



COMUNE DI GROSSETO

SETTORE SERVIZI PER LE IMPRESE E PER IL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

**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**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**modificata a seguito dei contributi istruttori pervenuti con l'avvio dei
procedimenti e delle Osservazioni alla DCC n. 111 del 23/12/2025**

PROGETTISTI

Arch. Marco De Bianchi

Arch. Silvia Tedeschi

Arch. Sara Lotti

INDAGINI GEOLOGICHE

Geol. Roberto Rubegni

INDAGINI IDRAULICHE

Ing. Vincenzo Zotti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Elisabetta Frati

ASSISTENZA AMMINISTRATIVA

Dott. Marta Baici

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Dott. Marta Baici

Giugno 2026

INDICE

1. PREMESSA
2. CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE
3. INQUADRAMENTO CATASTALE E ORTOFOTO
4. VERIFICA COERENZA:
 - 4a) IL P.I.T. CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO
 - 4b) IL P.T.C. PROVINCIALE
 - 4c) IL PIANO STRUTTURALE
 - 4d) CONCLUSIONI ANALISI COERENZA
5. IL SISTEMA VINCOLISTICO
6. IL REGOLAMENTO URBANISTICO
7. CARTOGRAFIA DI REGOLAMENTO URBANISTICO SU VINCOLI, RISCHI, PERICOLOSITA', ECC..
8. IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
9. PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.
10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

aaaaa parole inserite a seguito di modifiche per accoglimento osservazioni

1.PREMESSA

Il Comune di Grosseto è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 43/2006, DCC n. 92/2006 e DCC n. 11/2007 ai sensi della LRT n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" e successive varianti normative di cui alle DCC n. 114/2011 e DCC n. 111/2015 ed è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 48/2013, DCC n. 35/2015, DCC n. 115/2015, ai sensi dell'art. 17 della L.R 1/2005 e sue successive varianti.

Nel 2019 è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo P.S. ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 e relativo avvio di V.A.S. ai sensi degli art. 7 e 23 della LRT 10/2010. Con D.C.C. n. 46 del 24.05.2024 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano Strutturale adottato con DCC n. 123/2024 ed approvati gli elaborati, comprensivi dei documenti inerenti la V.A.S.

Con D.C.C. n. 89 del 07/11/2025, conclusasi la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, il Comune di Grosseto ha approvato il Piano Strutturale ai sensi dell'art 19 LRT 65/2014, conformandosi al PIT/PPR, dando atto della conclusione del processo decisionale VAS, coordinata alla Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 27 della LRT n. 10/2010.

Attualmente il Comune è in attesa di poter procedere alla pubblicazione sul BURT, conclusasi la Conferenza Paesaggistica che, ai sensi dell'art 6 "Svolgimento della Conferenza paesaggistica" di cui all'Accordo MIBACT/RT del 2018, esprimerà definitivamente il parere sulla conformazione del PS al PIT/PPR.

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 LRT 65/2014, art. 23 della LRT 10/2010 ed art. 21 della Disciplina del PIT.

Nel vigente contesto pianificatorio si inquadra l'avvio del procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014, per la modifica della destinazione urbanistica di un'area in località Madonnino a Braccagni di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 355 del 18/09/2025 di avvio del procedimento.

Con il suddetto avvio sono stati richiesti contributi, pareri e apporti conoscitivi sia ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 che ai sensi della procedura di VAS disciplinata dalla LRT 10/2010. In seguito alle sopra citate richieste sono pervenuti pareri da Regione Toscana, Acquedotto del Fiora, Autorità di Bacino ed Autorità Idrica, meglio specificati nella Relazione del Responsabile del Procedimento. Tutti i pareri e contributi pervenuti, sono stati considerati apporti tecnici significativi e qualificanti il quadro conoscitivo della Variante e sono stati presi in considerazione nell'elaborazione dell'adozione della proposta attuale, portando i progettisti a modificarne ed integrarne gli elaborati al fine di meglio chiarire e specificare il presente Atto.

La Variante interessa un'area produttiva ormai consolidata, in località Madonnino a Braccagni, pianificata con precedenti Piani Regolatori Generali e di cui il vigente Regolamento Urbanistico ha preso atto nel proprio quadro conoscitivo, riconfermandola.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica, a seguito di incontri tecnici informali con l'allora proprietà Grosseto Fiere S.p.A., aveva richiesto alla Regione Toscana, con nota prot. n. 123061 del 06/09/2022, chiarimenti in merito alla corretta applicazione dell'art 252 ter della LRT 65/14 su una porzione del Centro Fiere in Località Madonnino a Braccagni. La Regione Toscana, con nota prot. n. 128798 del 16/09/2022 aveva ritenuto applicabile l'art. suddetto, qualora gli interventi previsti si configurassero come ampliamento/completamento di un ambito produttivo esistente.

Tale art. 252 ter, comma 2, della LRT 65/2014 prevede infatti che qualora il Comune abbia già avviato il Piano Operativo, sono ammesse, in contesti produttivi esistenti, varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio. L'intera area del Madonnino risulta infatti riconfermata dal nuovo Piano Strutturale ~~adottato~~ **approvato** che la individua come insula specializzata "TRS3", cioè destinata a grandi attrezzature per funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento.

L'area in esame riguarda un'area che la Società Grossetofiere Spa ha ceduto con atto di compravendita nel 2024 all'azienda "Società Certified Originis Italia che possiede nell'area limitrofa e confinante una struttura produttiva di imbottigliamento per la vendita dell'olio vegetale prodotto nel territorio provinciale, la quale, con note protocolli nn. 39638, 39680, 39681 del 21/03/2025 e n. 40027 del 24/03/2025 ne ha poi richiesto una Variante.

2. CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE integrati a seguito dei contributi pervenuti

La Variante al Regolamento Urbanistico si rende necessaria per consentire l'ampliamento della struttura produttiva della Società Certified Originis Italia SRL, ubicata in via del Madonnino n. 7, che si trova all'interno della zona produttiva del Madonnino individuata dal Ps, adottato nel 2024 ed approvato nel 2025, come insula specializzata "TPS3". L'insula specializzata produttiva è composta da una zona disciplinata dall'articolo 78 del Regolamento Urbanistico vigente, individuata come Tessuto Produttivo e da un'altra zona, a servizio della precedente, ma destinata all'esposizione dei prodotti e utilizzata come centro fieristico e rappresenta lo standard vero e proprio dell'insula produttiva ed infatti è disciplinata dall'articolo 88 del RU "Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o d'interesse comune".

Recentemente l'azienda ha acquistato dalla Società Grossetofiere Spa una porzione di terreno edificabile di circa 9.666 mq. (superficie catastale) confinante e contigua all'attuale struttura produttiva. Detta area ceduta dall'Ente Fiere risultava non utilizzata e non funzionale alle attività istituzionali della precedente proprietà. La cessione ha il fine di favorire lo sviluppo agroindustriale dell'area e della società acquirente con il conseguente incremento dell'attività e dell'occupazione. La Variante in esame prevede, infatti, l'ampliamento del lotto esistente, su cui insiste il fabbricato che, con il cambio di destinazione d'uso dell'area di cui all'oggetto, potrà consentire di realizzare, in continuità fisica, un nuovo edificio ad integrazione della filiera produttiva in essere. Detta operazione consentirà, inoltre, di rendere più funzionale e sicura l'accessibilità al fondo dalla strada SP19 Montemassi per i mezzi articolati (TIR) in manovra, che trovano al momento difficoltà di accesso dalla strada comunale del Madonnino troppo stretta e con un fondo stradale particolarmente dissestato.

La Variante al Regolamento Urbanistico consiste pertanto nella riduzione dell'area del centro fieristico, normata dall'articolo 88, per espandere il tessuto produttivo disciplinato a sua volta dall'articolo 78, mediante la previsione di una nuova scheda normativa in cui vengono specificate anche le condizioni alla trasformazione. Si tratta pertanto di una modifica di perimetro tra due aree all'interno di un ambito produttivo. Tale modifica consentirà di ampliare, nel rispetto dei parametri individuati dall'art. 78 e di altre prescrizioni, la struttura produttiva esistente di imbottigliamento per la vendita dell'olio vegetale prodotto nel territorio provinciale e funzioni connesse.

L'area oggetto di variante, da oggi individuata come TRpr_04L "STRADA MONTEMASSI - MADONNINO" confina con le aziende Chiantigiane, Valle Bruna, Certified e la SP19, e

costituisce, nella sua situazione attuale, già un ambito dotato di tutte le infrastrutture necessarie al suo uso e alla sua variazione di destinazione urbanistica. In ragione di dette condizioni, la variante proposta, sia urbanisticamente che ambientalmente, risulta di facile attuazione in quanto non altera gli aspetti territoriali, paesaggistici e infrastrutturali di una vasta area produttiva ed espositiva già legittimata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.), dal Piano Strutturale Comunale (P.S.), dal Regolamento Urbanistico e dalle nuove previsioni dell'approvato nuovo P.S. di adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT/PP).

Obiettivi della proposta di variante

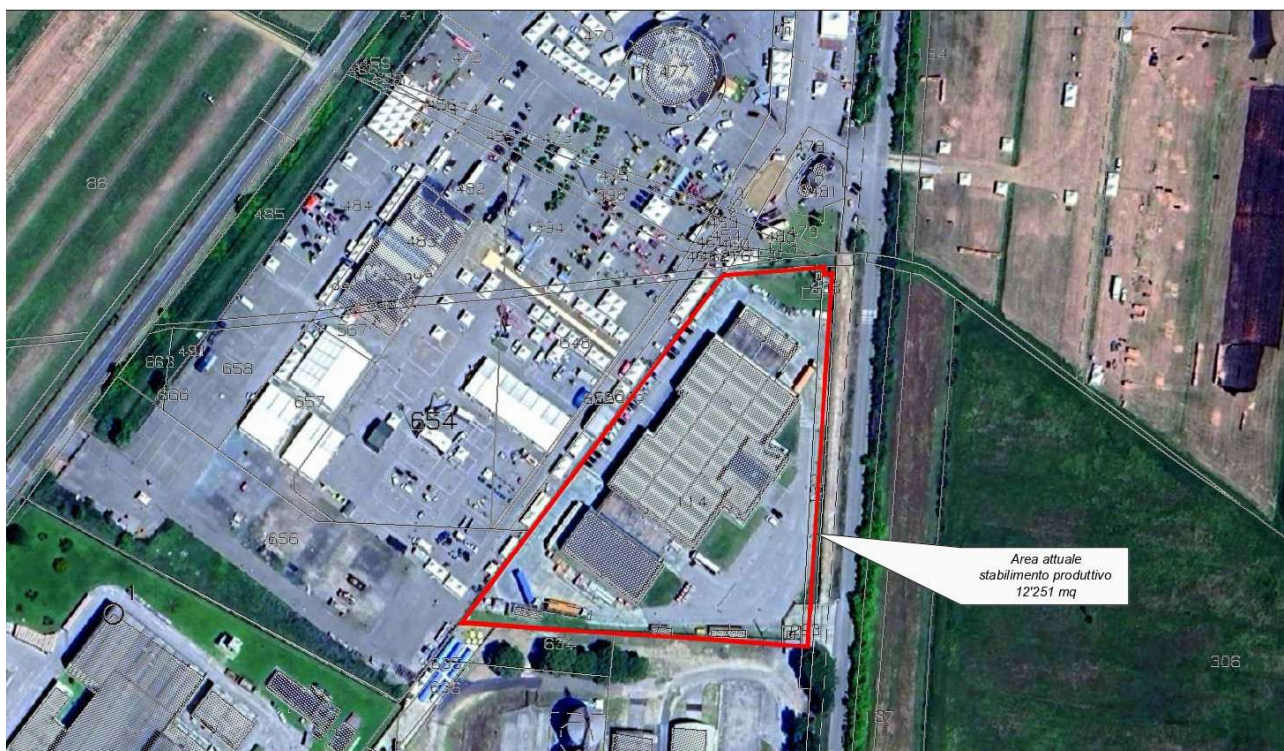
- In particolare la presente proposta di variante è finalizzata a:
- incentivare la ripresa dalla generale crisi economica e finanziaria e contribuire al rilancio dell'economia incentivando l'attività edilizia e andando incontro alle iniziative imprenditoriali;
- una ottimizzazione delle aree dell'ambito produttivo del Madonnino per rispondere alle nuove esigenze gestionali e imprenditoriali dell'attività produttiva esistente che necessita di un ampliamento della struttura edilizia;
- un ampliamento dell'area produttiva esistente, appartenente alla stessa proprietà, per una superficie catastale di mq. 9.666 La previsione di ampliamento dell'area è funzionale al ridimensionamento del fabbricato produttivo esistente, da attuarsi mediante atto unilaterale d'obbligo finalizzato al mantenimento della d'uso e al mantenimento dell'unitarietà della proprietà. La previsione per l'intero lotto risulterà pertanto di mq. 21.917 (mq. 12.251 area esistente già edificata + mq. 9.666 area in ampliamento, valori catastali), per una superficie coperta, pari al 50% della superficie fondiaria massima, come previsto dall'articolo 78 del RU, che sarà verificata puntualmente in sede di pratica edilizia.
- realizzare una struttura per ospitare le attività di imbottigliamento dell'olio vegetale per fini alimentari e i relativi magazzini di stoccaggio;
- migliorare l'accessibilità al lotto artigianale dalla SP 19 "Montemassi" per i mezzi pesanti di trasporto che trovano difficoltà di accesso dal principale ingresso dell'azienda collocato lungo la strada comunale del Madonnino.

In considerazione dei contributi pervenuti, in fase di avvio dei procedimenti urbanistici ed ambientali, si è ritenuto opportuno, per meglio chiarire il concetto che la variante è propedeutica all'ampliamento di una struttura produttiva esistente ubicata in ambito produttivo esistente, di non limitarsi ad estendere il “Tessuto Produttivo”, disciplinato dall'articolo 78 delle Norme del Regolamento Urbanistico, all'area di Variante, ma di individuare tale ampliamento mediante un'area di trasformazione con una scheda normativa specifica.

Questo consente di legare in maniera univoca l'area oggetto di Variante con il lotto già esistente, della stessa proprietà e specialmente di collegarla all'ampliamento dell'attività olearia esistente. Nella scheda normativa, ovviamente, vengono richiamati i parametri edificatori consentiti con l'articolo specifico per i tessuti produttivi, ossia il già più volte richiamato art. 78 di RU, ma vengono anche inserite delle prescrizioni per l'attuazione dell'intervento, che di seguito elenchiamo:

- legare l'area di variante al lotto produttivo esistente della Società Certified Originis, anche mediante il censimento catastale;
- richiedere un idoneo sistema di smistamento e depurazione dei reflui;
- richiedere una progettazione attenta al contenimento dell'inquinamento luminoso, del consumo energetico e dell'inquinamento acustico;
- verifica dell'eventuale capacità di implementazione della rete acquedottistica e depurativa;
- sopraelevazione del piano di campagna ed eliminazione di avvallamenti esistenti senza aggravio di rischio idraulico in altre aree.

Pertanto, conseguentemente alla conclusione della presente Variante Urbanistica, il lotto esistente verrà ampliato, nel rispetto delle condizioni suddette, come mostrano le immagini successive, con le esemplificative ipotesi progettuali.



INQUADRAMENTO DELL'AREA DELLO STABILIMENTO ESISTENTE SU BASE ORTOFOTOCARTA ANNO 2024

SCALA 1:2 000

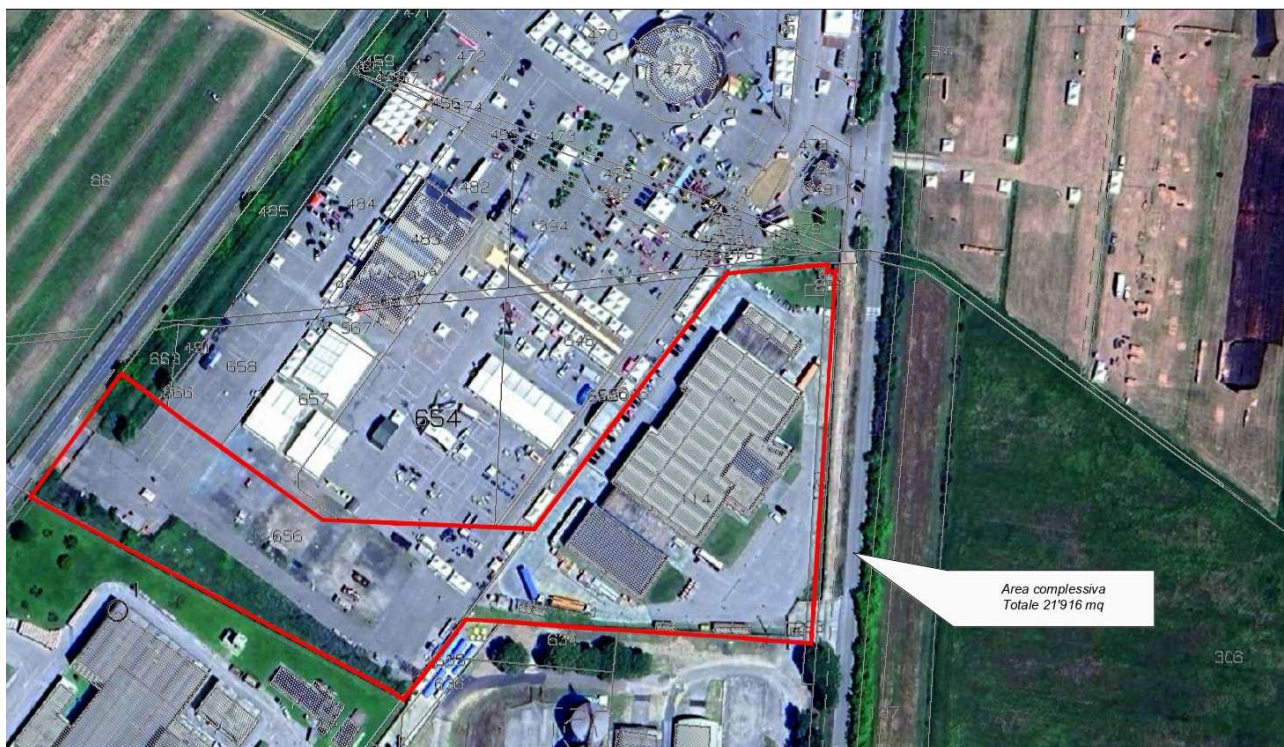
Stato attuale area produttiva stabilimento esistente



INQUADRAMENTO DELL'AREA DI NUOVA ACQUISIZIONE DELLO STABILIMENTO SU BASE ORTOFOTOCARTA ANNO 2024

SCALA 1:2 000

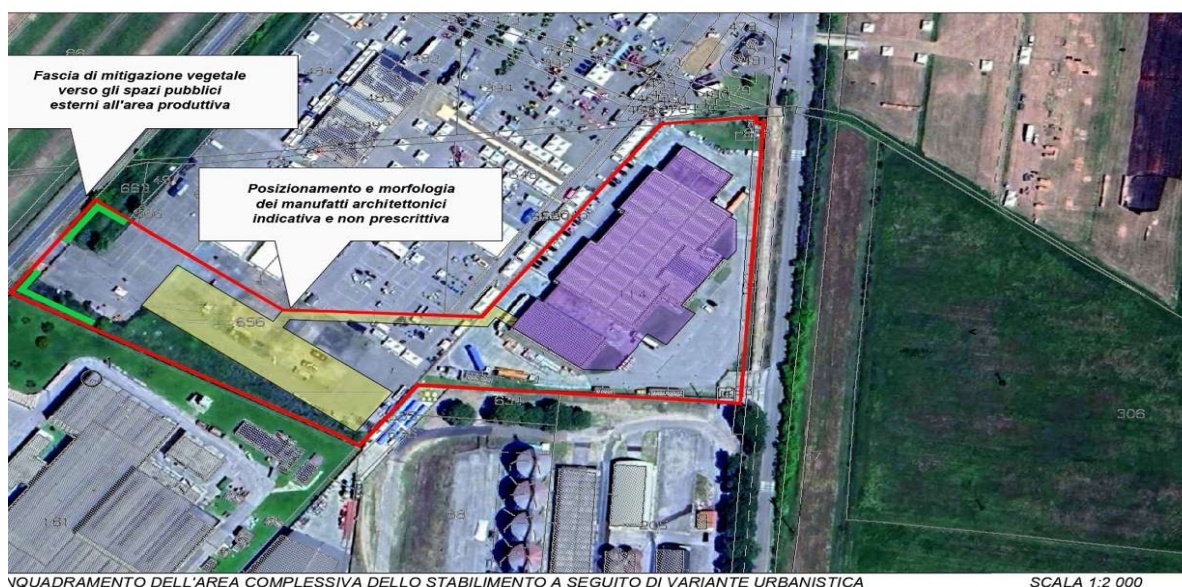
Area sottoposta a Variante



INQUADRAMENTO DELL'AREA COMPLESSIVA DELLO STABILIMENTO

SCALA 1:2 000

Unico lotto a destinazione produttiva per ampliamento dello stabilimento esistente



INQUADRAMENTO DELL'AREA COMPLESSIVA DELLO STABILIMENTO A SEGUITO DI VARIANTE URBANISTICA

SCALA 1:2 000

Ipotesi per l'ampliamento dello stabilimento dell'area produttiva esistente e dell'area di Variante **aggiornato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute**

3. INQUADRAMENTO CATASTALE E ORTO FOTO

L'area oggetto di variante è individuata catastalmente al foglio 1 particella 656 nel Comune di Grosseto, per una estensione pari a: 96 are e 66 centiare, ossia mq. 9.666. Di seguito si riporta uno stralcio della mappa catastale e foto aerea dell'area oggetto di Variante. .

