRT 65/2014” - Comune di Grosseto. **Contributo dell’Ufficio Inquinamenti Fisici**

In riferimento alla variante in oggetto, in sede di avvio del procedimento, lo scrivente Settore si era espresso con nota prot. 0841628 del 28/10/2025.

Il suddetto contributo prendeva atto che il “Documento Preliminare Ambientale di VAS - Verifica di Assoggettabilità” riportava, relativamente alla componente “Rumore” che *“Questo aspetto ambientale non costituisce una criticità per il progetto di variante proposta in quanto l’area interessata risulta interna ad un ambito produttivo esistente”*.

Conclusioni: si prende atto che la “Relazione illustrativa modificata a seguito dei contributi istruttori pervenuti con l’avvio dei procedimenti” datata dicembre 2025, approfondisce il tema della coerenza tra le trasformazioni previste ed il PCCA, specificando che *“Gli interventi di cui alla presente proposta di variante ricadono nelle seguenti classi di destinazione acustica del territorio comunale: classe IV. La classe IV citata risulta coerente con le previsioni di cui alla presente proposta di variante”*.

Cordiali saluti,

IL DIRIGENTE
Dott. David Tei

Per informazioni o chiarimenti contattare:

- responsabile di elevata qualificazione: Renzo Pampaloni (055/4384013 renzo.pampaloni@regione.toscana.it)
- funzionario tecnico: Leonardo Profeti (055/4382790 leonardo.profeti@regione.toscana.it)
- istruttore tecnico: Benedetta Veneri (055/4383913 benedetta.veneri@regione.toscana.it)

www.regione.toscana.it

Via di Novoli n. 26, 50127, Firenze
PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it
Tel. 055 4385777- david.tei@regione.toscana.it
transizione.ecologica@regione.toscana.it

E

COMUNE DI GROSSETO

Protocollo N.0038210/2026 del 19/03/2026



Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici

Risposta al foglio del 26/01/2026

Numero 051769/N.060.030

Oggetto: ID96486 – “Adozione della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art. 19 della LRT 65/2014” - Comune di Grosseto
Richiesta contributi tecnici

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

**Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del Territorio**

In merito alla richiesta di contributi tecnici relativi al procedimento di cui all’oggetto, vista la documentazione presentata, non si riscontrano particolari problematiche.

Si ricorda comunque che se gli interventi dovessero interessare piante forestali non ricomprese nei boschi di cui agli art. 55 e 56 del regolamento forestale sia verificata la conformità ai dettami della L.R.39/00 e del DPGR 481/03.

Cordiali Saluti

La Responsabile del Settore
Dr.ssa Livia Lazzarotto

E
COMUNE DI GROSSETO
Protocollo N. 0038210/2026 del 19/03/2026
481/03.



Protocollo e data

Oggetto: ID96486 – “Adozione della variante al R.U. per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art. 19 della L.R.T. 65/2014” - Comune di Grosseto.
Contributo tecnico di competenza.

Al Responsabile del Settore
“Sistema Informativo e
Pianificazione del Territorio”

e, p.c. alla Responsabile del Settore
“Infrastrutture per attività produttive
e trasferimento tecnologico”

In relazione alla richiesta di contributi tecnici del 26/01/2026 (Prot. n. 0051759), si comunica che, in base agli elementi in possesso del Settore scrivente e alle competenze del medesimo, non si rilevano osservazioni in merito al procedimento in oggetto.