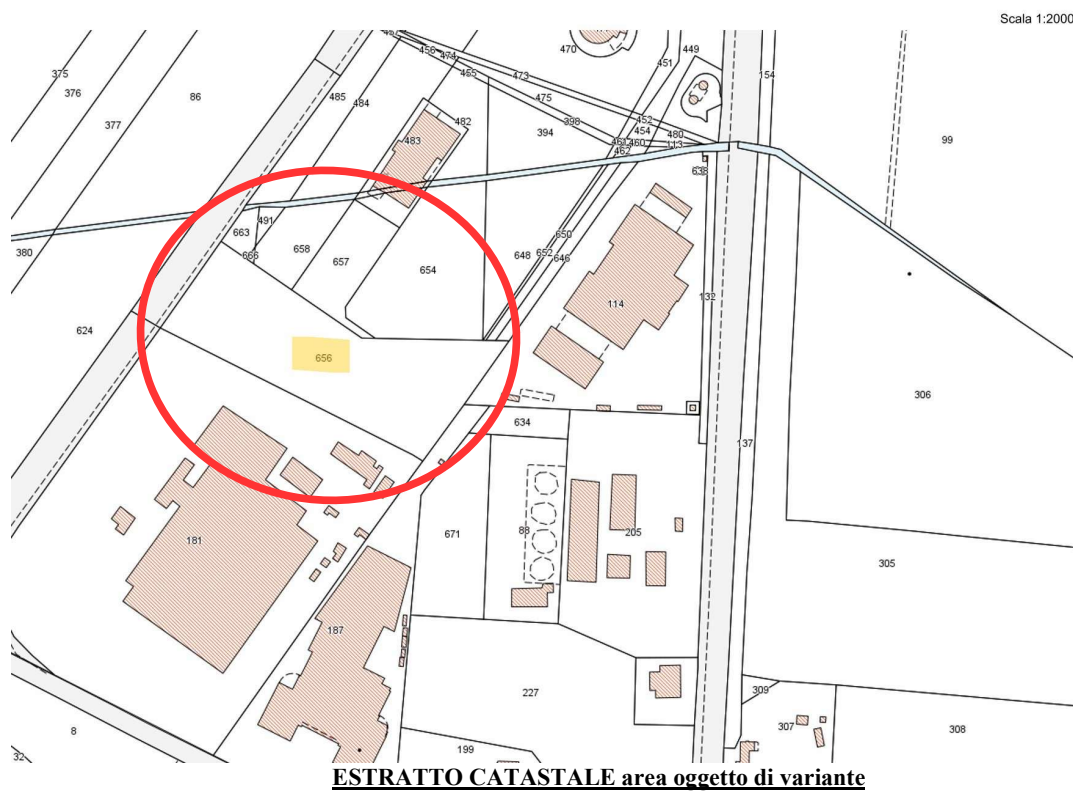
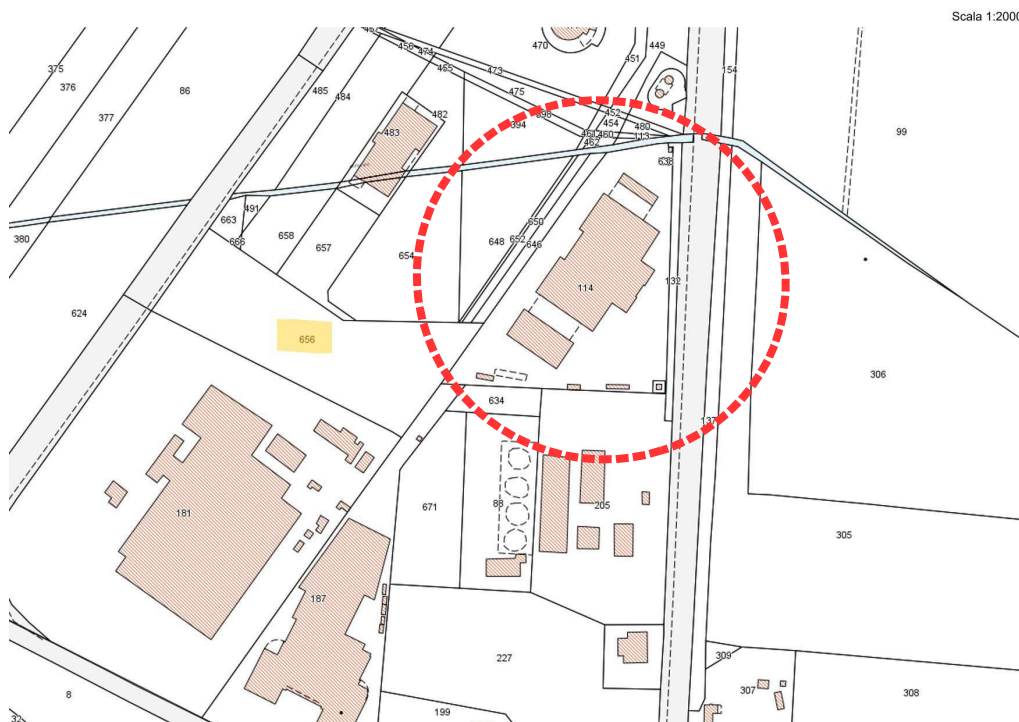


FOTO AEREA con rappresentazione dell'area oggetto di Variante in linea rossa continua

L'area produttiva esistente già edificata è individuata catastalmente al foglio 1 particella 114, 293 e 638 nel Comune di Grosseto, per una estensione pari a: 1 ha 22 are e 51 centiare, ossia mq. 12.251. (particelle 114 e 293 categoria D01 “Opificio” e particella 638 categoria F1 “Area urbana”). Di seguito si riporta uno stralcio della mappa catastale e foto aerea riferita al lotto esistente.



ESTRATTO CATASTALE edificio produttivo esistente



FOTO AEREA con rappresentazione dell'area oggetto di Variante in linea rossa tratteggiata

4. VERIFICA COERENZA

4a). IL P.I.T. CON VALENZA DI PIANO PAESISTICO REGIONALE

Il Consiglio Regionale, con deliberazione 2 luglio 2014, n. 58, ha adottato la Variante di implementazione ed integrazione del PIT vigente, con valenza di Piano Paesaggistico regionale e con Deliberazione n. 37/2015 ha approvato la suddetta integrazione, non separando la questione paesistica da quella strategica.

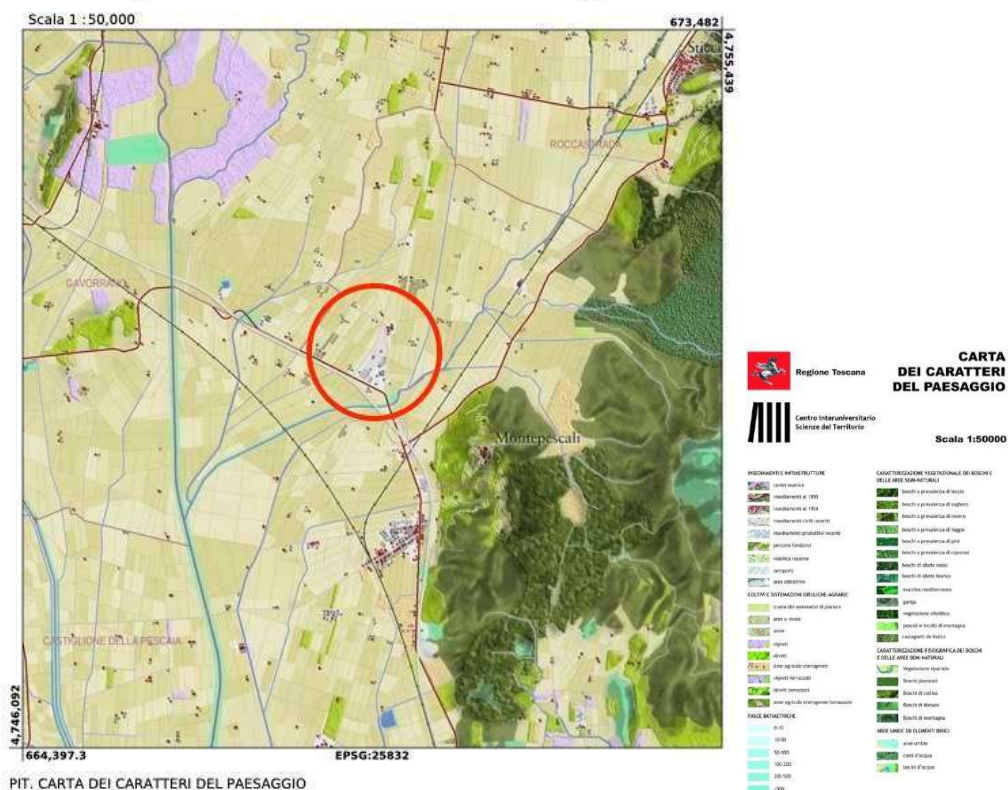
Il PIT, quindi, si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale, sia quella paesistica; un piano in cui la componente paesaggistica mantiene comunque una propria identità chiaramente evidenziata e riconoscibile. Il PIT, già articolato in una *parte statutaria* e una *parte strategica*, è arricchito pertanto dai contenuti del Piano Paesaggistico che a sua volta confluiscono principalmente nello *statuto* ridefinito anche con una nuova articolazione delle *invarianti strutturali*. Queste ultime rappresentano un elemento chiave nel raccordo tra contenuti paesaggistici e contenuti territoriali del Piano nel suo insieme.

Nel dettaglio, sono contenuti specifici dello Statuto del territorio:

- a) la disciplina relativa alle invarianti strutturali (caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; caratteri eco sistemici dei paesaggi; carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali; caratteri morfo tipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali) ;
- b) la disciplina relativa ai 20 Ambiti di paesaggio, mediante i quali risulta in dettaglio descritta, interpretata ed articolata la Toscana. Il comune di Grosseto è individuato nell'Ambito n° 18 “Maremma Grossetana”;
- c) la disciplina dei Beni paesaggistici;
- d) la disciplina degli ulteriori contesti, quelli cioè inseriti nella lista del patrimonio mondiale universale dell'UNESCO;
- e) la disciplina del Sistema idrografico regionale, quale componente strutturale di primaria importanza e risorsa strategica dello sviluppo sostenibile, comprendente obiettivi, direttive e prescrizioni facenti diretto riferimento alla LR n° 21/2012 “Disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua”.

Il territorio comunale di Grosseto è descritto e normato all'**Ambito n. 18 "Maremma Grossetana"**, così suddiviso: quadro conoscitivo, indirizzi per le politiche e "Disciplina d'uso" che detta gli obiettivi di qualità e le direttive.

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Nel caso della presente proposta di variante sono stati considerati solo gli obiettivi specifici, attinenti alla tipologia di intervento in argomento.

Obiettivo 1 - Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali, di costa rocciosa e di aree umide, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa.

Direttive correlate alla presente proposta di variante.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a **(si mettono in evidenza esclusivamente gli obiettivi inerenti il contesto di Variante):**

1.2. assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

La finalità della Variante è quella di modificare il perimetro del tessuto produttivo ma rimanendo all'interno del perimetro dell'insula specializzata, non incide pertanto su consumo

di nuovo suolo. Gli interventi possibili in tale area sono quelli riferiti ad un'architettura artigianale/industriale che può rappresentare un centro agricolo produttivo, con caratteri identitari propri di una campagna produttiva.

1.4 – armonizzare i processi di espansione residenziale e artigianale/industriale di Grosseto con il paesaggio agricolo circostante, lungo le radiali in uscita dalla città in direzione del fiume Ombrone e degli altri insediamenti di pianura preservando gli spazi agricoli residui; impedire la saldatura dell'urbanizzato di Grosseto con Bagno di Roselle, mantenendo gli attuali varchi inedificati, e nell'area di Roselle preservare gli attuali assetti del Poggio di Moscona (già Sito Natura 2000), evitando fenomeni di urbanizzazione dei versanti.

Il passaggio normativo, come sopra riportato, non pone nessun tipo di prescrizione da contemplare e verificare per la specifica variante urbanistica, da attuare all'interno di un ambito industriale esistente. Il Piano, nel suo complesso, all'interno dell'ambito produttivo del "Madonnino" non determina processi di nuovo consumo di suolo e di nuova urbanizzazione, attuando invece un intervento di riuso, di riqualificazione e di riconversione dell'insediamento produttivo esistente. **L'intervento proposto con la presente variante ha lo scopo di valorizzare un'area presente all'interno dell'ambito e non necessaria all'ente Fiera per le proprie attività espositive. Lo strumento pianificatorio comunale vigente (R.U.) già individua e definisce le tutele e le salvaguardie da attuare. Pertanto, relativamente a tale orientamento, si rileva un'elevata coerenza, in quanto la Variante interviene su un'area nell'entroterra comunale e non sulla costa, ricadente all'interno di area già urbanizzata con finalità produttive.**

Le previsioni della presente proposta di variante non interferiscono con l'obiettivo del PIT.

Obiettivo 2 - Salvaguardare e valorizzare gli articolati ed eterogenei paesaggi dei rilievi dell'entroterra, caratterizzati da sistemi agrosilvo - pastorali di elevato valore paesaggistico e ambientale e dal sistema insediativo storico ben conservato, e reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere.

La presente variante non ha alcuna interazione con il secondo obiettivo dell'ambito di paesaggio in cui operiamo, infatti siamo lontani dai paesaggi dei rilievi dell'entroterra, inoltre non interferisce con i tracciati di valore storico e/o paesaggistico che collegano la costa con l'entroterra, anzi, l'ampliamento dell'area produttiva, consentirà di accedere al lotto dalla strada provinciale 19 "Montemassi", invece che dalla strada comunale del Madonnino, la quale rappresenta un tracciato viario fondativo da tutelare.

Si rileva che la presente Variante per la sua localizzazione, non rientra nell'obiettivo di cui sopra e non necessita, pertanto, di un'analisi di coerenza e recepimento.

Di conseguenza, dalle analisi sopra descritte, si riscontra una sostanziale coerenza della proposta di variante con gli Obiettivi, le Direttive e gli Indirizzi del PIT .

In riferimento alle Invarianti Strutturali del PIT si mette in evidenza che l'area classificata nel “Sistema Morfogenetico, Bacini di Esondazione” è stata ampiamente verificata nel quadro conoscitivo del nuovo Piano Strutturale, approvato con DCC 89/2025. Si rimanda, pertanto, al capitolo di approfondimento sul Piano Strutturale.

4b). IL P.T.C. PROVINCIALE

Con Delibera di Consiglio Provinciale n. 12 del 27/02/2023 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni/contributi pervenuti in fase consultiva del piano adottato (Delibera di Consiglio Provinciale n. 38 del 24/09/2021) con la contestuale modifica agli elaborati anche in adeguamento all'esito delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica.

Successivamente è stata convocata la Conferenza Paesaggistica per le verifiche relative alla conformazione del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Grosseto al PIT- PPR.

Con Delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 29/02/2024 è stato approvato in via definitiva il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in seguito alle valutazioni espresse, nella prima seduta del 25/10/2023, dalla Conferenza Paesaggistica.

Con Determinazione Dirigenziale n 711 del 23/05/2024 è stato dato atto dell'esito dell'esito finale della conferenza paesaggistica e individuate le procedure per la pubblicazione degli atti approvati.

Il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto acquista efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.25, parte II, del 19 Giugno 2024.

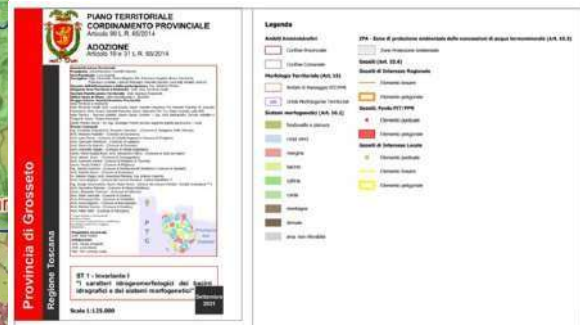
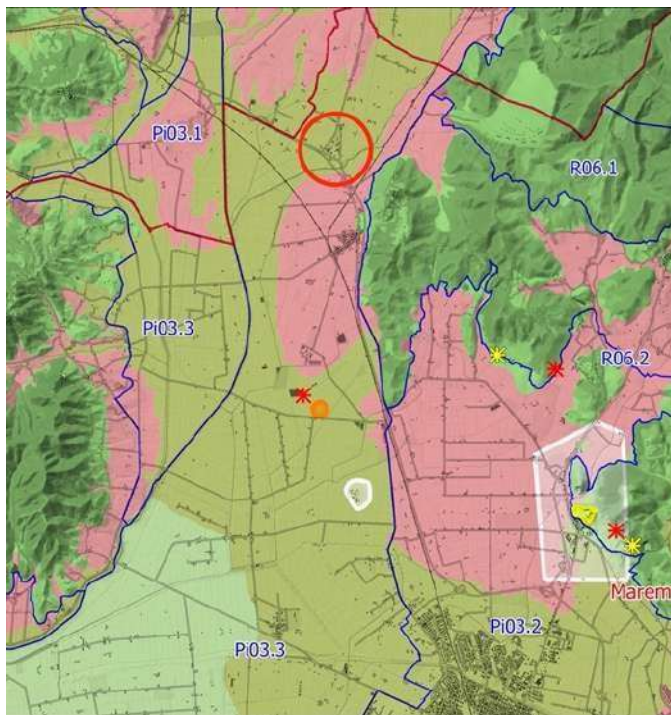
Il PTCP si compone di un quadro conoscitivo del patrimonio territoriale, di una parte statutaria e di una parte strategica. Il PTCP recepisce i contenuti del PIT/PPR rispettandone la "Disciplina di Piano" e la “Disciplina dei beni paesaggistici” nonché i diversi contenuti e le relative efficacie sintetizzabili in obiettivi generali (invarianti), obiettivi specifici (abachi), obiettivi di qualità (ambiti), indirizzi per le politiche (ambiti), indicazioni per le azioni (abachi), direttive (disciplina, ambiti, beni paesaggistici), prescrizioni (beni paesaggistici), prescrizioni d'uso (beni paesaggistici). Nella Parte III della Disciplina di piano viene individuato lo Statuto.

Lo Statuto del territorio regionale contenuto nel PIT/PPR concorre alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, ai sensi degli articoli 131, 135, 143 e 145 del Codice.

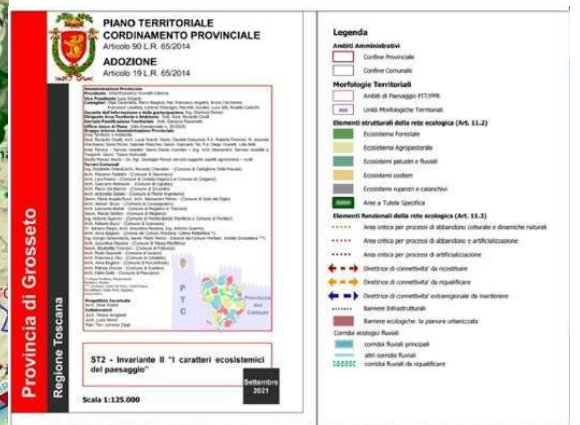
La finalità della Variante è quella di modificare il perimetro del tessuto produttivo ma rimanendo all'interno del perimetro dell'insula specializzata dell'area Madonnino.

Il PTCP stabilisce:

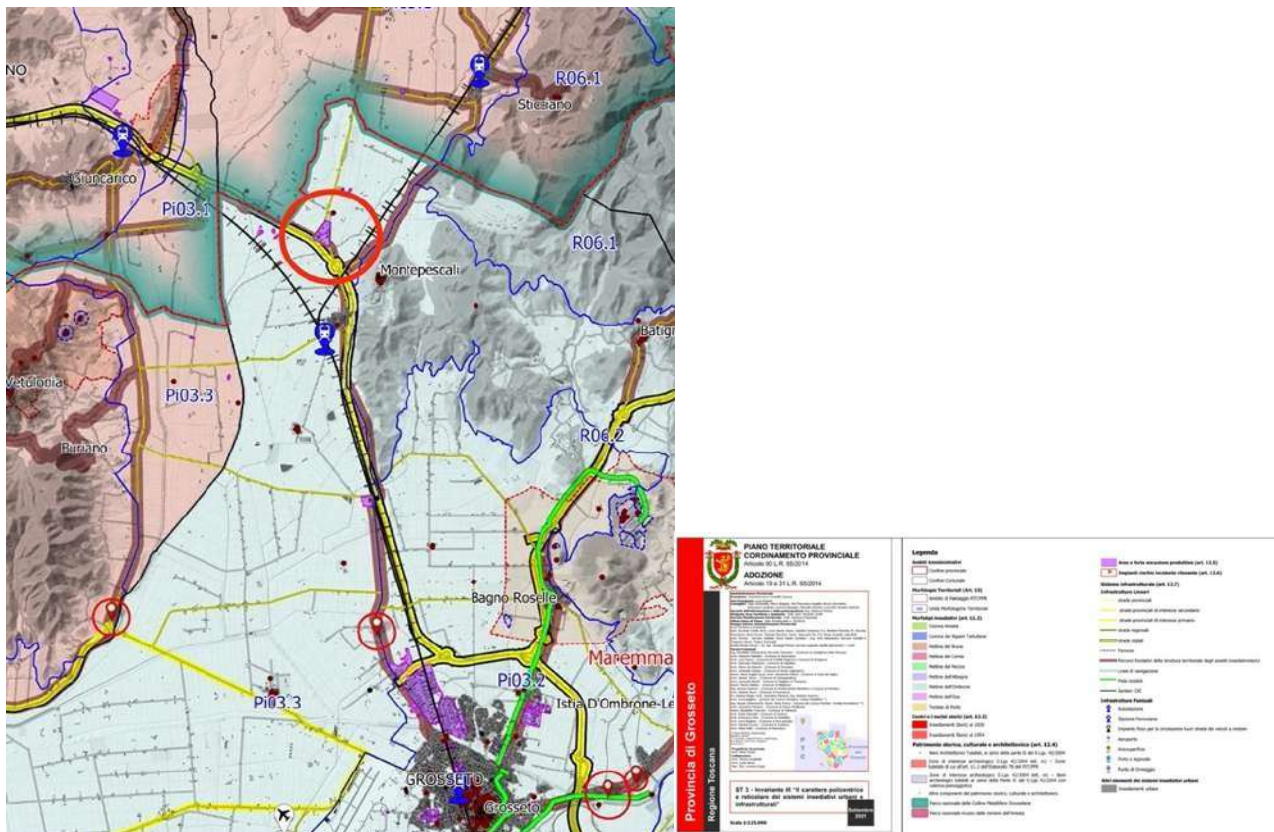
- a) le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della provincia;
- b) l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale e relative prescrizioni;
- c) le misure di salvaguardia, che, in riferimento ai contenuti prescrittivi del PTCP medesimo, sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione dell'atto fino al momento della pubblicazione dell'avviso di approvazione dell'atto e, comunque per un periodo non superiore a tre anni;
- d) le Invarianti strutturali. Nello Statuto del territorio la Provincia stabilisce regole di tutela, riproduzione e trasformazione per il patrimonio territoriale in relazione alle funzioni proprie e delegate e in coerenza con Invarianti Strutturali del PIT/PPR.;
- e) gli Ambiti di Paesaggio e Morfologia Territoriale. Il PTCP assume come articolazione principale del territorio provinciale gli Ambiti di Paesaggio del PIT/PPR all'interno dei quali individua le Unità; Morfologiche Territoriali -UMT, che costituiscono i sistemi territoriali locali di riferimento per lo Statuto provinciale e per gli Statuti comunali. La descrizione statutaria delle UMT integra la disciplina degli Ambiti di Paesaggio del PIT/PPR con le identità territoriali locali, riconosciute dagli strumenti della pianificazione comunale quali patrimonio condiviso della morfologia territoriale provinciale. Gli Ambiti di Paesaggio del PIT/PPR e le UMT (morfologia territoriale provinciale) sono rappresentati nell'elaborato ST.6 del PTCP medesimo. Per la declinazione della disciplina del PTCP a livello comunale, in particolare per l'applicazione delle strategie sul territorio rurale, si distinguono i seguenti ambiti territoriali di appartenenza delle Unità:
- f) lo Statuto del territorio, che di seguito si riportano le tavole principali inerenti la tematica in oggetto per la verifica della coerenza:



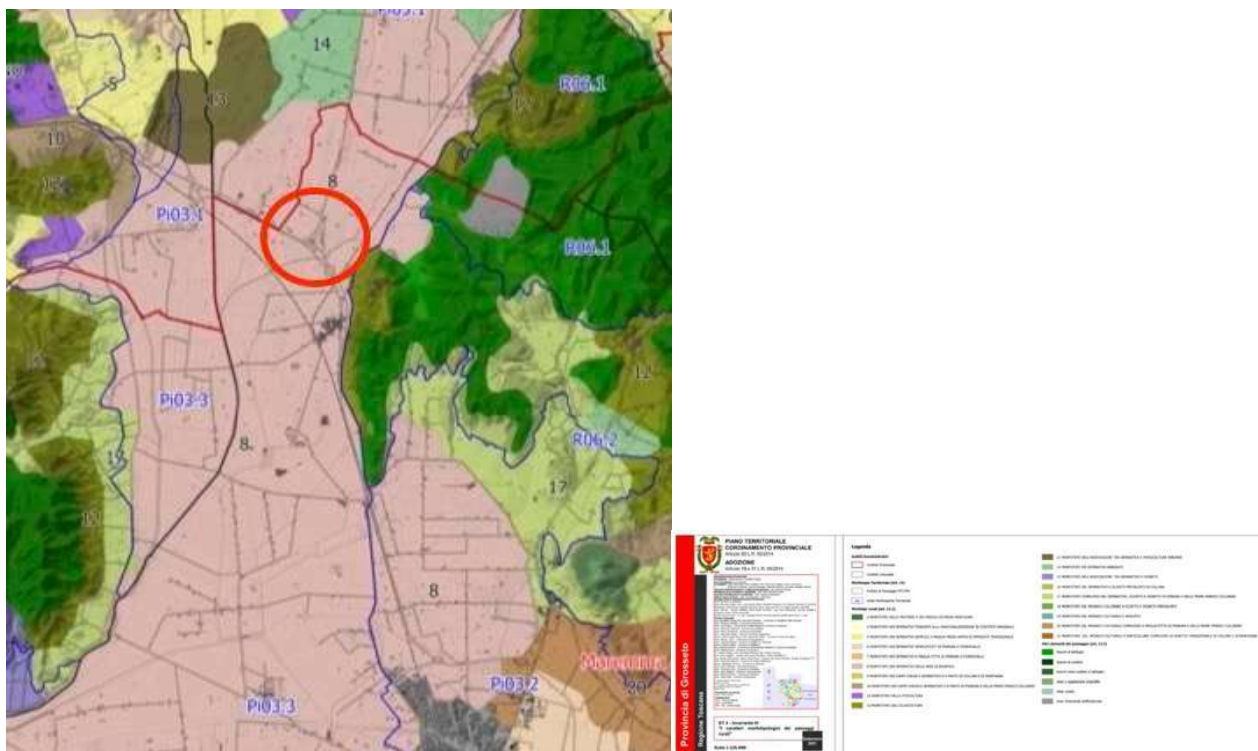
tav. ST1- INVARIANTE I



tav. ST1- INVARIANTE II



tav. ST1- INVARIANTE III



tav. ST1- INVARIANTE IV

Le indicazioni della parte Statutaria del PTCP pertinenti alla variante sono coerenti con i contenuti proposti dalla variante.

In particolare, nella Disciplina di Piano, le aree oggetto di Variante fanno parte di **aree a forte vocazione produttiva di cui all'art.12.5**

12.5 Aree a forte vocazione produttiva

Il PTCP riconosce le aree a forte vocazione produttiva quali ambiti di interesse provinciale caratterizzati da:

- elevata capacità data dalla presenza o previsione di adeguate infrastrutture viarie e ferroviarie e di reti tecnologiche adeguate, compresa la cablatura;
- sostenibilità territoriale data dalla adeguata collocazione territoriale in relazione alle risorse ambientali ed al paesaggio;
- presenza di comparti produttivi avanzati, ad elevata specializzazione e competitività;
- elevato numero di addetti.

Contribuiscono alla vocazione produttiva le eventuali relazioni con i principali centri di ricerca e formazione e l'essere potenziale oggetto di politiche di programmazione economica e produttiva nonché di programmi di finanziamento nazionali e regionali.

Questi ambiti possono essere oggetto di politiche di perequazione e di gestione tra comuni, sia per raggiungere la dimensione minima necessaria per elevarne le prestazioni e la competitività, sia per l'erogazione di servizi.

Le aree a forte vocazione produttiva sono caratterizzate da potenzialità di sviluppo strategiche e sono ambiti privilegiati per gli studi di fattibilità relativi agli standard delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA).

Nelle aree a forte vocazione produttiva sono da incentivare e promuovere:

- interventi per il miglioramento tecnologico e delle prestazioni ambientali, comprensivi di abbattimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera;
- interventi per l'implementazione delle infrastrutture ambientali e della superficie a verde e permeabile;
- politiche di perequazione territoriale per l'implementazione dell'efficienza, la condivisione razionale dei costi e l'equilibrata distribuzione dei benefici.

Nella **parte IV della Disciplina** si definisce la strategia di sviluppo sostenibile.

”Definizioni e contenuti:

1. Il presente PTCP assume del territorio grossetano l'insieme di dimensioni reali e percepite ai vari livelli - locale, regionale, internazionale -, dotato di attrattiva per progetti di vita, di lavoro, di benessere, svago e crescita culturale, verso un ruolo nella nuova ruralità toscana internazionalizzata e contemporanea che lo allontana da passate rappresentazioni di marginalità e attraversamento.
2. La capacità di sviluppo del territorio provinciale grossetano è correlata al grado di sostenibilità delle azioni che saranno sviluppate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei Comuni e da altri loro atti di settore aventi effetti territoriali.
3. Il PTCP è strumento utile per lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, ove per sostenibilità si intende la capacità di mantenere e rigenerare il patrimonio territoriale nel rispetto degli obiettivi statutari per raggiungere un equilibrio ecologico complessivo.
4. In quanto strumento della pianificazione territoriale non cogente, il presente PTCP assume il concetto che le politiche per lo sviluppo economico e sociale sostenibile si attuino anche attraverso le politiche per il territorio, secondo obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri paesistici e ambientali, dell'aumento della qualità e dell'efficienza del sistema insediativo e delle infrastrutture territoriali, della ricomposizione degli ecosistemi, della difesa del suolo, della transizione verso la circolarità economica ed ecologica.
5. La Strategia dello Sviluppo Sostenibile del PTCP indica le linee progettuali dell'assetto territoriale e delinea la strategia dello sviluppo del territorio.
6. A tal fine, ai sensi e per gli effetti di quanto dettato dalla L.R. 65/2014, il PTCP: ☐ individua con riferimento ai contenuti del PIT/PPR gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni; ☐ detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; ☐ detta indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della L.R. 65/2014; ☐ detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 39/2000; ☐ individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale anche al fine dello sviluppo socio economico e culturale della comunità provinciale.

7. I contenuti del PTCP di cui alle precedenti lettere da a) a e) sono disciplinati negli articoli che seguono.”

Il Piano Provinciale riconosce nei suoi elaborati normativi e cartografici l'importanza strategica del “Polo industriale e fieristico del Madonnino” come uno dei quattro “Grandi Ambiti Industriali e Artigianali” della Provincia di Grosseto.

Le indicazioni della Disciplina del PTCP pertinenti alla variante sono coerenti con i contenuti proposti dalla variante.

In conclusione, dalle analisi sopra descritte, si riscontra una sostanziale coerenza della proposta di variante con le Strategie e gli Indirizzi del PTCP .

4c). IL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente approvato il 08.04.2006 con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 e s.m.i., ricomprende le aree oggetto di Variante all'interno dell'ambito “Produttivo-Fieristico” del Madonnino nella frazione di Braccagni.

Il PS specifica che gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti.

Le indicazioni della Disciplina del Piano Strutturale Vigente sono coerenti con i contenuti proposti dalla variante.

Si mette in evidenza che l'iter del nuovo Piano Strutturale non è stato ancora perfezionato in quanto, come detto in premessa, è in attesa di poter procedere alla pubblicazione sul BURT, conclusasi la Conferenza Paesaggistica.

Il Nuovo Piano Strutturale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°123 dell'8/09/2024 e successiva approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni con Delibera di Consiglio

Comunale n°46 del 24/05/2024 e approvazione con DCC n° 89 del 7/11/2025, ricomprende le aree nell'UTOE 7 “Bonifica Grossetana”.

Nella Disciplina di Piano si indica:

“Il Piano Strutturale si compone di:

- Quadro conoscitivo - costituito dagli elaborati elencati all’art. 2 - "Elaborati ed elementi costitutivi del Piano Strutturale" - comprendente l’insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del Territorio e a supportare le Strategie dello sviluppo sostenibile, integrato con il repertorio di conoscenze contenuto nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale;
- Statuto del Territorio, che, salvi i contenuti di cui all’art. 92, comma 4, della L.R. 65/2014, definisce tra l’altro: gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale; le invarianti strutturali, in conformità con le disposizioni del P.I.T. / P.P.R.; la perimetrazione del territorio urbanizzato, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 65/2014;
- Strategie di sviluppo sostenibile del territorio comunale, che comprendono le strategie e la suddivisione del territorio in unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.).

Il Piano Strutturale definisce le norme statutarie, le strategie e gli obiettivi della politica urbanistica comunale e stabilisce le regole e gli orientamenti per i programmi, i piani compresi quelli di settore, le attività e gli interventi pubblici e privati, attinenti all'assetto e all'uso del territorio.

All'art. 26 della Disciplina “Le Unità Morfologiche Territoriali del PTCP”, il Piano Strutturale considera e recepisce l’articolazione morfologica territoriale contenuta nel PTCP di Grosseto.

La congruenza degli obiettivi, indirizzi e direttive della scheda suddetta con le aree di Variante è stata analizzata precedentemente.

All'art. 27 della Disciplina “Obiettivi, indirizzi, direttive in riferimento alla Scheda d’Ambito 18 del PIT/PPR” si indica che lo Statuto del Piano Strutturale considera e fa propri i contenuti della Scheda dell’Ambito “18-Maremma Grossetana” del P.I.T./P.P.R. nel quale è compreso il territorio comunale di Grosseto e in particolare le descrizioni strutturali, le dinamiche, i valori, le criticità e gli indirizzi per le politiche che sono compresi in detta Scheda per ogni invariante strutturale,

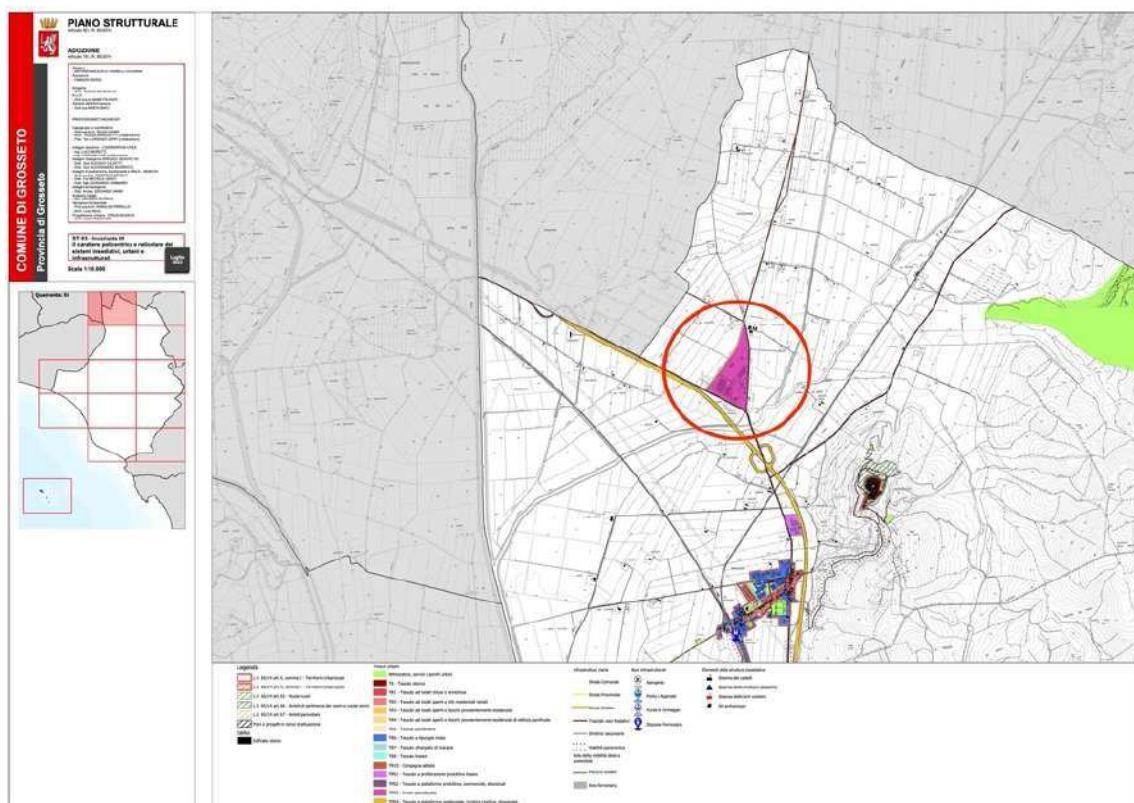
La congruenza degli obiettivi, indirizzi e direttive della scheda suddetta con le aree di Variante è stata analizzata precedentemente.

All'art. 30 della Disciplina vengono definiti i caratteri dei tessuti insediativi. In conformità con l'Invariante III del PIT/PPR, il presente P.S. riconosce i tessuti insediativi storici e consolidati ed i morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee e miste, fa propri gli obiettivi specifici e si conforma alle indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo, articolato ed integrato in relazione alle specifiche caratteristiche dei tessuti insediativi del territorio comunale di Grosseto.

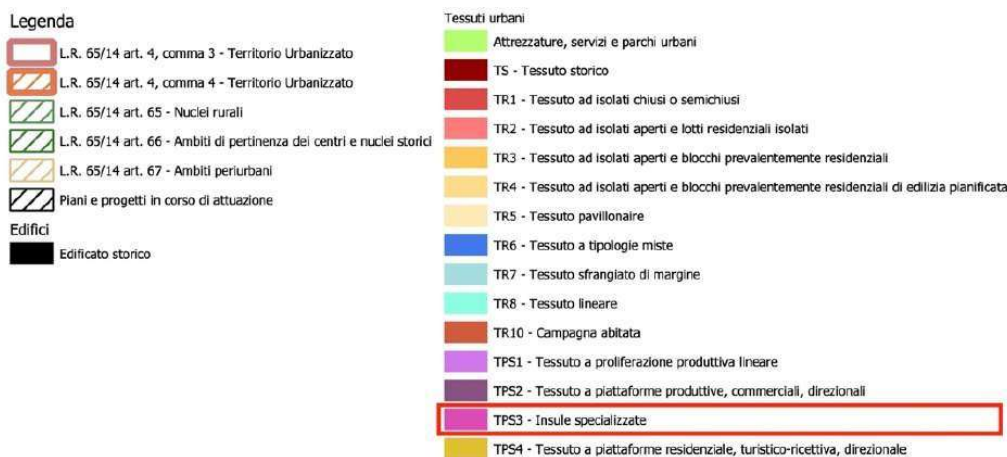
La perimetrazione e la connotazione dei morfotipi insediativi potrà essere approfondita nel Piano Operativo. In tal sede sono ammessi eventuali modesti scostamenti e precisazioni che dovessero venirsi a determinare in ragione della scala di maggior dettaglio del Piano Operativo senza che ciò comporti Variante al Piano Strutturale.

L'area oggetto di Variante è individuata come tessuto della città produttiva e specialistica, in particolare TPS3 “Insule specializzate”.

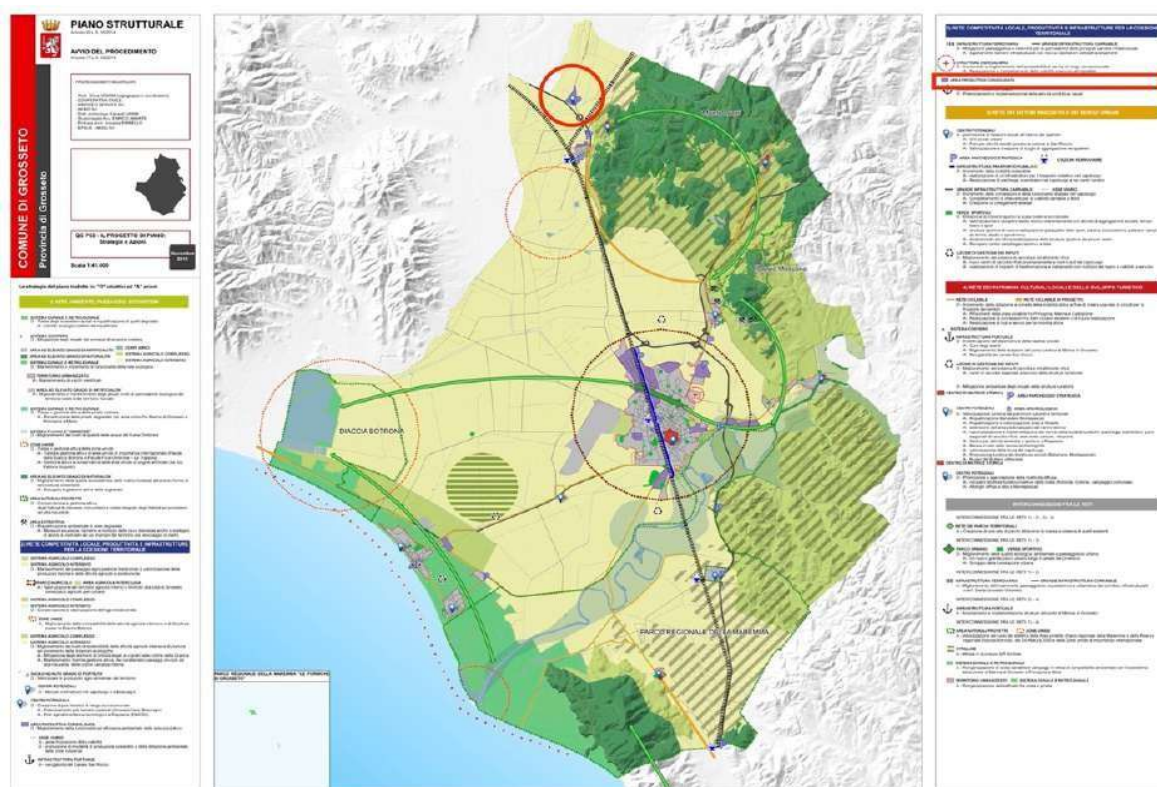
Le indicazioni della Disciplina del Piano Strutturale approvato sono coerenti con i contenuti della variante proposta.



PIANO STRUTTURALE APPROVATO
tav. ST03 – INVARIANTE III IL CARATTERE POLICENTRICO
RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI



Il Piano Strutturale riconosce nei suoi elaborati normativi e cartografici l'importanza strategica del “Polo industriale e fieristico del Madonnino”, definendolo come polo principale per lo sviluppo produttivo da area produttiva consolidata.