Cordiali saluti

La Responsabile della P.E.Q.
“Commercio, assistenza giuridica, legislativa e
contenzioso. Manifestazioni fieristiche”
Dr.ssa Silvana Adriana Panetta

E
COMUNE DI GROSSETO
Protocollo N.0038210/2026 del 19/03/2026

POSTA CERTIFICATA: [AOOGRT/2026/0232085] Comune di Grosseto - ID96486 – “Adozione della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art.19 della L.R.T. 65/2014”

Contributo ai sensi dell’art. 19 e 53 della L.R. 65/2014

Mittente: regionetoscana@postacert.toscana.it

Destinatari: comune.grosseto@postacert.toscana.it; sabap-si@pec.cultura.gov.it; provincia.grosseto@postacert.toscana.it

Inviato il: 19/03/2026 09.13.00

Posizione: PEC istituzionale AMMINISTRAZIONE COMUNALE GROSSETO/Posta in ingresso

Si trasmette la comunicazione registrata con num. 0232085 del 19-03-2026 - Protocollo Unico di Regione Toscana Giunta - AOOGRT
Oggetto: Comune di Grosseto - ID96486 - “Adozione della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art.19 della L.R.T. 65/2014”
Contributo ai sensi dell’art. 19 e 53 della L.R. 65/2014

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

ID96486 - Var.RU_Adozione_Contributo.pdf ()
Prot.0056517_2026_Genio Civile Toscana Sud.pdf ()
Prot.0082355_2026_Settore Infrastrutture per attività produttive.pdf ()
Prot.0154325_2026_FEASR.pdf ()
Prot.0172723_2026_Settore Transizione ecol. e sost. ambientale.pdf ()
Prot.0174613_2026_Settore Forestazione.pdf ()
Prot.0186191_2026_Settore Turismo, commercio e servizi.pdf ()
Segnatura.xml ()

E

COMUNE DI GROSSETO
Protocollo N.0038210/2026 del 19/03/2026

Al Comune di Grosseto
Ufficio Pianificazione Urbanistica
Via Cristoforo Colombo 5
58100 Grosseto (GR)
comune.grosseto@postacert.toscana.it

PEC del mittente: annalisa.migliorini@pec.it

Oggetto: Osservazioni alla variante urbanistica relativa alla particella catastale Foglio 1 – Particella 656, località Madonnino (Braccagni)

La sottoscritta Annalisa Migliorini, in qualità di proprietaria di una porzione di podere nelle vicinanze dell'area e portatrice di interesse diffuso per la tutela del territorio, ai sensi della Legge Regionale Toscana 65/2014, trasmette in allegato le osservazioni alla variante urbanistica in oggetto, sottoscritte anche dai cittadini sottoelencati portatori di interesse diffuso di cui si allega copia del documento di identità (fronte/retro).

Sottoscrittori dell'osservazione:

Nome e Cognome	Nr. Documento	Residenza/Proprietà
Sarah Elisabeth Meile	[REDACTED]	Vedi CI
Sabrina Bottesi	[REDACTED]	Vedi CI
Elisabetta Venturelli	[REDACTED]	Vedi CI
Alberto Severi	[REDACTED]	Vedi CI
Graziella Morelli	[REDACTED]	Vedi CI
Patrick Ettore Marini	[REDACTED]	Vedi CI
Annalisa Migliorini	[REDACTED]	Vedi CI
Margherita Scomparin	[REDACTED]	Vedi CI
Roberto Petz	[REDACTED]	Vedi CI
Antonio Brina	[REDACTED]	Vedi Pass

E

COMUNE DI GROSSETO

Protocollo N.0039551/2026 del 21/03/2026

Premesso che,

il Comune di Grosseto ha pubblicato un avviso relativo alla variante urbanistica concernente la particella catastale Foglio 1 – Particella 656, situata in località Madonnino – Braccagni;

la variante prevede il passaggio della destinazione urbanistica da area di interesse collettivo a tessuto produttivo (industriale/artigianale), consentendo pertanto la successiva realizzazione di nuovi volumi a destinazione industriale;

la procedura è disciplinata dalla Legge Regionale Toscana 65/2014, che garantisce la partecipazione dei cittadini al procedimento di pianificazione territoriale;

il territorio in oggetto, seppur interessato dalla previsione di trasformazione, si colloca in un'area rurale di riconosciuto valore paesaggistico, caratterizzata dalla presenza di una diffusa e qualificata economia agrituristica che rappresenta non solo una risorsa fondamentale per la promozione del territorio, ma anche un presidio attivo per la manutenzione del paesaggio agricolo e per il sostegno delle attività agricole locali;

l'area è inoltre prossima al Centro Fiere del Madonnino, struttura espositiva di rilevanza provinciale, e risulta visivamente percepibile dalla Strada Provinciale Montemassi, importante via di accesso alla frazione di Braccagni.