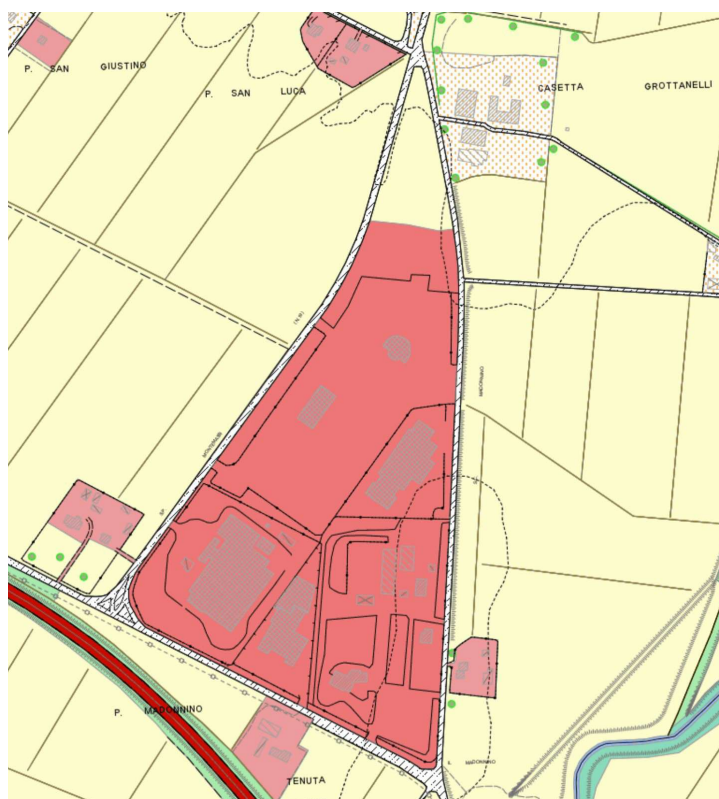
PIANO STRUTTURALE ADOTTATO, CONTRODEDOTTO E APPROVATO STRATEGIE E AZIONI

Le indicazioni delle Strategie del Piano Strutturale approvato sono coerenti con i contenuti della variante proposta.

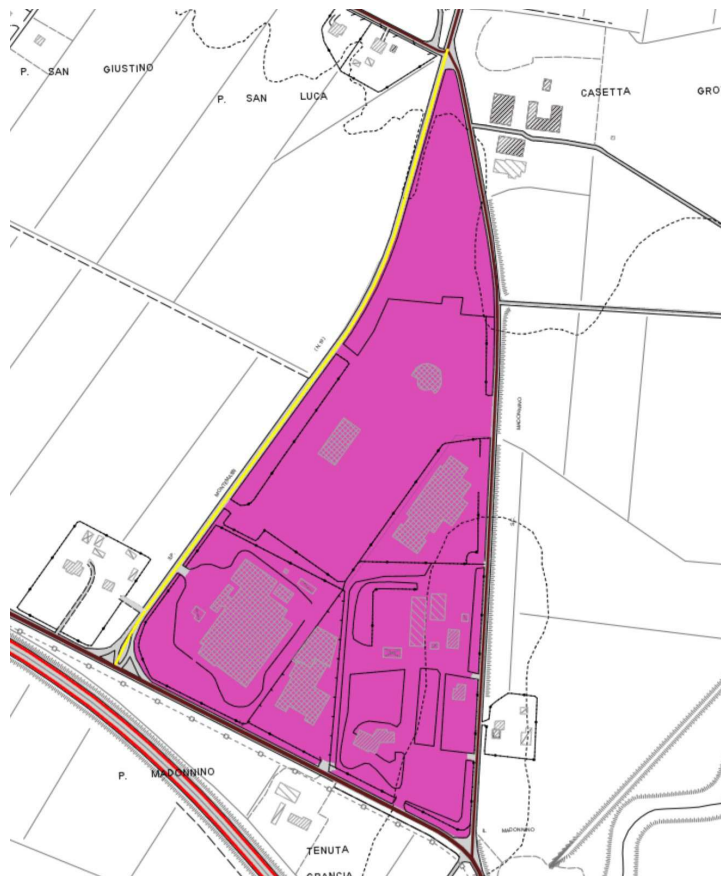
Di seguito si propone uno stralcio della cartografia del nuovo Piano Strutturale in merito al recepimento delle Invarianti Strutturali del PIT.



PIANO STRUTTURALE APPROVATO TAV.ST01 – Invariante I° – Sitsemi Morfogenetici – Bacini di esondazione – IS3 – Impatto lieve - Sistema idrico bonifica idraulica



PIANO STRUTTURALE APPROVATO TAV.ST02 – Invariante II° - Aree ed elementi ad elevata artificializzazione - Elementi strutturali della rete ecologica – Aree urbanizzate a bassa permeabilità ecologica



PIANO STRUTTURALE APPROVATO TAV. ST03 – Invariante III° - Tessuti Urbani – TPS3 – Insule specializzate



PIANO STRUTTURALE APPROVATO TAV. ST04 – Invariante IV° - Morfortipi rurali – Seminativi delle aree di bonifica

In conclusione, dalle analisi sopra descritte, si riscontra una sostanziale coerenza della proposta di variante con gli Obiettivi, gli Indirizzi e le Strategie del PS .

4d). CONCLUSIONI ANALISI DI COERENZA

Dall'esame di tutte le analisi sopra descritte si riscontra una sostanziale coerenza della Variante con gli obiettivi, gli indirizzi e le strategie degli strumenti urbanistici sovraordinati. La variante infatti non prevede nuovo consumo di suolo prediligendo il completamento di aree già urbanizzate all'interno dell'area di interesse collettivo “Madonnino”. La variante inoltre promuove il potenziamento delle infrastrutture esistenti con riferimento allo sviluppo produttivo dell'area identificata come “Insula Specializzata”

5. IL SISTEMA VINCOLISTICO

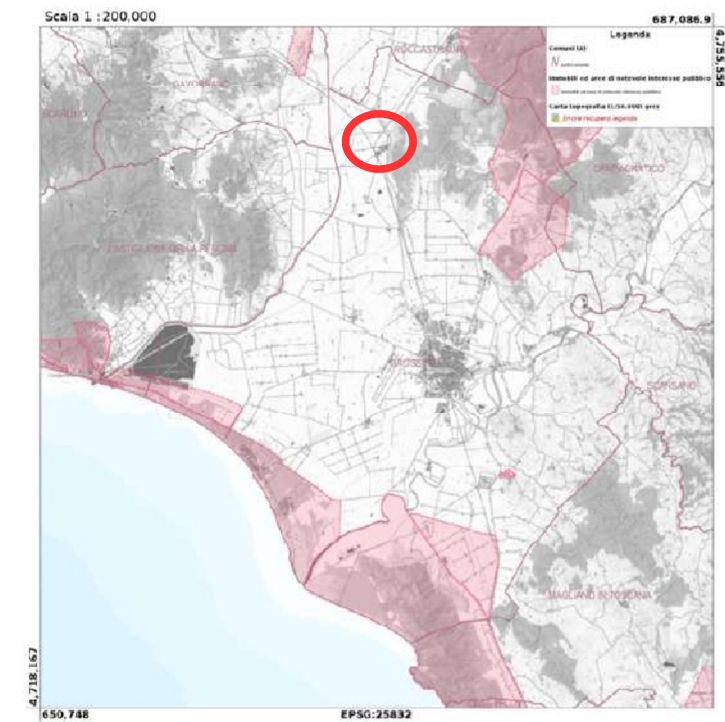
Di seguito si riportano le rappresentazioni cartografiche dei vincoli presenti nel territorio.

Livelli di tutela

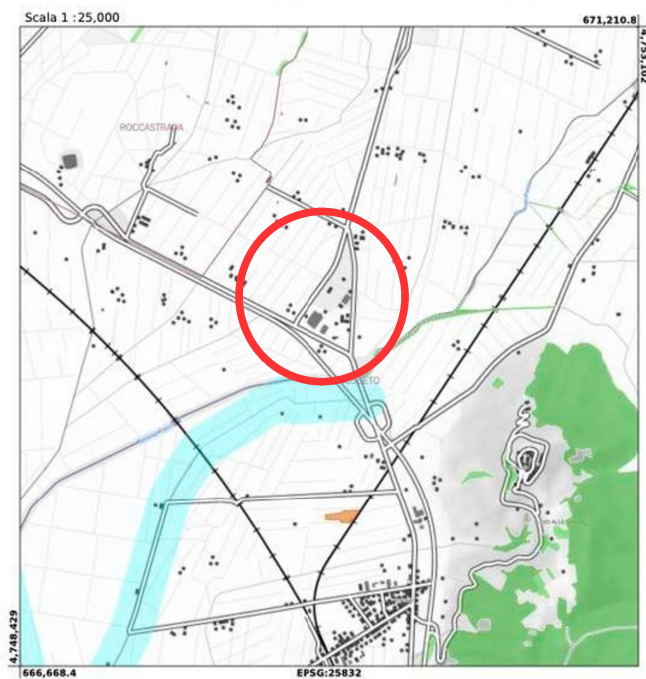
Relativamente ai livelli di tutela operanti sul contesto della zona di progetto si evidenzia che non sono presenti né il Vincolo Paesaggistico di cui agli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" di cui all'art. 136 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, né le "Aree tutelate per legge" previste dall'art. 142 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

Si sottolinea che il Comune di Grosseto è ricompreso tra i Comuni con presenza accertata di usi civici, ma le zone oggetto di variante risultano escluse dalla loro puntuale perimetrazione come concordata nei perimetri con la Direzione Agricoltura e sviluppo rurale - Settore Attività gestionale in agricoltura sul livello territoriale di Siena e Grosseto - Gestione Programmazione LEADER- Usi Civici in fase di ricognizione per la redazione del Piano Strutturale.

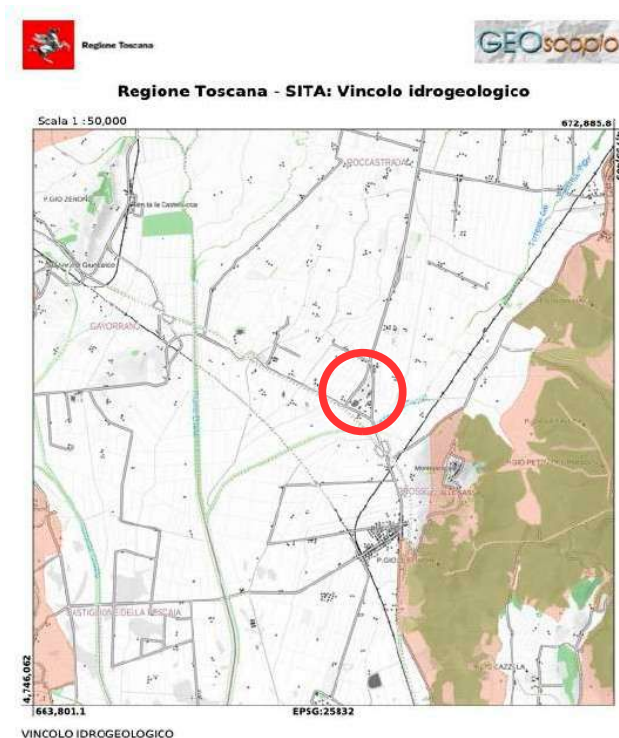
Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art.136)



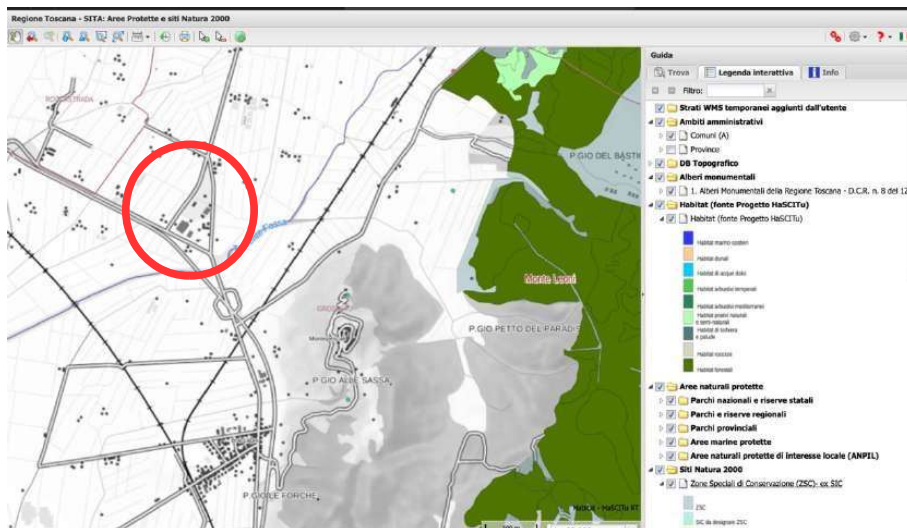
Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Inoltre, non è presente il Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923 e della Legge Forestale della Toscana n. 39 del 21.3.2000 e del relativo Regolamento di cui alla DPGR n. 48/R dell'8.8.2003.



L'area non è interessata dalla presenza dei beni naturalistici sia previsti dall'Unione Europea che dalla Regione Toscana. Come è ben visibile dalla cartografia allegata l'area risulta esclusa dalle Aree Naturali Protette (Parchi, Riserve Naturali, ecc.), dai Siti Natura 2000 (Zone Speciali di Conservazione -Z.P.S. ex S.I.C.), dai Siti di interesse Regionale (S.I.R.), dalle Zone Umide di Importanza internazionale (Ramsar), dalla Direttiva Habitat, dalle Segnalazioni per fitocenosi, dalle Specie ed habitat protetti per gruppi animali/vegetali, dagli Alberi monumentali, dai Geotopi di importanza regionale, ecc.



6. IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Grosseto è dotato di un Regolamento Urbanistico (D.C.C. n. 48/2013, D.C.C. n. 35/2015 e 115/2015). Il Ru prevede per l'area presa in esame la seguente disciplina:



Area d'Interesse Collettivo (AIC) - Centro Fieristico (campitura gialla) che risulta disciplinata dall'art. 88 “ aree o attrezzature per servizi pubblici e/o interesse comune (aree a standard) delle NTA che recita: “...

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. In caso risultassero erroneamente individuate aree pubbliche come aree private, le stesse saranno correttamente identificate mediante atto ricognitivo del Consiglio Comunale.
3. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate nei suddetti elaborati grafici nelle seguenti tipologie:
 - aree per l'istruzione;
 - aree per attrezzature di interesse comune;

- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi pubblici.

Nel rispetto delle dotazioni minime di legge in materia di standard urbanistici, è possibile variare le tipologie individuate in cartografia.

Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni ammesse.

4. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:

- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
- delle disposizioni di cui al Titolo III della Parte III delle presenti norme,
- delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

5. Gli interventi di nuova edificazione nonché le trasformazioni comportanti incrementi di superficie superiori al 20% utile lorda (Sul) o di volume (V), o rilevanti potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione di un progetto unitario (da parte della Giunta comunale in caso di aree e/o impianti pubblici comunali), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 22 delle presenti norme, nonché - ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico - all'assunzione di specifici obblighi, registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso delle strutture realizzate.

6. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui alla Parte I, Titolo II, Capo IV nella misura necessaria a garantire:

- la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
- il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.

7. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.

8. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III della Parte III delle presenti norme, nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, secondo le seguenti modalità:

1.a. interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo, ammessi purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli. Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo, oltre ad attrezzature di interesse comune sono ammesse destinazioni di interesse privato quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per commercio al dettaglio, attività direzionali o simili [...], fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.

In tali casi l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, [...]

1.b. interventi nel soprasuolo da parte del soggetto privato avente titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse comune, previste dal Regolamento Urbanistico per ciascuna area ad edificazione speciale per standard 'di progetto'. Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.[...]

11. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.

12. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.

12.bis Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzati parcheggi pubblici permeabili scoperti, oltre a modeste attrezzature e sistemazioni di arredo urbano. in ogni caso, nelle aree per standard possono essere sempre realizzati piccoli manufatti utili alla fruizione e alla qualificazione degli spazi urbani. nelle aree a verde pubblico possono essere realizzati adeguamenti viari della viabilità di R.U.

13. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, gli aventi titolo su aree per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

14. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

15. Le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab [...]

16. Le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree RC / recupero degli assetti insediativi' si intendono soddisfatte per non meno di 18 mq/ab.

17. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' e delle 'Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali' sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, [...]

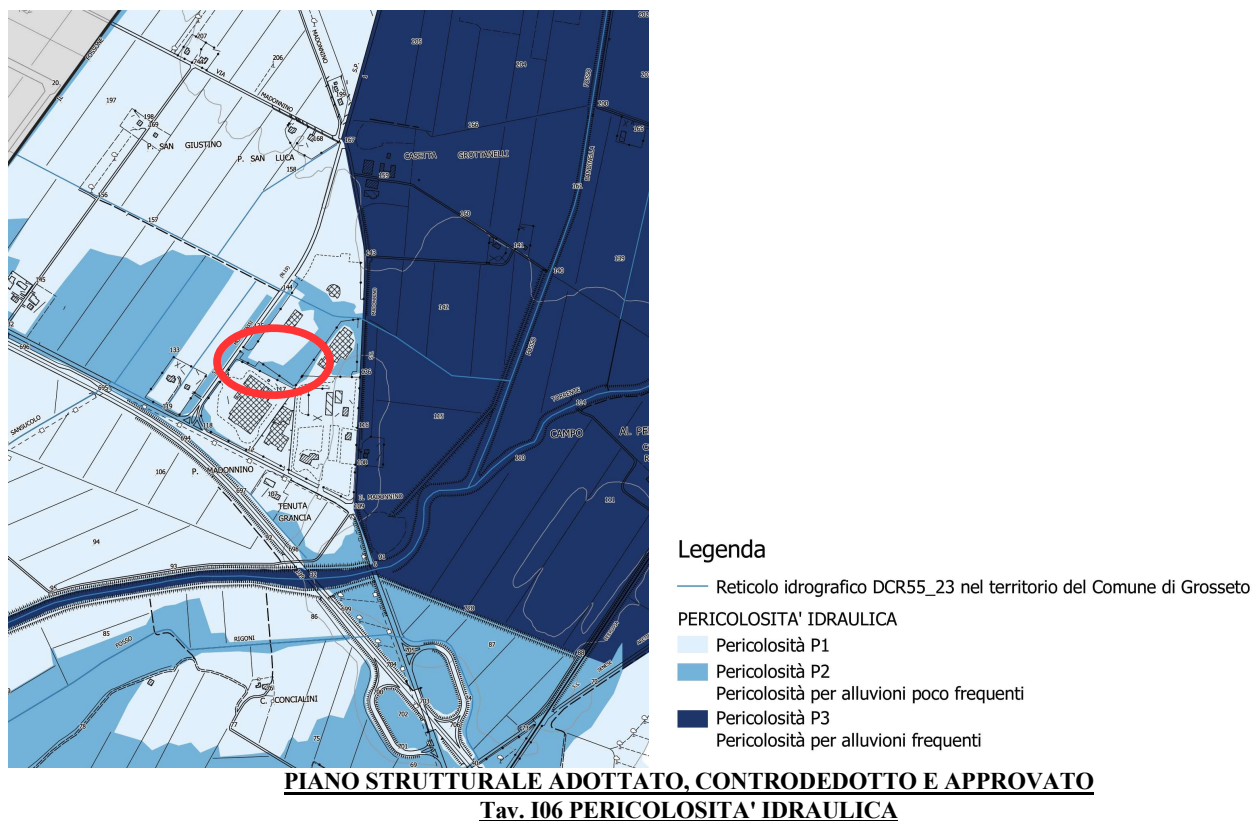
7. CARTOGRAFIA DI REGOLAMENTO URBANISTICO SU VINCOLI, RISCHI , PERICOLOSITA', ECC..

Per quanto attiene le misure di salvaguardia individuate dal Regolamento Urbanistico, l'area non risulta interessata da invarianti strutturali o altri vincoli identificati dalla cartografia di R.U.

Le aree della presente variante non risultano percorse dal fuoco.

Il Regolamento Urbanistico (approvato con D.C.C. n. 48/2013, D.C.C. n. 35/2015 e 115/2015) individua l'area oggetto di Variante come area a pericolosità idraulica molto elevata (I.4).

Il Piano Strutturale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°123 dell'8/09/2024 e successiva approvazione delle controdeduzione alle osservazioni con Delibera di Consiglio Comunale n°46 del 24/05/2024 e approvazione con DCC n°89 del 7/11/2025, in recepimento dei piani sovraordinati, individua l'area oggetto di Variante come area a **pericolosità idraulica P.1 e P.2** pericolosità per alluvioni poco frequenti.



In merito a questa tematica si rimanda alla studio idrologico e idraulico e alle mappe di pericolosità in allegato, per ulteriori approfondimenti dell'area in merito alla fattibilità degli interventi legata agli aspetti idrologici ed idraulici.

L'indicazione della pericolosità della fattibilità e delle eventuali prescrizioni in merito agli aspetti geomorfologici ed idraulici vengono esposte nella scheda dell'area di trasformazione, parte integrante degli elaborati relativi all'adozione della presente Variante.

Rischio archeologico

Il RU vigente non attribuisce all'area oggetto di variante alcun livello di rischio archeologico.

Con DCC 46 del 24/05/2024 di controdeduzioni e approvazione elaborati modificati a seguito di accoglimento delle osservazioni, l'archeologo incaricato ha realizzato la carta del potenziale e del rischio archeologico, non modificate in fase di approvazione con DCC 89/2025.

Le linee metodologiche adottate dall'archeologo hanno portato alla differenziazione netta tra potenziale e rischio archeologico, adottando criteri diversi applicabili a diverse scale e contesti.

Per potenziale archeologico si intende la probabilità concreta di poter rinvenire in un dato areale, un'occorrenza archeologica, basandosi appunto sul quadro conoscitivo aggiornato elaborato per un dato contesto. Per il suo carattere di probabilità, la carta del potenziale archeologico, redatta per la

prima volta in questa occasione, per tutto il comune di Grosseto, non ha e non può avere carattere normativo, ma intende comunque assurgere a strumento di indirizzo per future ricerche e pianificazione, con l'obiettivo di coadiuvare l'orientamento degli enti preposti alla tutela del territorio (SABAP) e della sua gestione/pianificazione (Comune e altri enti).

I livelli di potenziale sono stati valutati come per il rischio, in ordine di 5 gradi al crescere della probabilità di incorrere in un ritrovamento archeologico. Essi non richiamano alcuna prescrizione, da decidere di volta in volta in copianificazione tra i vari enti coinvolti, in base anche al tipo di intervento programmato.

Il rischio archeologico invece rappresenta un fattore quanto più oggettivo possibile circa l'eventualità di incorrere in un ritrovamento archeologico. Tale carattere di oggettività è legato ad una conoscenza reale circa la presenza o meno di ritrovamenti in materia archeologica. Per la sua stessa definizione il rischio archeologico (in ordine da 1 a 5), può e deve avere un carattere normativo, non vincolante ma negoziabile tra l'ente di tutela e l'ente pianificatore. Per il suo alto gradiente di normatività e specificità il rischio archeologico è stato applicato a quelle particelle dove è previsto o è stato pianificato dall'ente un intervento concreto. I dettagli del tipo di trasformazione sono un fattore imprescindibile per la valutazione corretta del rischio archeologico.

Nell'area oggetto di Variante è stato individuato un Potenziale archeologico di grado 2.

La valutazione del rischio archeologico, ed eventuali indagini archeologiche preventive vengono espone nella scheda dell'area di trasformazione, parte integrante degli elaborati relativi all'adozione della presente Variante.

8. IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Con DCC n. 47 del 27/05/2013 è stata approvata e parzialmente riadottata la Variante per la revisione e aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Grosseto al fine di adeguare ed aggiornare le aree di classificazione in relazione agli indirizzi programmatici del R.U. poi definitivamente approvata con DCC n. 34/2015 e successive revisioni di tale PCCA sono state approvate con:

DCC n. 56/2015: introduzione di nuove aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, ovvero mobile, ovvero all'aperto (nel seguito, per brevità AST);

DCC n.141/2017: variante puntuale per "Realizzazione di una casa di riposo/RSA- Misericordia";

DCC n.117/2019: variante puntuale, per mero errore materiale, della zonizzazione dell'area occupata dall'impianto di depurazione "Ponti Neri", a servizio delle frazioni di Alberese e Santa Maria di Rispecchia;

Con DCC n.84/2021 veniva adottata altresì la "Variante al PCCA ai sensi dell'art.5 della L.R.T. 89/98 e s.m.i., per l'individuazione di nuove aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo o mobile o all'aperto", che tuttavia non veniva successivamente finalizzata con approvazione.

DCC n. 101/2024: "Variante al PCCA ai sensi dell'art. 5 della LRT 89/98 e smi.

In base al DPCM del 14/11/97, in attuazione della Legge Quadro n. 447, vengono determinati i valori limite di emissione, immissione ed i valori di attenzione e di qualità secondo le classi di destinazione d'uso dei territori comunali.

La classificazione acustica è stata suddivisa in zone acusticamente omogenee in applicazione dell'art.1 comma 2 secondo le classi acustiche riportate:

Classe I - Aree particolarmente protette. Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

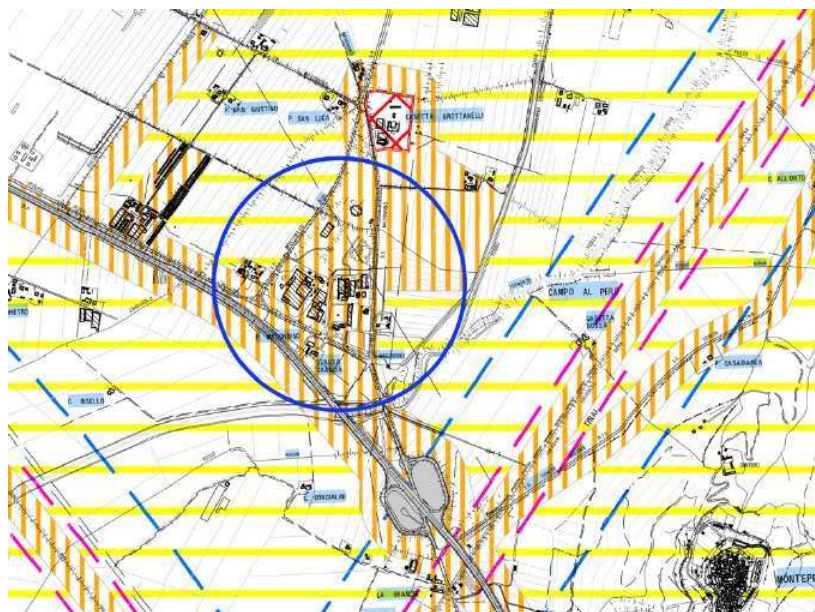
Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali artigianali e industriali.

Classe III - Aree di tipo misto. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

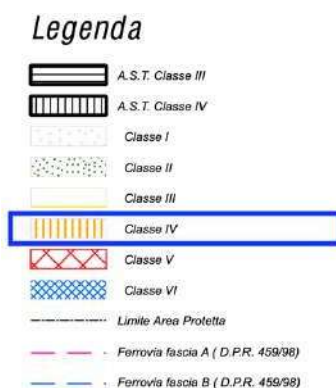
Classe IV - Aree di intensa attività umana. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Classe V - Aree prevalentemente industriali. Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Classe VI - Aree esclusivamente industriali. Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.



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.

9. IL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'intervento in esame proponeva, in fase di avvio della Variante, la modifica di una porzione di terreno da "AIC" in "Tessuto Produttivo", in questa fase si ritiene più opportuno individuare l'area oggetto di Variante con un'area di trasformazione, con relativa scheda normativa associata, per le motivazioni già esposte al capitolo 2 "Contenuti e Obbiettivi della Variante integrati a seguito dei contributi pervenuti. Ciò comporterà, per la Variante Urbanistica programmata, la scontata valutazione positiva di conformità e coerenza dell'intervento alla disciplina del P.S. e al R.U. comunale.

Sarà possibile, pertanto, ampliare l'edificio esistente destinato ad attività produttive “Industriali e Artigianali” e quindi ad implementare il “lotto produttivo” limitrofo.



STATO ATTUALE



STATO DI VARIANTE

La normativa per l'Area "Tessuto produttivo (TP)" art. 78 delle NTA recita: "... Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004.

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinentziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Sono presenti unità immobiliari ad uso residenziale utilizzate dalla famiglia dei titolari delle aziende insediate, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale dei lotti. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

2. All'interno dei tessuti produttivi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1: 2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati: [...]

3. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, nonché le previsioni richiamate al successivo comma 8 nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la distribuzione e localizzazione delle funzioni: - attività industriali o artigianali; - attività direzionali; - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita; - attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali; - attività di servizio.

4. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, nonché le previsioni richiamate al successivo comma 8 nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la distribuzione e localizzazione delle funzioni: - attività industriali o artigianali; - attività direzionali; - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita; - attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali; - attività di servizio. [...]

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni: a. gli interventi di cui alla lettera a) del comma 7 devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo; b. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari di cui alla lett. b) del comma 7 non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore

a mq 200; c. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziata definite dall'art. 11 sono dovute: - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla volumetria residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario; - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla volumetria residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario. d. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12, con le eccezioni ivi specificate.

9. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, intesi come esito massimo di tutti gli incrementi disciplinati dal presente articolo, come definiti dall'art. 9 delle presenti norme: - Rapporto di copertura: Rc max 50%. Tale rapporto potrà essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità; - Altezza massima: H.max ml 13,00; - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%. 9.bis. Al fine di favorire lo sviluppo delle attività insediate è ammesso l'accorpamento di lotti contigui e/o il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti contigui a condizione che ciò non determini incremento del numero dei lotti e delle attività.

10. Gli interventi di cui sopra devono rispettare le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 15. 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.”.

Le indicazioni della suddetta norma sono recepite nella scheda normativa, integrate con prescrizioni alla trasformazione.

Regolamento Urbanistico
PR-02-03 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO, DEGLI INSEDIAMENTI E CLASSIFICAZIONE DEL RELATIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
SIT COMUNE DI GROSSETO

Legenda WMS Vista Su

Tematismi

- ☒ Regolamento Urbanistico
- ☒ Varianti
- ☒ Elementi lineari
- ☒ Piste ciclabili
- ☒ Tracciato autostradale
- ☒ Sigle dei settori dell'arenile
- ☒ Limiti del piano dell'arenile
- ☒ U.T.O.E.
- ☒ Fabbricati deruralizzati
- ☒ Elementi puntuali
- ☒ Sigle standard urbanistici
- ☒ Ambiti strategici e pianificazione residua
- ☒ Limiti funzionali
- ☒ Classificazione del patrimonio edilizio
- ☒ Superficie fondiaria/cessione
- ☒ Dettaglio visibile alla scala 1:2000
- ☒ Parchi e riserve naturali
- ☒ Disciplina del territorio 1:10.000
- ☒ Carta Tecnica Regionale
- ☒ Limiti amministrativi

dettaglio visibile alla scala 1:2000

TRpr_03L

Info Ricerca

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Braccagni
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto produttivo

Scala di Piano 1:2000
Riepilogo Normativa (nuova finestra)

Art.78 Tessuto produttivo

PARTE I - DISCIPLINA PER AREE VINCOLATE AI SENSI DEGLI ARTT. 136 - 142 DEL D.LGS. 42/2004

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Sono presenti unità immobiliari ad uso residenziale utilizzate dalla famiglia dei titolari delle aziende insediate, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale dei lotti. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva,

STATO ATTUALE: “Tessuto produttivo (TP)” disciplinato dall’art. 78 delle N.T.A. area produttiva limitrofa

Regolamento Urbanistico
PR-02-03 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO, DEGLI INSEDIAMENTI E CLASSIFICAZIONE DEL RELATIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
SIT COMUNE DI GROSSETO

Legenda WMS Vista Su

Tematismi

- ☒ Regolamento Urbanistico
- ☒ Varianti
- ☒ Elementi lineari
- ☒ Piste ciclabili
- ☒ Tracciato autostradale
- ☒ Sigle dei settori dell'arenile
- ☒ Limiti del piano dell'arenile
- ☒ U.T.O.E.
- ☒ Fabbricati deruralizzati
- ☒ Elementi puntuali
- ☒ Sigle standard urbanistici
- ☒ Ambiti strategici e pianificazione residua
- ☒ Limiti funzionali
- ☒ Classificazione del patrimonio edilizio
- ☒ Superficie fondiaria/cessione
- ☒ Dettaglio visibile alla scala 1:2000
- ☒ Parchi e riserve naturali
- ☒ Disciplina del territorio 1:10.000
- ☒ Carta Tecnica Regionale
- ☒ Limiti amministrativi

dettaglio visibile alla scala 1:2000

TRpr_04L

Info Ricerca

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Braccagni
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto produttivo

Scala di Piano 1:2000
Riepilogo Normativa (nuova finestra)

Art.78 Tessuto produttivo

PARTE I - DISCIPLINA PER AREE VINCOLATE AI SENSI DEGLI ARTT. 136 - 142 DEL D.LGS. 42/2004

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Sono presenti unità immobiliari ad uso residenziale utilizzate dalla famiglia dei titolari delle aziende insediate, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale dei lotti. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva,

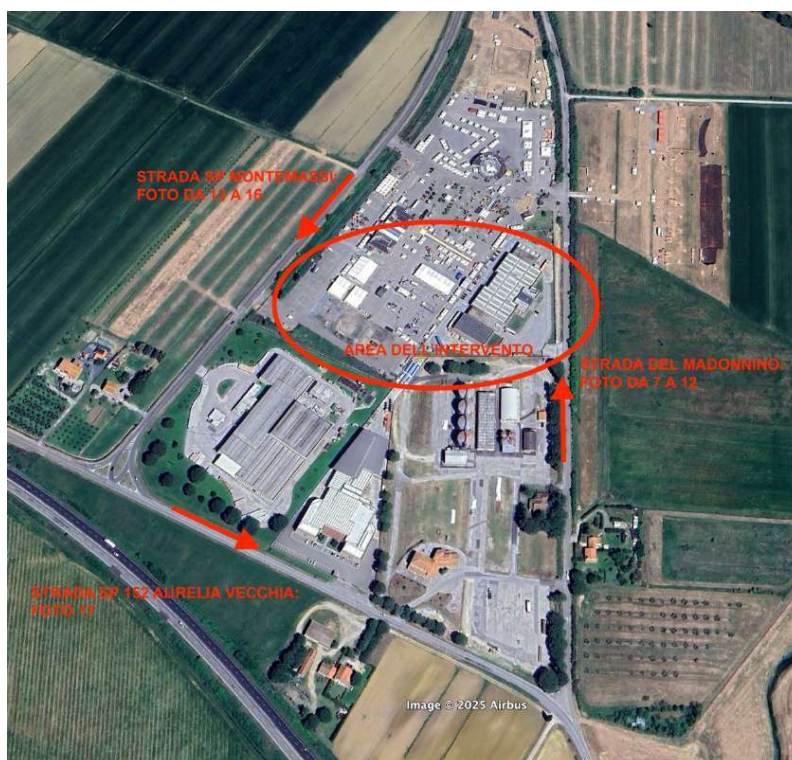
STATO DI VARIANTE: “Scheda di Trasformazione Trpr_04L “STRADA MONTEMASSI” con caratteristiche del tessuto produttivo art.78 delle N.T.A. - area produttiva limitrofa e area oggetto di variante

10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PER LA RAPPRESENTAZIONE DEI LUOGHI

Di seguito le riprese fotografiche dell'area oggetto di variante e delle aree limitrofe che evidenziano il quadro di rappresentazione del contesto paesaggistico di riferimento. Queste testimoniano in particolare il rapporto visivo tra le principali caratteristiche del paesaggio con le condizioni specifiche dell'ambito di Variante e mettono in evidenza le caratteristiche prevalentemente produttive dell'area.



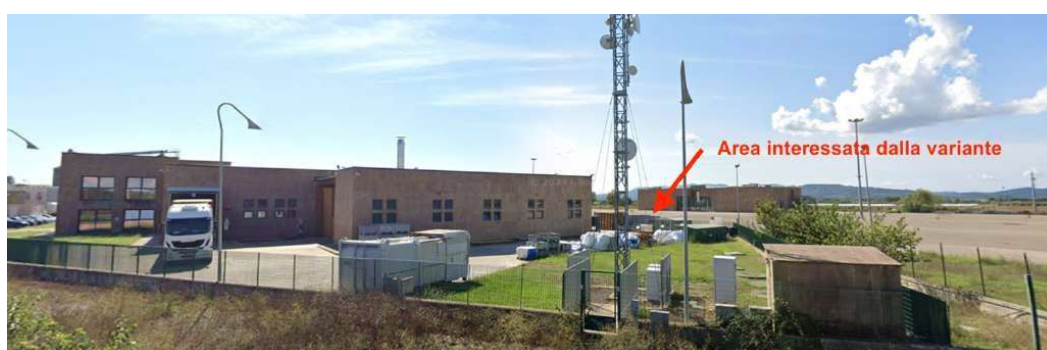
VEDUTA DALL'ALTO: VISTA DA SUD



VEDUTA DALL'ALTO CON EVIDENZIATA L'AREA OGGETTO DI VARIANTE E GLI ASSI VIARI



VISTA DALLA STRADA PRINCIPALE DEL MADONNINO



VISTA DALLA STRADA PRINCIPALE DEL MADONNINO



VISTA DALLA STRADA PRINCIPALE SP 19 MONTEMASSI



VISTA DALLA STRADA PRINCIPALE SP 19 MONTEMASSI



VISTA DALLA STRADA PRINCIPALE SP 19 MONTEMASSI



VISTA DALLA STRADA PRINCIPALE SP 152 AURELIA VECCHIA

ALLEGATO : ESTRATTI DEI CONTRIBUTI PERVENUTI

CONTRIBUTI PERVENUTI DA ENTI:

- Regione Toscana (Prot. n. 151701 del 31/10/2025) di cui:
 - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;
 - Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale;
 - Settore Turismo, Commercio e Servizi – Ufficio Commercio, assistenza giuridica, legislativa e contenzioso. Manifestazioni fieristiche;
 - Genio civile Toscana sud;
 - Regione Toscana, Settore Tutela dell'Ambiente ed Energia - Transizione ecologica e sostenibilità ambientale - Ufficio inquinamenti fisici;
- Regione Toscana, Direzione urbanistica e sostenibilità – Settore VAS e Vinca (Prot. n. 156219 del 12/11/2025);
- Acquedotto del Fiora (prot. n. 142028 del 23/10/2025)
- Autorità di Bacino (prot. n. 152708 del 04/11/2025)
- Autorità idrica (prot. n. 156005 del 11/11/2025)

CHIARIMENTI PERVENUTI:

- Arch. Pietro Pettini (prot. n. 156829 del 12/11/2025) **si evidenzia che nella nota è presente un refuso e che la dicitura inserita non è corretta, poiché l'analisi della compatibilità al PIT di coerenza e conformità è già contenuta nella Relazione Illustrativa.**
- Geol. Roberto Rubegni (prot n. 159778 del 19/11/2025)



Al Comune di Grosseto

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

Settore Sviluppo ambientale - Servizio ciclo rifiuti e tutela ambientale

Arch. Domenico Melone

Arch. Eleonora Neri

p.c. Provincia di Grosseto

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

Oggetto: Comune di Grosseto

ID96486 – “Avvio del procedimento della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art.17 della L.R.T. 65/2014 con contestuale avvio delle procedure di cui alla L.R.T. 10/2010”

Contributo art. 17 L.R. 65/2014

Premessa

Il Comune di Grosseto è attualmente dotato di:

- Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.43/2006., D.C.C. n.92/2006 e D.C.C. n.11/2007 ai sensi della L.R.T. n.1/2005 e successive varianti approvate con D.C.C. n.114/2011 (variante di adeguamento al quadro normativo regionale) e D.C.C. n.111/2015 (variante finalizzata ad un mero aggiornamento normativo ed adeguamento delle previsioni e degli obiettivi definiti dalla strumentazione urbanistica vigente);
- 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.

Nel 2019 il Comune di Grosseto ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi dell’art. 17 della L.R. 65/2014 ed ha avviato contestualmente la procedura di V.A.S. ai sensi degli artt. 7 e 23 della L.R. 10/2010.

Con D.C.C. n.46 del 24.05.2024 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano Strutturale adottato con DCC n. 123/2024 ed approvati gli elaborati, comprensivi dei documenti inerenti la V.A.S.

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 02/10/2025 (n. prot. Reg. 0787223 del 02/10/2025), la Delibera della Giunta Comunale n. 355 del 18/09/2025 di avvio del procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in località Ma-



donnino a Braccagni, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, con contestuale avvio della procedura di cui alla L.R.T. 10/2010.

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 attività, favorita dalla presenza nell'area di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, contribuirebbe al rilancio dell'economia del sito produttivo e dell'occupazione.

Dal punto di vista urbanistico, 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 adottato ed in fase di approvazione come "TPS3 – Insula specializzata".

Contenuti dell'atto di avvio del procedimento

Ai sensi dell'art. 17 c. 3 della L.R. 65/2014 l'atto di avvio del procedimento contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;*
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;*
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;*
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;*
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;*
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).*

Il Comune di Grosseto ha trasmesso, con la nota sopra citata, la seguente documentazione:

- D.G.C. 355/2025;
- Relazione illustrativa;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Relazione idrologica e idraulica;
- Mappe di pericolosità allo stato attuale ed allo stato di progetto;
- Documento preliminare di VAS – Verifica di assoggettabilità;
- Programma delle attività di informazione e partecipazione del Garante.

Si evidenzia che tra i documenti ricevuti, risulta assente la relazione elaborata e firmata dal Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014.



Inoltre, considerato quanto riportato nella Relazione illustrativa ed il riferimento all'art. 252 ter della L.R. 65/2014, si richiede che il RUP attesti e certifichi nella relazione la coerenza della procedura di variante avviata con quanto riportato nel Capo I "Disposizioni transitorie e finali" del Titolo IX della L.R. 65/2014, specificando e motivando la congruenza con la casistica alla quale si intende ricorrere.

In merito agli "Obiettivi di qualità e direttive" indicate al capitolo 6.1 della scheda d'Ambito n.18 "Maremma Grossetana" – Obiettivo 1, si evidenzia quanto segue:

- Punto 1.4: prestare attenzione all'armonizzazione dei processi di espansione artigianale/industriale con il paesaggio agricolo circostante;
- Punto 1.8: trattandosi di aree bonificate si suggerisce di considerare quanto indicato al presente punto, in particolare di "garantire l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso azioni di manutenzione, ripristino e potenziamento del reticolo di fossi, canali e scoline e dei manufatti della bonifica (canali, argini rialzati, idrovore, caselli idraulici, ponti)";
- Punto 1.11: considerando la vicinanza del fiume Bruna si evidenzia il presente obiettivo "garantire l'equilibrio dei delicati sistemi idraulici delle aree di pianura, con riferimento alle piane dei fiumi Bruna, Ombrone e Albegna, e delle falde acquifere e salvaguardare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici degli ambienti fluviali e torrentizi".