Si rende pertanto necessario che la variante urbanistica recepisca specifiche prescrizioni volte a garantire la compatibilità dell'intervento con il pregio paesaggistico del contesto rurale e con le attività economiche che da esso dipendono, anche qualora esistano già norme tecniche di settore che allo stato attuale risultano non adeguatamente applicate.

OSSERVAZIONI**1. Mitigazione paesaggistica del fronte nord**

Si osserva che il versante nord dell'area di intervento, prospiciente la Strada Provinciale Montemassi per chi proviene da nord, risulta attualmente completamente privo di vegetazione e si configura pertanto come un fronte di elevato impatto visivo.

Si richiede pertanto che la variante urbanistica prescriva, quale condizione vincolante alla trasformazione, la realizzazione di una fascia di mitigazione vegetale perimetrale sul lato nord, con l'impiego di essenze autoctone e tradizionali del paesaggio rurale maremmano, finalizzata a schermare la visuale dei futuri manufatti e favorire l'integrazione paesaggistica dell'insediamento nel contesto rurale circostante.

2. Limitazione dell'altezza dei manufatti

La trasformazione dell'area in tessuto produttivo potrebbe consentire la realizzazione di volumi di altezza significativa, con potenziale alterazione dei con visuali e della linea di orizzonte percepibile dalle aree agricole e dagli insediamenti agrituristici limitrofi.

Si richiede pertanto che la variante urbanistica introduca un limite massimo all'altezza dei nuovi fabbricati, commisurato alla morfologia del territorio e tale da evitare l'emergere preponderante dei volumi industriali al di sopra del profilo paesaggistico esistente, garantendo così la tutela del carattere rurale dell'area.

3. Prevenzione dell'inquinamento luminoso e sicurezza stradale

L'eventuale illuminazione esterna dell'area produttiva, se non adeguatamente normata, potrebbe generare fenomeni di inquinamento luminoso e di abbagliamento per i conducenti che percorrono la S.P. Montemassi in direzione sud, con conseguenti rischi per la sicurezza stradale.

Si richiede pertanto che la variante urbanistica prescriva l'adozione di corpi illuminanti a bassa intensità, schermati e orientati esclusivamente verso il basso (flusso luminoso zero verso l'alto e verso la strada), in conformità con le normative regionali in materia di inquinamento luminoso e con le prescrizioni del Codice della Strada (art. 14 e regolamento di attuazione) relative alla prevenzione del disturbo visivo per i conducenti.

4. Impatto acustico e qualità della vita

Le attività produttive possono generare emissioni sonore, traffico veicolare e possibili emissioni di polveri o altre sostanze, con potenziali ripercussioni sulla qualità della vita dei residenti nelle vicinanze.

Si richiede pertanto che eventuali interventi edilizi prevedano barriere acustiche o fasce di mitigazione, adeguate distanze dalle aree abitate e misure di tutela della qualità dell'ambiente e della salute pubblica.

Richiesta

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si chiede all'Amministrazione comunale di:

1. valutare attentamente le presenti osservazioni;
2. integrare la documentazione con studi tecnici e ambientali più approfonditi laddove carente;
3. recepire nelle Norme Tecniche di Attuazione della variante le specifiche prescrizioni sopra indicate, quali condizioni vincolanti per la successiva fase attuativa;
4. adottare eventuali misure correttive o compensative prima dell'approvazione definitiva della variante urbanistica, anche al fine di garantire l'effettiva applicazione delle tutele paesaggistiche e ambientali previste dalla normativa vigente.

Luogo e data: Roccastrada, lì 19.03.26

In fede,

Annalisa Migliorini
(mittente e curatore dell'invio)

Vista dell'area interessata dalla SP Montemassi direzione Sud.