Infine, relativamente al Quadro conoscitivo del patrimonio territoriale, si richiede di analizzare il sistema delle Invarianti strutturali del PIT e verificare la coerenza delle previsioni della Variante oggetto di valutazione con le Indicazioni per le azioni riportate nel documento *Abachi delle invarianti strutturali* del PIT.

In particolare si evidenzia che l'area è classificata dall'Invariante I nel Sistema morfogenetico "Bacini di esondazione".

Conferenza di Copianificazione

Le previsioni di trasformazione del piano operativo che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, della L.R. 65/2014 (comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8) sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

La conferenza di copianificazione valuta che le previsioni proposte siano coerenti con le specifiche strategie del piano strutturale. La conferenza valuta, altresì, le medesime previsioni rispetto ai contenuti del PIT, verifica che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e di localizzazione, e indica gli eventuali interventi mitigativi e compensativi degli effetti indotti sul territorio.

La documentazione da produrre in sede di conferenza di copianificazione prevista dal Regolamento 32/R/2017 (come modificato dalla D.G.R. 200/2025) ha ad oggetto:

a) analisi delle motivazioni che inducono l'esigenza di intervenire al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato in coerenza con le specifiche strategie definite nel piano strutturale;

b) analisi che evidenzia:

1) la non sussistenza di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione di insediamenti esistenti in base al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente e alla relativa disciplina di cui all'articolo 95 della l.r. 65/2014;

2) la sintesi delle motivazioni della scelta tra le alternative localizzative individuate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;



- c) specifica disciplina relativa alle singole previsioni di trasformazione di nuovo impegno di suolo, comprensiva delle misure di mitigazione e di compensazione conseguenti alla valutazione degli effetti di cui al punto d);
- d) valutazione degli effetti delle previsioni di trasformazione;
- e) verifica della previsione rispetto ai contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico.

La documentazione richiesta deve essere trasmessa attraverso la “Piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio”, utilizzando il software INPUT-SERAPIDE. La medesima documentazione, inoltre, può essere in parte prodotta anche attraverso l'utilizzo del software MINERVA-CRONO.

La Regione convoca la conferenza di copianificazione, la cui prima seduta è svolta entro sessanta giorni dalla ricezione della richiesta corredata dalla documentazione completa.

Sebbene l'area interessata dalla variante si trovi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, **ad oggi non è stata richiesta la convocazione della conferenza di copianificazione.**

Si ricorda che nella relazione a firma del Responsabile del procedimento dovranno essere eventualmente chiarite le ragioni secondo le quali tale procedimento non deve essere assoggettato allo svolgimento della Conferenza di copianificazione.

Si ricorda che, come indicato dall'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014, non sono soggette alla Conferenza di copianificazione le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- opere pubbliche e ampliamento o adeguamento di quelle esistenti;
- interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'art. 64, comma 8

Beni paesaggistici

Sull'area oggetto di variante non ricadono vincoli riconducibili all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, mentre risulta interessata dall'art. 142, comma 1, lett. h) “Zone gravate da usi civici”.

Per tale motivo si rimanda alle prescrizioni indicate per tale vincolo all'art.13 dell'Elaborato 8B – Disciplina dei beni paesaggistici del PIT.

Piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio

In adempimento di quanto disciplinato dall'art.55 ter della L.R.65/2014 e in attuazione del Regolamento 32R/2017, Regione Toscana, con D.G.R. 201/2025, ha adottato le *Modalità operative e di funzionamento* della “Piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio”, avvalendosi degli applicativi dell'Ecosistema Informativo Regionale Integrato per il Governo del Territorio.

La redazione dei piani, di qualunque tipologia e livello amministrativo, transita attraverso questa piattaforma orientata a fornire ausili e servizi web, per i vari adempimenti di legge, a Responsabili del Procedimento, Progettisti, Valutatori ed Istruttori. L'accesso, che è libero, è possibile tramite il seguente link: <https://www.govter.toscana.it/>
Attraverso il portale è possibile avere accesso ai seguenti servizi:

Il **GEOPORTALE** (www.govter.toscana.it/geoportale), attraverso il quale sono visualizzabili i dati relativi alle strutture del patrimonio territoriale e alle risorse (ai sensi dell'art.3 della L.R.65/2014) provenienti da banche dati di Regione Toscana (Geoscopia), ARPAT, LAMMA, IRPET, Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale.



L'applicazione consente di importare file vettoriali o collegare strati wms, interrogare gli archivi cartografici, sovrapporre le informazioni.

Il software **M.I.N.E.R.V.A. - C.R.O.NO** per la valutazione degli effetti nella VAS e per la conformazione al PIT-PPR dei piani, agevola la redazione del Rapporto Ambientale (di cui all'articolo 24 della legge regionale 10/2010) e del documento di conformazione al Piano Paesaggistico Regionale (articolo 21 della Disciplina del PIT-PPR e articolo 3 comma 4 dell'[Accordo regione Toscana-Ministero della Cultura - sottoscritto il 17 maggio 2018](#)).

Il software **I.N.P.U.T.-S.E.R.A.P.I.D.E.** per il dimensionamento dei PS e le previsioni dei PO e per la trasmissione degli atti di governo del territorio alla Regione, dall'avvio del procedimento all'approvazione.

Si ricorda che:

- Per i piani aventi perimetro del T.U. redatto nel rispetto dell'art. 4 della L.R. 65/2014, ai sensi dei commi 1 ter e 1 quater dell'art.22 del Regolamento 32/R, **i comuni forniscono all'osservatorio paritetico della pianificazione i dati del dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi e relative varianti**, come indicato nella DGR 201/2025, avvalendosi dell'**applicativo web INPUT**. A tale scopo, ai sensi del comma 1 ter dell'art.22 del Regolamento 32/R, **il responsabile del procedimento, contestualmente all'invio per la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) dello strumento adottato e, successivamente, dello strumento approvato, compila le tabelle disponibili online dando atto di avervi adempiuto.**

Per il corretto dimensionamento delle varianti, è richiesto l'inserimento del piano di riferimento utilizzando il tasto "*Eredita piano per variante*".

Si invita a consultare: l' [Allegato 1 alla DGR 201/2025: Casistiche d'uso della piattaforma per le varie tipologie di atti di governo del territorio](#), le [Istruzioni operative per inserimento dati PO e varianti](#) ed il [Manuale d'uso del software INPUT per il dimensionamento dei piani e il monitoraggio urbanistico](#).

- in questo periodo, le Amministrazioni Comunali sono invitate a compilare sperimentalmente **anche i campi di trasmissione documentale** (delibere e *links* agli elaborati di piano o variante) in fase di avvio del procedimento, conferenza di copianificazione, adozione, controdeduzione, approvazione e conferenza paesaggistica. Per i soggetti di cui all'articolo 8 della l.r. 65/2014 l'obbligo all'uso della Piattaforma, per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio, decorre dal 1 giugno 2026.

Modalità di accesso agli applicativi della Piattaforma: Il GEOPORTALE ha accesso libero mentre per gli applicativi INPUT – SERAPIDE e MINERVA -CRONO è necessario fare richiesta delle credenziali scrivendo alla seguente mail: info.ecosistemainformativo@regione.toscana.it

Modalità operative, istruzioni e manuali sono disponibili ai seguenti *link*:

- DGR 201/2025: [Modalità operative e di funzionamento della Piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio](#)
- DGR 201/2025: [Casistiche d'uso della piattaforma per le varie tipologie di atti di governo del territorio](#)
- [Istruzioni operative per inserimento dati PS e varianti](#)
- [Istruzioni operative per inserimento dati PO e varianti](#)
- [Manuale d'uso del software INPUT per il dimensionamento dei piani e il monitoraggio urbanistico](#)
- [Manuale d'uso del software MINERVA - CRONO per la VAS e la conformazione al piano paesaggistico](#)
- [Misurare il territorio della democrazia: un ecosistema informativo per la pianificazione funzionale](#)

Conformazione paesaggistica

Con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015.



Ai sensi del Capo VII, art.20 comma 1 “Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio” della Disciplina di Piano, *“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice”*.

Inoltre in data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo “Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”, di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

La procedura di conformazione è definita all'art. 21 della Disciplina del PIT “Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio”, tale norma, così come meglio specificato nell'Accordo sopra richiamato, prevede che *“la Conferenza paesaggistica viene convocata dopoché l'Amministrazione procedente ha completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione dello strumento da parte del proprio Consiglio. A tal fine l'Amministrazione dovrà trasmettere il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate, oltreché ai soggetti di cui all'art. 8 della L.R. n. 65/2014, nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'art. 20 della legge, anche al Segretariato Regionale del MiBACT e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.”*

La valutazione della conformazione, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014, avviene attraverso una Conferenza Paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L'art. 4 comma 6 del suddetto Accordo, chiarisce che per “conformarsi” al PIT-PPR è necessario:

- perseguire gli obiettivi,
- applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive,
- rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso.

Al fine di fornire un orientamento utile rispetto al quadro disciplinare, richiamato dall'art. 20 della Disciplina del Piano, si ricorda che la normativa relativa allo Statuto del territorio è così articolata:

. *disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II della Disciplina di Piano:*

- obiettivi generali delle invarianti strutturali artt. 7, 8, 9, 11 della Disciplina di Piano;
- disposizioni per i centri e nuclei storici art. 10 della Disciplina di Piano;
- obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” – contenuti negli Abachi delle invarianti integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito;

. *disciplina a livello di ambito contenuta nelle “Schede degli ambiti di paesaggio” (nel caso specifico: Scheda d'Ambito n. 18 – Maremma Grossetana):*

- obiettivi di qualità (capitolo 6 Disciplina d'uso);
- direttive correlate agli obiettivi di qualità (capitolo 6 Disciplina d'uso);
- orientamenti - costituiscono esemplificazioni non vincolanti delle modalità di attuazione delle direttive di ambito (capitolo 6 Disciplina d'uso);
- indirizzi per le politiche - costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano (capitolo 5);

. *disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati:*



- Disciplina degli “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” di cui all’art. 136 del Codice, contenuta nella Sezione 4 lettera C delle Schede di vincolo di cui all’Elaborato 3B, articolata in obiettivi con valore di indirizzo, direttive e prescrizioni d’uso;
- Disciplina delle “Aree tutelate per legge” di cui all’art. 142 del Codice, articolata in obiettivi, direttive prescrizioni d’uso dell’Elaborato 8B;
- . *disciplina del sistema idrografico di cui all'articolo 16 della Disciplina di Piano;*
- . *disciplina relativa alla compatibilità paesaggistica delle attività estrattive di cui al Titolo 2, Capo VI della Disciplina di Piano;*
- . *disposizioni relative alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici, di cui al Titolo 2, Capo VII della Disciplina di Piano;*
- . *norme comuni sulle energie rinnovabili:*
 - Allegato 1a “Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento del paesaggio e sul territorio”.
 - Allegato 1b “Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento del paesaggio e sul territorio”.

In merito al carattere delle disposizioni, si evidenzia che:

- le **indicazioni per le azioni**, riferite ai morfotipi in cui le invarianti strutturali sono articolate, contenute nel documento “Abachi delle invarianti”, rappresentano un riferimento tecnico-operativo per l’elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- gli **indirizzi per le politiche**, contenuti nel capitolo 5 della Scheda d’Ambito, costituiscono riferimento per l’elaborazione delle politiche di settore affinché concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano;
- gli **obiettivi** sono riconducibili alle seguenti categorie:
 - obiettivi generali delle invarianti strutturali (artt. 7, 8, 9, 11 della Disciplina di Piano);
 - obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di cui all’invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” – contenuti negli Abachi delle invarianti integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d’ambito;
 - obiettivi relativi al Sistema idrografico della Toscana di cui all’art. 16 della Disciplina di Piano;
 - obiettivi relativi agli ulteriori contesti di cui all’art. 15 della Disciplina di Piano;
 - obiettivi di qualità di cui alla disciplina d’Ambito (capitolo 6 Disciplina d’uso della Scheda Ambito di Paesaggio);
 - obiettivi contenuti nella disciplina dei beni paesaggistici di cui agli Elaborati 8B e 3B- sez. 4;
- le **direttive**, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all’attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento, sono riconducibili alle seguenti categorie:
 - direttive correlate agli obiettivi di qualità d’ambito (capitolo 6 Disciplina d’uso della Scheda Ambito di Paesaggio);
 - direttive relative al Sistema idrografico della Toscana di cui all’art. 16 della Disciplina di Piano;
 - direttive relative agli ulteriori contesti di cui all’art. 15 della Disciplina di Piano;
 - direttive contenute nella disciplina dei beni paesaggistici di cui agli Elaborati 8B e 3B - sez. 4;
- gli **orientamenti** contenuti nelle schede d’ambito costituiscono esemplificazioni non vincolanti delle modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell’elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica (capitolo 6 Disciplina d’uso della Scheda Ambito di Paesaggio);



- le **prescrizioni** costituiscono disposizioni cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente e sono riconducibili alle seguenti categorie:

- prescrizioni per il corretto inserimento degli impianti di produzione di energie rinnovabili contenute nell'Allegato 1a "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento del paesaggio e sul territorio" e Allegato 1b "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento del paesaggio e sul territorio";
- prescrizioni d'uso contenute nella disciplina dei beni paesaggistici di cui agli Elaborati 8B e 3B- sez. 4.

Con riferimento alla documentazione richiesta per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica e necessaria per la conformazione l'Accordo stabilisce in particolare:

- all'art. 3 comma 4 "Gli atti posti all'esame della Conferenza e la relativa documentazione vengono inoltrati tramite posta certificata, a cura della Amministrazione proponente, a tutte le Amministrazioni che partecipano alla Conferenza, con adeguato anticipo rispetto alla data di convocazione della stessa. In particolare, la documentazione andrà inviata alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio anche su supporto elettronico firmato digitalmente. Tale documentazione dovrà prevedere un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo e Prescrizione, come elencate nell'art. 4 della Disciplina del Piano";

- all'art. 4 comma 9 "Nell'ambito delle procedure di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, propongono con idonea e autonoma documentazione:

- le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, delle Schede di vincolo (Allegato 3B del PIT-PPR); gli stessi qualora condivisi e validati dal Ministero e Regione, come previsto dall'art. 4 della Disciplina dei Beni paesaggistici (Allegato 8B), saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR;
- le individuazioni, i riconoscimenti e precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina delle aree tutelate per legge e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio; gli stessi, una volta validati dal MiBACT e dalla Regione Toscana, come prevista dall'art. 5 della Disciplina dei Beni paesaggistici (Allegato 8B), saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR";

- all'art. 4 comma 10 "I Comuni, in fase di adeguamento e conformazione, comunicano e sottopongono gli esiti della **ricognizione dei "corpi idrici non rinvenuti nel sistema delle acque"** (art.4.4 – allegato 7B del PIT-PPR). Gli esiti della ricognizione, qualora validati, saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR";

- all'art. 7 la facoltà delle Amministrazioni comunali di **individuare le aree di cui all'art. 143, comma 4** del Codice nell'ambito delle procedure di conformazione e adeguamento del proprio strumento di pianificazione urbanistica.

Con riferimento, inoltre, alle individuazioni e riconoscimenti previsti dagli artt. 10 e 16 della Disciplina del Piano, in relazione rispettivamente all'identificazione cartografica dei centri e nuclei storici e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, nonché dei contesti fluviali per i fiumi e i torrenti individuati negli elaborati del Piano Paesaggistico, si ricorda che anche tali individuazioni e riconoscimenti dovranno essere proposti, da parte dell'amministrazione comunale, nell'ambito delle procedure di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

Si ricorda che, in virtù di quanto previsto dall'art. 15 della L.R. 65/2014 "Monitoraggio" ed, in merito alla circolare inviata ai Comuni con protocollo n. AOOGR/567390/N.060 del 24/11/2017 con oggetto "Monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n.65/2014" le amministrazioni, sono chiamate a compilare l'applicativo web disponibile sul portale della Regione, inserendo i dati relativi



agli strumenti urbanistici vigenti ed i dati relativi all'adozione e all'approvazione dei nuovi piani strutturali ed operativi ed loro eventuali varianti. [...].

Contributi pervenuti

Si trasmettono i contributi dei seguenti settori regionali:

- Prot. reg. n. 0831950 del 23/10/2025 - Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale;
- Prot. reg. n. 0833883 del 24/10/2025 - Settore Turismo, Commercio e Servizi – Ufficio Commercio, assistenza giuridica, legislativa e contenzioso. Manifestazioni fieristiche;
- Prot. reg. n. 0833827 del 24/10/2025 - Genio civile Toscana sud;
- Prot. reg. n. 0841628 del 28/10/2025 - Settore Transizione ecologica e sostenibilità ambientale - Ufficio inquinamenti fisici.

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
- Elena Rolle tel. 0554383974 e-mail elena.rolle@regione.toscana.it,
Referente amministrativo.

Distinti saluti,
ls/sma

Il Responsabile del Settore
Arch. Marco Carletti



Oggetto: ID96486 – Comune di Grosseto

“Avvio del procedimento della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art.17 della L.R.T. 65/2014 con contestuale avvio delle procedure di cui alla L.R.T. 10/2010”

Alla Direzione Generale URBANISTICA
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL
TERRITORIO
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.
Arch. Luca Signorini

Funzionario referente
Arch. Serena Maria Astolfi

In relazione alla vostra richiesta AOOGR / AD Prot. 0823760 del 21/10/2025 per contributo finalizzato al procedimento di cui all’oggetto, visionati gli elaborati allegati, con riferimento alle competenze del settore scrivente, in merito alla rete Autostradale, alla rete Stradale dello Stato, alla rete ferroviaria dello Stato in gestione a RFI, alle Strade Regionali ed alla relativa programmazione interventi, non si ravvedano aspetti ostativi da segnalare.

L’area di ampliamento della struttura produttiva della Società Certified Originis Italia SRL risulta ubicata all’interno della zona produttiva del Madonnino, non interessa viabilità classificate Regionali ne appartenenti al demanio Statale.



Cordiali saluti,

pr

Il Dirigente
Ing. Marco Ierpi



Oggetto ID96486 – “Avvio del procedimento della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art.17 della L.R.T. 65/2014 con contestuale avvio delle procedure di cui alla L.R.T. 10/2010” - Comune di Grosseto- **Contributo tecnico di competenza.**

Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del Territorio

e, p.c. Settore Infrastrutture per attività
produttive e trasferimento tecnologico

In riferimento alla richiesta di contributi n. 0823760 del 21/10/2025, si comunica che, in base agli elementi in possesso del Settore scrivente e alle relative competenze, non si rilevano osservazioni in merito al procedimento in oggetto.

Cordiali saluti.

G.A.

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



AOO-GRT Prot. n.
Da citare nella risposta

/ N.060.030

Data

Allegati 1

Risposta al foglio del 21/10/2025

Numero 823760

Oggetto: GR – ID96486 – “Avvio del procedimento della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell’art. 17 della L.R.T. 65/2014 con contestuale avvio delle procedure di cui alla L.R.T. 10/2010” - 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

Vista la nota prot. 823760 del 21/10/2025 con la quale è stato richiesto un contributo per quanto di competenza, al fine di presentare un eventuale contributo tecnico/osservazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. sul procedimento in oggetto.

Con la presente si trasmette quanto già inviato al Comune di Grosseto con nota ns. prot. 832538 del 23/10/2025 nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS.

Cordiali saluti.

p. Il Dirigente
(Ing. Renzo Ricciardi)

Ing. Enzo Di Carlo

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\VAS\GROSSETO\Variante RU_Madonnino\Contributo al Settore.doc



Genio Civile Toscana Sud

Data

Numero 137833

Contributo.

E p.c. alla **Arch. Eleonora Neri**
c/o **Servizio Ciclo Rifiuti e Tutela Ambientale**
PEC: comune.grosseto@postacert.toscana.it

- indagini geologiche di supporto alla variante urbanistica;
- scheda per il deposito delle indagini;
- elaborati degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica a cui si riferiscono le indagini;
- certificazione da parte dei tecnici abilitati dell'adeguatezza delle indagini rispetto alle direttive di cui al presente regolamento e alle relative delibere di attuazione;
- attestazione da parte del progettista dello strumento della pianificazione territoriale e urbanistica della compatibilità degli strumenti medesimi con l'esito delle indagini effettuate,

**Genio Civile Toscana Sud**

Distinti saluti.

Ing. Enzo Di Carlo

X:\GCTS\URBANISTICA\GROSSETO\VAS\GROSSETO\Variante RU Madonnino\VAS Grosseto.doc

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



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. 0823760
del 21/10/2025

ALLA DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

ARCH. LUCA SIGNORINI

OGGETTO: ID96486 - "Avvio del procedimento della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un'area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell'art.17 della L.R.T. 65/2014 con contestuale avvio delle procedure di cui alla L.R.T. 10/2010" - Comune di Grosseto. **Contributo dell'Ufficio Inquinamenti Fisici.**

Con riferimento al Regolamento di attuazione della L.R. 89/98 approvato con DPGR n. 2/R/2014, si evidenzia l'interconnessione tra classificazione acustica del territorio e pianificazione territoriale per cui è necessario garantire il coordinamento tra i piani comunali di classificazione acustica e gli strumenti urbanistici comunali. In particolare gli indirizzi per il suddetto coordinamento sono dettati dagli artt. 13 e 14 unitamente all'Allegato 3 del Regolamento.

L'Allegato 3 definisce le linee guida sugli elementi da valutare nell'analisi della coerenza tra strumenti di pianificazione e Piano Comunale di Classificazione Acustica oltre che sulla localizzazione dei ricettori sensibili (scuole, ospedali, case di cura e di riposo e altre strutture di tipo sanitario), delle zone industriali, delle attività a grande impatto acustico e delle infrastrutture di trasporto.

Le linee guida prevedono anche un'analisi della coerenza tra le varianti degli strumenti urbanistici comunali e le varianti al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).

La variante al Regolamento Urbanistico in oggetto ha lo scopo, come riportato nella Relazione illustrativa, di "consentire l'ampliamento della struttura produttiva della Società Certified Originis Italia SRL, ubicata in via del Madonnino n. 7, che si trova all'interno della zona produttiva del Madonnino individuata dal Ps adottato nel 2024 come insula specializzata "TPS3".



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

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

Conclusioni

Si prende atto che il "Documento Preliminare Ambientale di VAS - Verifica di Assoggettabilità" riporta, 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"*.

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)



Al COMUNE DI GROSSETO
Autorità Competente VAS – Presidente Commissione
Tecnica VAS
c.a. Arch. Domenico Melone
p.c. Arch. Eleonora Neri
Servizio Ciclo Rifiuti e Tutela Ambientale

p.c. REGIONE TOSCANA
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del
Territorio
Arch. Marco Carletti

Oggetto: Art. 22 LR 10/2010 - Verifica di assoggettabilità a VAS della “proposta di VARIANTE al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in Località Madonnino a Braccagni.
Contributo VAS art. 33 co.2 L.R. 10/2010.

In riferimento al procedimento pari oggetto, in riscontro alle Vs comunicazioni pervenute via PEC e registrate al Prot. reg. n. 0805870 del 14/10/2025 e Prot. n. 0810330 del 15/10/2025 per errata corrige, si fornisce il seguente contributo ai sensi dell’art.33 c.2 della LR 10/2010.

Premessa

Il Comune di Grosseto è attualmente dotato di:

- Piano Strutturale approvato con DCC n.43/2006, DCC n.92/2006 e DCC n.11/2007 ai sensi della LR 1/2005 e successive varianti approvate con D.C.C. n.114/2011 (variante di adeguamento al quadro normativo regionale) e D.C.C. n.111/2015 (variante finalizzata ad un mero aggiornamento normativo ed adeguamento delle previsioni e degli obiettivi definiti dalla strumentazione urbanistica vigente);
- Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 48/2013, DCC n.35/2015, DCC n. 115/2015, ai sensi dell’art.17 della LR 1/2005 e successive varianti.

Nel 2024 il Comune di Grosseto ha approvato il Piano Strutturale (d’ora in poi PS) ai sensi della LR 65/14 che era stato adottato con DCC n. 123/2024.

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 in data 02/10/2025 (n. prot. Reg. 0787223 del 07/10/2025), la Delibera della Giunta Comunale n. 355 del 18/09/2025 di avvio del procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della destinazione urbanistica di un’area in



località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, con contestuale avvio della procedura di cui alla LR 10/2010.

1. Inquadramento e caratteristiche della variante al Regolamento Urbanistico

La Variante interessa un'area produttiva ormai consolidata, in località Madonnino a Braccagni, pianificata con precedenti Piani Regolatori Generali e di cui il vigente Regolamento Urbanistico ha preso atto nel proprio quadro conoscitivo, riconfermandola. Nel PS adottato l'area è individuata come insula specializzata "TRS3", cioè destinata a grandi attrezzature per funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento.

L'area in esame riguarda un'area del Centro fieristico che nel 2024 è stata ceduta ad una azienda locale presente nell'area produttiva che si occupa di imbottigliamento per la vendita dell'olio vegetale prodotto nel territorio provinciale. L'intervento in esame propone di variare la destinazione urbanistica di una porzione di terreno riducendo l'area del centro fieristico (zona AIC), normata dall'articolo 88, per espandere il tessuto produttivo (zona TP) disciplinato dall'articolo 78 delle NTA del RU vigente.

Nello specifico il progetto di variante intende programmare:

1. una ottimizzazione delle aree dell'ambito produttivo del "Madonnino" per rispondere alle nuove esigenze gestionali e imprenditoriali della attività produttiva esistente che necessita di un ampliamento della struttura edilizia;
2. un ampliamento dell'area per una superficie complessiva di mq 8.665 al servizio dell'area confinante appartenente alla stessa proprietà;
3. realizzare a seguito della variante una struttura per ospitare le attività di imbottigliamento dell'olio vegetale per fini alimentari e i relativi magazzini di stoccaggio;
4. utilizzare l'esistente ingresso sulla strada SP19 Montemassi per i mezzi pesanti di trasporto (TIR) che trovano difficoltà di accesso dal principale ingresso dell'azienda collocato lungo la strada comunale del Madonnino.

L'area oggetto di intervento:

- non è interessata da aree a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, mentre risulta interessata dall'art. 142, comma 1, lett. h) "Zone gravate da usi civici";
- non interessa aree protette della Rete Natura 2000.

2. Analisi istruttoria

Il Documento preliminare (DP) integrato dalla documentazione tecnica allegata, valuta l'assenza di impatti significativi e negativi sull'ambiente e ritiene che la variante sia da escludere dalla VAS. Pur trattandosi di un intervento puntuale e di minima entità si evidenziano alcuni aspetti non adeguatamente considerati nella valutazione degli effetti.

Non risulta chiara la modalità di attuazione della trasformazione se con intervento edilizio diretto o previo piano attuativo.

Rispetto alla coerenza con il PIT/PPR si evidenzia che l'area è classificata dall'Invariante I nel Sistema morfogenetico "Bacini di esondazione" dove le indicazioni per le azioni di trasformazione



riportate nell'abaco delle invarianti strutturali evidenziano di *“limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli”*.

In merito agli approfondimenti specifici effettuati per la variante, la relazione idraulica, allegata agli atti, evidenzia che gli interventi ricadono in parte in area a pericolosità idraulica per alluvioni poco frequenti P2 e magnitudo idraulica moderata, con battenti idraulici compresi tra 5 e 20 cm. Per la fattibilità idraulica dell'intervento prescrive la sopraelevazione del piano di campagna dell'area di almeno 30 cm in più rispetto alle aree adiacenti, oltre all'eliminazione di un avvallamento esistente, in modo da applicare l'intervento previsto dall'art.8, c.1, let.c. (opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree) della LR 41/2018. Precisa inoltre che il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è stato dimostrato con un modello idraulico ad hoc. Si rimanda in merito ai competenti uffici.

Si prende atto che tutta l'area oggetto di variante risulta quasi totalmente pavimentata e risulta inserita in un contesto già ampiamente impermeabilizzato.

Per quanto riguarda gli aspetti climatici, l'area di trasformazione ricade in area a propensione moderata dei fenomeni da flash flood ma risulta in prossimità di un'area a propensione molto elevata.

Si rileva che il DP non ha sviluppato una analisi dei principali pericoli climatici pertinenti per il territorio di riferimento e non ha dato atto delle capacità adattive dell'intervento richiesto.

In merito agli aspetti acustici si prende atto che nel PCCA l'area ricade in classe IV di classificazione acustica ritenuta coerente con le destinazioni di variante.

3. Contributo

Tutto ciò premesso e considerato, trattandosi di intervento puntuale di minima entità si concorda con **l'esclusione della variante dalla VAS**, al contempo si forniscono le seguenti raccomandazioni e suggerimenti per la maggiore sostenibilità dell'intervento, da recepire nella disciplina di variante quali indicazioni per il successivo livello progettuale e/o attuativo:

3.1 in considerazione dell'ampia superficie impermeabilizzata dell'area produttiva e il contesto produttivo in cui si inserisce la trasformazione che certamente genera fenomeni di “isola di calore” con alterazione delle temperature del microclima locale nei periodi estivi più caldi, si raccomanda l'inserimento di interventi mitigativi quali la depavimentazione delle aree che risulteranno scoperte rispetto all'edificio previsto e l'introduzione di numerose aree a verde con piantumazioni arboree e arbustive;

3.2 per le aree di viabilità e parcheggio, di tutta la superficie territoriale interessata, ferme restando le necessarie misure eventualmente da adottare per la protezione e tutela del corpo idrico sotterraneo, si raccomanda fortemente l'utilizzo di materiali permeabili quali ad esempio la terra stabilizzata o altri materiali drenanti (pavimentazione tipo macadam) in quanto garantiscono migliori performance di permeabilità del suolo;



3.3 in merito alla mitigazione sull'uso della risorsa acqua si raccomanda di prevedere accorgimenti progettuali per la raccolta ed il recupero delle acque meteoriche incidenti sulle coperture (serbatoi di accumulo naturali o artificiali) al fine del loro riutilizzo ad usi diversi da quello potabile (irrigazioni aree a verde, ecc..). A tal fine si segnalano le indicazioni e prescrizioni di cui all'articolo 11 del Regolamento regionale 26 maggio 2008, n. 29/R “Regolamento di attuazione dell'articolo 8 bis della legge regionale 21 luglio 1995 , n. 81 - Norme di attuazione della legge 5 gennaio 1994 , n. 36 (Disposizioni in materia di risorse idriche)”.

3.4 si suggerisce di valutare la previsione dell'uso di fonti alternative. In particolare per il caso specifico sarebbe auspicabile l'inserimento di impianto fotovoltaico sulla copertura al fine di rendere i nuovi edifici autosufficienti dal punto di vista energetico;

3.5 si ricordano inoltre le indicazioni del D.Lgs 48/2020 (Entrato in vigore il 11/06/2020 - GU n.146 del 10-06-2020) che a partire dal 01/01/2021 prevede che tutti i nuovi edifici e gli interventi che prevedono una demolizione e una successiva ricostruzione siano concepiti come NZEB, nearly zero-energy buildings, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo;

3.6 relativamente alla scelta dei materiali da costruzione si raccomanda di privilegiare quelli che possono essere facilmente smantellati e riutilizzati o riciclati al termine dell'uso al fine di ridurre la problematica dei rifiuti solidi, il consumo energetico della manifattura e l'uso delle risorse naturali;

3.7 le mitigazioni, sia quelle previste dal DP, quelle indicate ai punti sopra riportati oltre a quelle derivanti da altri contributi del processo di consultazioni VAS, per poter essere efficaci dovranno essere inserite nella disciplina della variante quali indicazioni per la successiva fase progettuale e/o attuativa. Tale aspetto è necessario al fine di dare effettiva efficacia al processo di verifica di VAS svolto.

Si chiede pertanto all'Autorità Competente di prendere in considerazione le raccomandazioni e gli indirizzi di cui sopra nel provvedimento di verifica, ricordando che le eventuali integrazioni e chiarimenti da parte del proponente possono essere richiesti entro il termine di emissione del provvedimento di verifica (art.22 c.4 LR 10/2010).

Si ricorda inoltre che le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente e dell'autorità competente.

Infine preme ricordare il Settore VAS-VInCA è stato individuato dalla Regione quale Soggetto Competente in materia Ambientale (SCA) ai sensi dell'art.33 c.2 della L.R. 10/2010, pertanto tutte le



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e sostenibilità

Settore VAS e VInC

comunicazioni inerenti alla VAS devono essere indirizzate specificatamente al Settore scrivente onde evitare probabili errori di attribuzione della posta in arrivo.

Il Settore è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ambito della collaborazione istituzionale e nell'ottica di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale del procedimento in oggetto.

Per ogni informazione riguardo alla presente potrà essere fatto riferimento a:

Funzionario istruttore per la VAS: Pianificatore Territoriale Simona Rappuoli (tel. 055 4386886) e-mail: simona.rappuoli@regione.toscana.it

Responsabile del Procedimento per la VAS: P.E.Q Ing. Elena Poli (tel. 055 4384371) e-mail: elena.poli@regione.toscana.it

Cordialmente

Il responsabile *ad interim*
Arch. Domenico Bartolo Scrascia

ep/sr

UNITA' TUTELA E SVILUPPO
Resp. Alessio Giunti

Prot. AdF N. 27573 del 23/10/2025

Alla C.A. COMUNE DI GROSSETO
COMUNE.GROSSETO@POSTACERT.TOSCANA.IT

E p.c. AUTORITA' IDRICA TOSCANA
protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

OGGETTO: DGC n. 335 del 18/09/2025 "Avvio del procedimento della variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un'area in Località Madonnino a Braccagni, ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 con contestuale avvio delle procedure di cui alla LRT 10/2010".

Trasmissione del contributo di competenza (risposta al prot. AdF n. 0025483/25 del 02/10/2025 e al prot. AdF n. 0026660/25 del 15/10/2025).

In riferimento alla richiesta in oggetto, a seguito dell'esame della documentazione trasmessa e tenuto conto dell'attuale gestione del Servizio Idrico Integrato (SII) nell'area interessata, si comunica quanto segue.

Si evidenzia che nell'area oggetto dell'intervento non risultano presenti infrastrutture gestite dalla scrivente Società. L'approvvigionamento idropotabile della zona è assicurato tramite la rete consortile, gestita dal "Consorzio Rurale Il Madonnino" ed alimentata dalla risorsa idrica fornita dal presente Gestore.

Dall'analisi della documentazione agli atti non si rilevano modifiche alle condizioni di utilizzo della risorsa idrica né del servizio di depurazione. Il Soggetto Proponente, tramite l'Ente Consortile, sarà tenuto a presentare apposita istanza di parere idro-esigente ad AdF, qualora gli interventi programmati comportino un incremento del fabbisogno idrico e depurativo rispetto allo stato attuale.

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, si porgono distinti saluti.

**Il Resp. Unità
Tutela e Sviluppo
(Alessio Giunti)**



"Lavoriamo per il benessere della comunità e del territorio"



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

AL COMUNE DI GROSSETO

Settore Sviluppo Ambientale

Presidente della Commissione tecnica VAS

comune.grosseto@postacert.toscana.it

e p.c. Servizio Ciclo Rifiuti e Tutela Ambientale

eleonora.neri@comune.grosseto.it

OGGETTO: Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 per Variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica di un'area in località Madonnino a Braccagni nel Comune di Grosseto. Comunicazione.

Con riferimento alla Vs. nota prot. n. 136039 del 10/10/2025 (ns. prot. n. 9925 del 13/10/2025) e successiva prot. 137833 del 15/10/2025 (ns. prot. 10057 del 15/10/2025), relative al procedimento in oggetto;

Viste altresì le note del Servizio di Pianificazione Urbanistica prot. nn. 131632-131633 del 02/10/2025 (ns. prot. 9600-9601 del 02/10/2025), relative all'avvio del procedimento in oggetto;

Rilevato che il procedimento ha per oggetto una Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della destinazione urbanistica da "Area di interesse collettivo" a "Tessuto Produttivo", per consentire l'ampliamento della struttura produttiva di imbottigliamento di olio vegetale della Società Certified Originis Italia s.r.l., che si trova all'interno della zona produttiva del Madonnino;

Ricordato che i Piani di bacino distrettuali vigenti sono:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (**PGRA**), approvato con D.P.C.M. 1° dicembre 2022;
- Piano di Gestione delle Acque 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (**PGA**), approvato con D.P.C.M. 7 giugno 2023;
- Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (**PAI dissesti**) adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 39 del 28 marzo 2024. In tale data il Comitato Istituzionale, con delibera n. 40, ha adottato anche le misure di salvaguardia del suddetto PAI dissesti; tali misure, efficaci dalla data di pubblicazione in G.U. (avvenuta l'08/04/2024) rimarranno in vigore fino all'approvazione definitiva del medesimo PAI dissesti, e comunque per un periodo non superiore a tre anni.

Si comunica che la vigente pianificazione di bacino non prevede parere o nullaosta di questo ente sugli strumenti di pianificazione o loro varianti.

Si ricorda tuttavia che, ai sensi dell'art. 65 comma 4 del D. Lgs. 152/2006, il piano di bacino è strumento sovraordinato al quale i piani di assetto e uso del territorio devono essere conformi. Inoltre, tale conformità è il presupposto per garantire l'efficace salvaguardia delle risorse ambientali e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile.

I piani di bacino vigenti sopracitati che, in funzione delle pericolosità accertate sul territorio, individuano indirizzi, limitazioni e condizionamenti che devono essere rispettati dagli strumenti urbanistici, sono disponibili sul sito web di questo ente all'indirizzo www.appenninosettentrionale.it.



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

Al fine di agevolare la lettura e per la rapida individuazione delle pericolosità e dei condizionamenti relativi all'area in esame, è a Vs. disposizione la web-application al link:

<https://geodataserver.appenninosettentrionale.it/portal/apps/instant/portfolio/index.html?appid=4868ed0ee290438685b823f168c0bcfd> .

Con tale strumento, per i temi della pericolosità idraulica, della pericolosità geomorfologica e della tutela delle risorse idriche, è possibile individuare con immediatezza ed efficacia le cartografie dei Piani di bacino distrettuali costantemente aggiornati, gli indirizzi per la pianificazione e gli articoli normativi applicabili all'area in esame. Sono inoltre disponibili funzionalità di upload dei perimetri delle aree di interesse e di download dei tematismi di pericolosità ivi localizzati.

Per un efficace utilizzo di tale strumento, che rappresenta i piani di bacino costantemente aggiornati, si invita codesta amministrazione a darne massima diffusione.

Codesta amministrazione potrà far uso della web-application, che consente un accesso semplificato alla pianificazione di bacino vigente, per garantire la coerenza del piano in esame con i contenuti dei piani di bacino suddetti (scenari di pericolosità idraulica e geomorfologica e relative discipline normative, stati di qualità e obiettivi dei corpi idrici presenti nel territorio dello strumento in esame). Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o richieste di approfondimento.

Ai fini della comprensione delle limitazioni e condizionamenti alla pianificazione contenuti nei Piani di bacino, si rimanda anche al documento allegato alla presente nota.

Si ricorda inoltre che ai sensi del PGA, le previsioni non dovranno recare pregiudizio agli stati di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati dal medesimo PGA; per l'approfondimento di tali aspetti si rimanda anche alla consultazione del Cruscotto di piano (<https://pdgadj.appenninosettentrionale.it/DSBhome/>).

Per eventuali chiarimenti in merito alla pratica in oggetto è possibile fare riferimento al geom. Marco Lenzi (m.lenzi@appenninosettentrionale.it).

Cordiali saluti.

La Dirigente
Settore Valutazioni Ambientali
Arch. Benedetta Lenci
(firmato digitalmente)

BL/ml (1449 VAS)

Allegato:

Sintesi dei condizionamenti alle trasformazioni dei suoli contenuti nei Piani di bacino dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI ALLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI
CONTENUTI NEI PIANI VIGENTI SUL TERRITORIO
DELL'AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

PIANI EFFICACI SULL'INTERO TERRITORIO DISTRETTUALE

Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA)

(link: https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910)

Il PGRA non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

La Disciplina di Piano del PGRA contiene indirizzi per gli strumenti di governo del territorio relativamente a:

- aree a pericolosità da alluvione elevata P3 (art. 8)
- aree a pericolosità da alluvione media P2 (art. 10)
- aree a pericolosità da alluvione bassa P1 (art. 11)
- porzioni di territori presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle piene (art. 12)
- aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood) (art. 19)

La Disciplina di Piano prevede inoltre che, nelle aree destinate alla realizzazione di misure di protezione (<https://geodataserver.appenninosettentrionale.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f775b52b72c14d99b1f6220718583172>), la Regione, le Province, le Città Metropolitane e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, favoriscono la previsione di destinazioni d'uso compatibili con la realizzazione di tali misure.

Infine, la disciplina di Piano contiene norme per la realizzazione degli interventi nelle aree a pericolosità P3, P2 e P1 (articoli 7, 9, e 11).

Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti)

(link: https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3112)

adottato, con misure di salvaguardia, dal Comitato Istituzionale il 28 marzo 2024.

Il PAI dissesti non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

La Disciplina di Piano del PAI dissesti contiene indirizzi per gli strumenti di pianificazione relativamente a:



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

- aree a pericolosità molto elevata P4 (art. 8)
- aree a pericolosità elevata P3 (art. 11)
- aree a pericolosità media P2 e moderata P1 (art. 12)
- aree interessate da subsidenza (art. 13 comma 1)

Inoltre, la disciplina di Piano contiene norme per la realizzazione degli interventi nelle aree a pericolosità P4, P3a e P3b (articoli 7, 9, e 10).

Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA)

(link: https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2902)

Il PGA non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

Il Comune, come parte integrante del quadro conoscitivo ambientale comunale, recepisce negli strumenti urbanistici i corpi idrici superficiali e sotterranei, i loro stati di qualità/quantità nonché i rispettivi obiettivi di qualità,

Inoltre, in attuazione degli obiettivi di PGA, il Comune verifica che i contenuti dello strumento urbanistico e gli effetti attesi siano coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati, garantendo (ove necessario, anche con individuazione di apposite misure di mitigazione) che l'attuazione delle previsioni non sia causa in generale di alcun deterioramento degli stati qualitativi o quantitativi, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Il **Cruscotto di Piano** del PGA (consultabile al link <https://pdgadj.appenninosettentrionale.it/DSBhome/>) contiene l'individuazione aggiornata degli stati e degli obiettivi di qualità dei corpi idrici del distretto.

Inoltre, il Comune deve verificare la presenza delle seguenti fragilità:

- in caso di **aree a intrusione salina IS** - classi IS1 e IS2, eventuali nuovi prelievi idrici o incrementi di emungimenti potrebbero essere soggetti a limitazioni e condizionamenti (per maggiori chiarimenti si vd. https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2113);
- in caso di **aree di interferenza tra acque superficiali e acque sotterranee** (ossia dove esiste una falda di subalveo che rifornisce il corso d'acqua), eventuali nuovi prelievi idrici o incrementi di emungimenti potrebbero essere soggetti a limitazioni e condizionamenti (per maggiori chiarimenti si vd. https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2284);

Gli Indirizzi di Piano del PGA dispongono inoltre quanto segue:

- Per i corpi idrici sotterranei con disponibilità idriche residue negative o privi di determinazione di disponibilità residue, non devono essere previsti nuovi insediamenti che necessitano di approvvigionamento da acque sotterranee (cfr. art. 15, commi 1 e 11);
- Nelle aree di interferenza dei corpi idrici fluviali "caratterizzati da criticità per bilancio idrico o per mantenimento del deflusso ecologico e da sfruttamento intensivo di falde di subalveo, gli strumenti di pianificazione dovranno valutare la possibilità che porzioni di tali aree, possano essere individuate quali:



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

- a. zone nelle quali ubicare progetti di ricarica artificiale delle falde, previe indagini specifiche sulla loro idoneità tecnica allo scopo;
 - b. zone e tratti nei quali inserire progetti mirati al rallentamento del flusso idrico superficiale, anche attraverso laminazione diffusa o di restituire spazio al fiume, e in generale alla riqualificazione del regime idrologico, in accordo con le esigenze di PGRA". (cfr. art. 16 commi 2 e 8).
- Indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi nelle aree di contesto fluviale, nelle zone di alveo attivo e nelle zone ripariali dei corpi idrici fluviali, attualmente in fase di perimetrazione (cfr. artt. 24, 25, 26, 27 degli Indirizzi di Piano).

(Aggiornamento maggio 2024)

Autorità Idrica Toscana

Firenze, prot. e data da P.E.C.

A:

Spett/le COMUNE DI GROSSETO

Settore Sviluppo Ambientale

Servizio Ciclo Rifiuti e Tutela Ambientale

alla c.a. del Presidente della Commissione Tecnica VAS

Arch. Domenico Melone

E P.C.:

Spett/le ACQUEDOTTO DEL FIORA S.p.A.

alla c.a. Responsabile Unità Tutela e Sviluppo

dott. Alessio Giunti

OGGETTO: AVVIO DELLE CONSULTAZIONI AI SENSI DELL'ART.22, COMMA 3 DELLA L.R.T. N°10/2010 E SS.MM.II. PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS RELATIVA ALLA "PROPOSTA DI VARIANTE AL RU PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA IN LOCALITÀ MADONNINO A BRACCAGNI. CONTRIBUTO ISTRUTTORIO.

Con riferimento alla richiesta di contributi istruttori da redigersi nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (art.22 della L.R. 10/2010) in oggetto, inviata dal comune di Grosseto con prot. n. 137833/2025 (in atti AIT con prot. n. 146127/2025), tenuto conto delle competenze dell'Autorità Idrica Toscana (di seguito AIT), si rimettono le valutazioni che seguono.

Per quel che riguarda verifiche sull'effettiva attuale "disponibilità" dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento dell'ampliamento in oggetto, si rimanda a quanto riportato nel contributo del Gestore del Servizio Idrico Integrato Acquedotto del Fiora Spa prot. n. 27573/2025 (in atti AIT con prot. n. 15110/2025).

Per quel che concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica, richiamate le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006, il secondo relativo al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento di specifiche attività all'interno delle "zone di rispetto" delle captazioni di acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, si evidenzia come la previsione in questione non ricada e non sia prossima alle medesime; si informa inoltre che tali perimetrazioni sono in fase di revisione in base ai nuovi criteri dettati dalla DGRT 872/2020 e pertanto potrebbero subire variazioni nel loro perimetro.

Per eventuali chiarimenti contattare il dott. Rico Frangioni (r.frangioni@autoritaidrica.toscana.it - tel. 05526329324).

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Servizio

Pianificazione Strategica e Accordi di Programma

Ing. Lorenzo Maresca

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005

Architetto Pietro Pettini

Via del Geniere n°5 Alberese 58010 Grosseto

PTTPTR52B23E202Q - P.I. n. 01571530532

Tel. 0564.407142 - 328.8605308 –

pietropettini52@gmail.com - p.pettini@archiworldpec.it

Al Comune di Grosseto

Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio

Servizio Pianificazione Urbanistica

comune.grosseto@postacert.toscana.it

OGGETTO: Variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica in loc. Madonnino a Braccagni – Trasmissione contributi all'avvio del procedimento. **Risposta**

Facendo seguito alla nota di codesto ufficio del 6 novembre u.s. (prot. n. Prot.N.0154521-2025) relativa alla trasmissione dei contributi pervenuti da *Regione Toscana e Acquedotto del Fiora* per la proposta di variante al R.U. per la modifica della destinazione urbanistica in loc. Madonnino a Braccagni, si precisa quanto segue:

A. Per la Regione Toscana:

a) Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (Prot. N.0151701-2025):

1) *"il riferimento all'art. 252 ter¹ della L.R. 65/2014 ..."* è motivato, rispetto alla *"...congruenza con la casistica alla quale si intende ricorrere ..."* prevista al punto 1 lettera b., dalla necessità di ampliare la struttura produttiva esistente per adeguarla ai nuovi volumi di lavorazione per stoccaggio, imbottigliamento, confezionamento e spedizione dell'olio toscano anche in paesi extracomunitari. Inoltre, rispetto a quanto indicato al capitolo 6.1 della scheda d'Ambito n.18 "Maremma Grossetana" si precisa quanto segue:

- Obiettivo 1, Punto 1.4: la variante in oggetto, tutta interna all'ambito produttivo esistente delimitato dalla viabilità provinciale e comunale, non prevede una *"espansione"* dell'area già urbanizzata (artigianale/industriale/servizi), ma solo un cambio di destinazione d'uso da *"servizi"* a *"produttivo"*, di una piccola porzione di territorio, che non necessita di essere *"armonizzata"* con il paesaggio agricolo circostante verso il quale non confina neanche fisicamente. Comunque, in una visione più generale dell'intervento in oggetto rispetto al paesaggio, si evidenzia che la realizzazione del nuovo edificio produttivo, si andrebbe a collocare al centro e nel cuore di un ambito artigianale già costruito e conformato *"storicamente"* (vedi PRG 1996, PS 2006, RU 2015 e PS 2025).
- Relativamente ai Punti 1.8 e 1.11 si ricorda che *"... l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque..."* è già stata verificata negli strumenti generali,

¹ "Art. 252 ter. Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo. 1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse: a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti; b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti; c) ... 2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate."

come indicati al punto precedente, e attestati per la relativa verifica idraulica dal Genio Civile Toscana sud.

- 2) Per il *“Quadro conoscitivo del patrimonio territoriale”*, relativamente alle Invarianti strutturali del PIT (coerenza delle previsioni della Variante rispetto agli Abachi) si evidenzia che l'area classificata dall'Invariante I nel Sistema morfogenetico *“Bacini di esondazione”* è stata ampiamente verificata con il Q.C. del nuovo PS approvato definitivamente dal Consiglio Comunale il 7 novembre del 2025, così come precedentemente verificato in fase di adozione nel 2023. Si ritiene pertanto, a tal fine, richiamare gli studi già compiuti che escludono qualsiasi incoerenza con quanto previsto dal PIT. Inoltre, 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)”*
- 3) La Conferenza di Copianificazione² prevede per le previsioni di trasformazione del piano che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4 della L.R. 65/2014, sono subordinate al parere della conferenza di copianificazione. Si ricorda che l'Art. 25 della LRT 65/204 prevede al comma 2 che ***“non sono soggette alla conferenza”*** le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nel caso (vedi lettera “c”) di ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive. La Variante in esame prevede, infatti, l'ampliamento del lotto esistente, su cui insiste il fabbricato della Soc. *Certified Origins Italia SRL*, che con il cambio di destinazione d'uso dell'area di cui all'oggetto potrà consentire di realizzare, in continuità fisica, un nuovo edificio ad integrazione della filiera produttiva in essere. Si precisa che il terreno in ampliamento, di cui alla variante, è già di proprietà della società proponente (censito al catasto Fogl. 1 part. 656) e l'intervento in oggetto intende mantenere l'area e il futuro edificio sia alle funzioni produttive che alla gestione della azienda esistente. In ragione di ciò e di quanto è rappresentato negli elaborati tecnici della Variante (Relazioni, tavole grafiche, ecc.) risulta pertanto non necessario attivare e svolgere la “Conferenza di copianificazione”.
- 4) Per i ***“beni paesaggistici”*** si precisa che sull'area oggetto di variante non ricadono vincoli riconducibili né all'art. 136 né all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004. La presunta presenza del vincolo di cui al comma 1, lett. h) *“Zone gravate da usi civici”* dell'art. 142 come evidenziato nel *“Geoportale”* regionale è stata ampiamente contraddetta dagli approfondimenti tecno-amministrativi prodotti per l'approvazione del nuovo Piano Strutturale sottoposto alla verifica della Conferenza paesaggistica (2023-2025) che esclude per l'area del “Madonnino” qualsiasi presenza dell'Uso Civico. A tal fine, pertanto, non è necessario effettuare la valutazione di conformazione ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 attraverso la *“Conferenza Paesaggistica”*.
- 5) Per quanto previsto dal Regolamento 32/R si forniscono i dati del dimensionamento della Variante in oggetto che consistono in un incremento del lotto esistente di una nuova superficie di mq. 9.665 e di una nuova SE di mq. 4.832,50 per un'altezza pari o inferiore a quella dell'edificio produttivo esistente. La previsione per l'intero lotto (vedi le sottostanti immagini n. 3 e 4) risulterà pertanto, tra esistente e nuova previsione, di 21.916 mq. (12.251+9.665) di superficie totale e di 10.958 mq. di futura superficie coperta (pari o inferiore al 50% del lotto).
- 6) Di seguito si riporta, su base ortofotocarta in scala 1: 2.000, la rappresentazione grafica dell'obiettivo che la variante urbanistica si pone nella formazione di un unico lotto produttivo per l'ampliamento della struttura, ove il nuovo edificio necessita di realizzare

² “Art. 25 Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione ... 2. **Non sono soggette alla conferenza** di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

a) abrogata; b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica; c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive; d) ...”

un collegamento chiuso per il passaggio dell'impiantistica di collegamento (tubazioni in vista per le manutenzioni dell'oleodotto) e per il passaggio dei muletti.

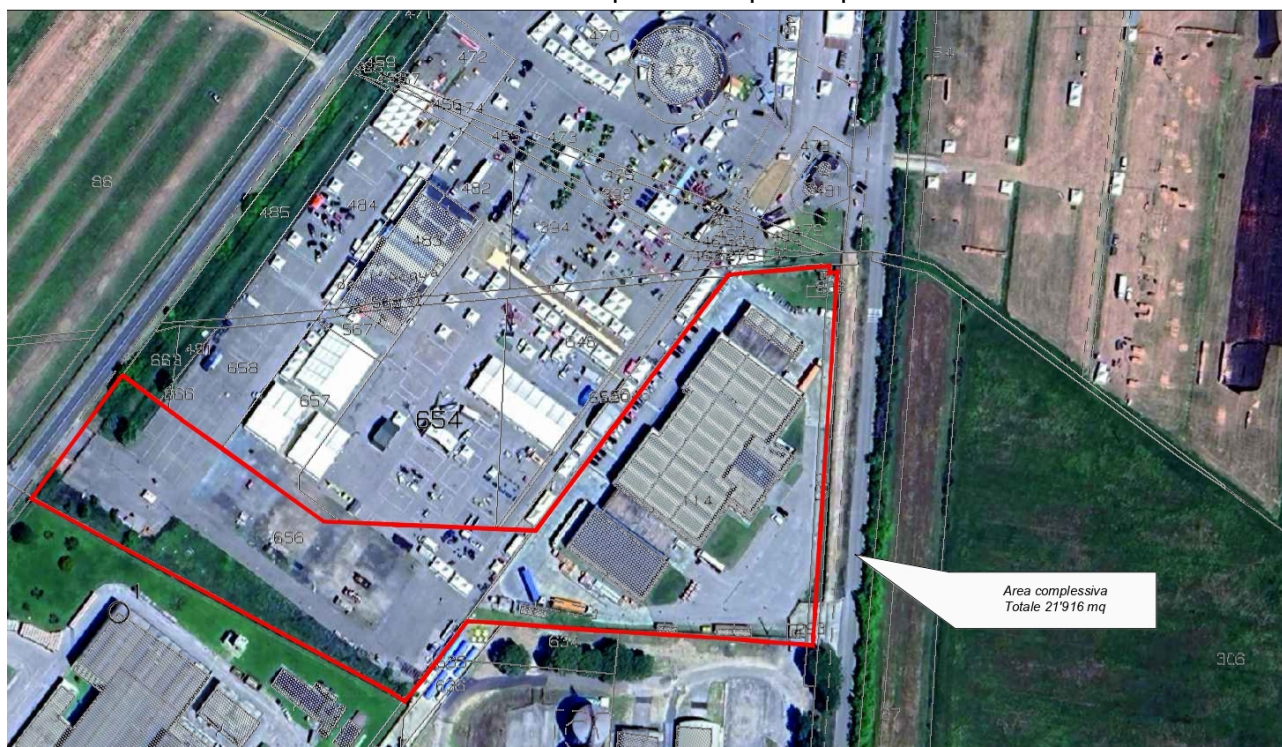
1. Stato attuale



2. Area sottoposta a variante



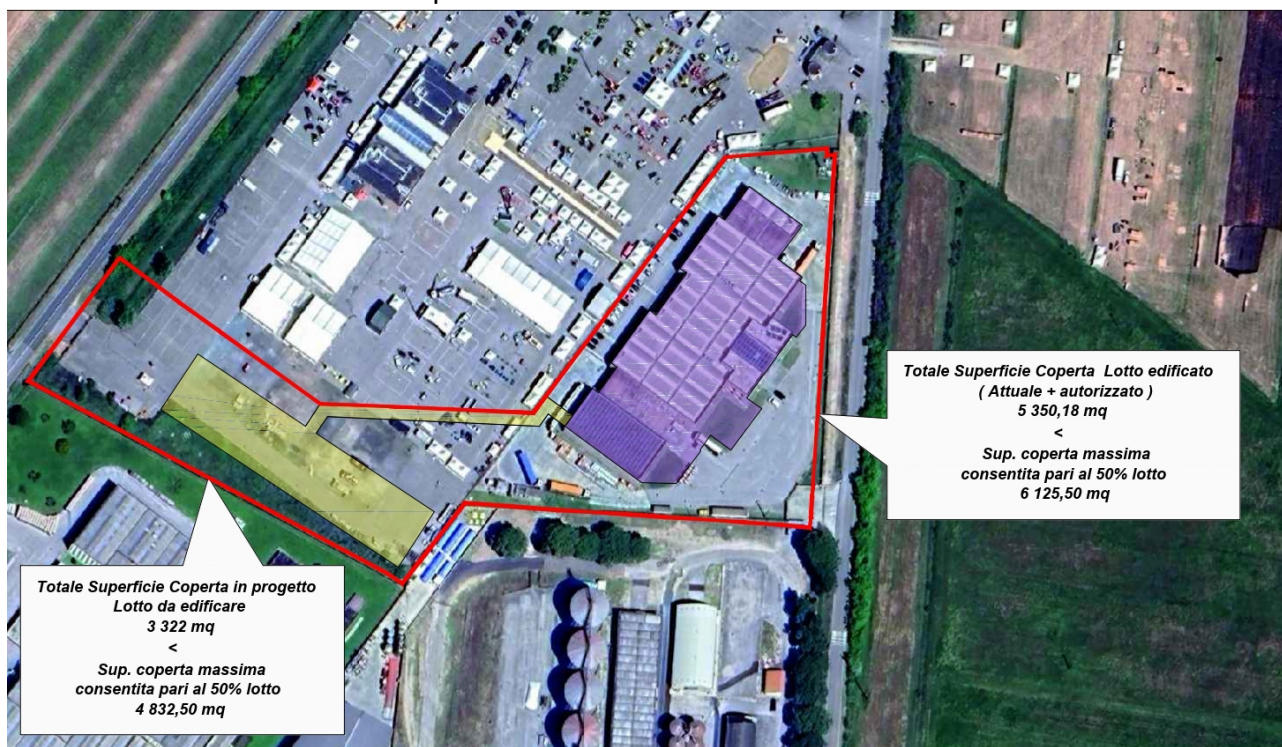
3. Formazione di un unico lotto a destinazione produttiva per ampliamento dello stabilimento



INQUADRAMENTO DELL'AREA COMPLESSIVA DELLO STABILIMENTO

SCALA 1:2 000

4. Planivolumetrico del futuro ampliamento dello stabilimento



Totale Superficie Coperta in progetto
Lotto da edificare
3 322 mq
<
Sup. coperta massima
consentita pari al 50% lotto
4 832,50 mq

Totale Superficie Coperta Lotto edificato
(Attuale + autorizzato)
5 350,18 mq
<
Sup. coperta massima
consentita pari al 50% lotto
6 125,50 mq

INQUADRAMENTO DELL'AREA COMPLESSIVA DELLO STABILIMENTO A SEGUITO DI VARIANTE URBANISTICA

SCALA 1:2 000

- b) Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale (Prot. reg. n. 0831950 del 23/10/2025):
L'ufficio regionale competente non ha rilevato aspetti ostativi da segnalare.
- c) Settore Turismo, Commercio e Servizi – Ufficio Commercio, assistenza giuridica, legislativa e contenzioso. Manifestazioni fieristiche (Prot. reg. n. 0833883 del 24/10/2025):
L'ufficio regionale competente non ha rilevato aspetti ostativi da segnalare.
- d) Genio civile Toscana sud (Prot. reg. n. 0833827 del 24/10/2025):
L'ufficio regionale competente ha ricordato che dovranno essere depositati gli elaborati ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 del D.P.G.R. 5/R/2020, aspetto questo già assolto dagli uffici Comunali.
- e) Settore Tutela dell'Ambiente ed Energia - Transizione ecologica e sostenibilità ambientale - Ufficio inquinamenti fisici (Prot. reg. n. 0841628 del 28/10/2025):
L'ufficio regionale competente ha preso atto che il *“Documento Preliminare Ambientale di VAS - Verifica di Assoggettabilità riporta, relativamente alla componente “Rumore” che questo aspetto ambientale non costituisce una criticità per il progetto di variante proposto in quanto l'area interessata risulta interna ad un ambito produttivo esistente”*.

B. Per l'Acquedotto del Fiora:

In riferimento al contributo per la gestione del Servizio Idrico Integrato (SII) nell'area interessata, si precisa che, per l'approvvigionamento idropotabile della zona assicurato tramite la rete consortile gestita dal “Consorzio Rurale Il Madonnino” e alimentata dalla risorsa idrica fornita dall'AdF, nella fase di realizzazione dell'intervento sarà inoltrata, dal soggetto proponente tramite l'Ente Consortile, apposita istanza di parere idro-esigente ad AdF qualora gli interventi programmati comportino un incremento del fabbisogno idrico e depurativo rispetto allo stato attuale.

Grosseto, 12.11.2025

Arch. Pietro Pettini





NOTA TECNICA INTEGRATIVA

OGGETTO: Variante al RU per la modifica della destinazione urbanistica in loc. Madonnino a Braccagni – Trasmissione contributi all'avvio del procedimento di cui all'art. 17 LRT 65/2014 con contestuale avvio delle procedure di cui alla LRT 10/2010.

LOCALITA': STRADA DEL MADONNINO N.3 – MONTEPESCALI SCALO - GROSSETO

COMMITTENTE: CERTIFIED ORIGINS ITALIA S.R.L.

In seguito alla trasmissione dei contributi pervenuti da:

- Regione Toscana Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (prot. n. 151701 del 31/10/2025);
- Regione Toscana Settore Vas e Vinca (156219 del 12/11/2025);
- Regione Toscana Genio Civile Toscana sud (prot. n. 151701 del 31/10/2025);
- Acquedotto del Fiora (prot. n. 142028 del 23/10/2025);
- Autorita' di Bacino (prot. n. 152708 del 4/11/2025);
- Autorità Idrica (prot. n. 156005 del 11/11/2025).

per quanto riguarda gli aspetti di stretta competenza, si dichiara che la relazione di fattibilità geologica depositata e agli atti di Codesto Spettabile Ufficio è conforme a quanto prescritto dalla specifica normativa di settore:

- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera e)".
- Piano Strutturale approvato D.C.C. n. 43/2006 (e successive varianti).
- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 48/2013 (e successive varianti).
- Piano Strutturale adottato con D.C.C. 123/2023.
- Piano di gestione del rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 Marzo 2016.
- LEGGE REGIONALE 24 luglio 2018, n. 41 Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla

Dott. Roberto Rubegni - Geologo

valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014. Circa il contributo pervenuto dal Genio Civile Toscana Sud, si conferma che *“L'intervento è normato dall'Art.11 (“Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti”) comma 2 della L.R.T. 41/2018.”*. La relazione geologica è stata quindi aggiornata con la dicitura corretta.

- P.A.I. Disesti del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale, adottato con Delibera n. 39 del 28 Marzo 2024 e Delibera n. 40 del 28 Marzo 2024 (misure di salvaguardia). In merito a questo particolare aspetto si specifica che, ai sensi dell'art.8 Delibera n°40 del 28/03/2024, gli interventi rispetteranno i criteri e le condizioni previste dal P.A.I. e che sono coerenti con le sue finalità ed obiettivi; in particolare:
 - a) gli studi di supporto alla progettazione sono stati sviluppati tenendo conto
 - delle mappe di pericolosità esistenti ed in ogni caso in coerenza con i criteri e le indicazioni dell'Allegato n.3;
 - b) il quadro conoscitivo a supporto della progettazione ha un livello di approfondimento tale da permettere di valutare compiutamente le criticità del contesto fisico interessato;
 - c) l'intervento non comporta peggioramento nelle condizioni di rischio per le aree contermini.

In fede,

IL GEOLOGO RELATORE DOTT. ROBERTO RUBEGNI

GROSSETO 18/11/2025

