



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

**Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della
destinazione urbanistica di un'area in Località Madonnino a
Braccagni**

RELAZIONE
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dell'art. 18 della LRT 65/2014

APPROVAZIONE
ai sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014

GIUGNO 2026

I COMPITI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 18 della LRT 65/2014 il responsabile del procedimento accerta e certifica che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari.

Il responsabile del procedimento verifica altresì che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della presente legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8.

Prima dell'adozione dell'atto il responsabile del procedimento assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati. In particolare predispone una relazione sull'attività svolta che, unitamente al rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'articolo 38, costituisce allegato all'atto da adottare.

Qualora emergano profili di incoerenza o di incompatibilità rispetto ad altri strumenti della pianificazione territoriale di cui all'articolo 10, il responsabile del procedimento provvede a darne tempestiva informazione ai competenti organi dell'amministrazione, anche ai fini dell'eventuale attivazione dell'accordo di pianificazione di cui all'articolo 41.

Il responsabile del procedimento assicura a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 e nonché della relazione stessa.

Pertanto, tutto quanto ciò premesso, si precisa che la Relazione del Responsabile, redatta in questa fase del procedimento, dà atto del lavoro già svolto e delle analisi compiute in esito alle acquisizioni dei pareri e contributi pervenuti, utili all'implementazione del quadro conoscitivo per il prosieguo dell'iter del procedimento urbanistico.

La presente relazione verrà aggiornata ed integrata nelle successive fasi del procedimento nel rispetto degli adempimenti normativi e regolamentari vigenti.

LA REDAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

Il Comune di Grosseto è dotato di un Regolamento Urbanistico approvato ai sensi della LRT 1/2005 con D.C.C. n. 48/2013, D.C.C. n. 35/2015, D.C.C. n. 115/2015, ai sensi della LRT 1/2005 e successive varianti, nonché di Piano Strutturale approvato ai sensi della LRT 65/2014 con DCC n. 89 del 07/11/2025.

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.

LA FASE DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E GLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'avvio del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico si è reso necessario per consentire l'ampliamento di una struttura produttiva esistente all'interno della zona produttiva del Madonnino individuata dal PS adottato nel 2024 come insula specializzata "TPS3". L'insula specializzata produttiva è composta da una zona già 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, disciplinata invece dall'articolo 88 in quanto ricondotta ad area per attrezzature e servizi pubblici e/o d'interesse comune.

La Variante interessa quindi una porzione di terreno già ricompreso in un contesto produttivo esistente più ampio, ormai consolidato, già pianificato con precedenti Piani Regolatori Generali, di cui il vigente Regolamento Urbanistico ha preso atto riconfermandolo.

Come già detto l'intera area del Madonnino risulta riconfermata nella sua vocazione anche dal redigendo nuovo Piano Strutturale che la individua come insula specializzata "TRS3" riconoscendone la sua valenza di area vocata a grande attrezzatura per funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonoma e separata dal contesto urbano di riferimento.

I CONTRIBUTI DEGLI ENTI

Con l'avvio del procedimento di cui alla D.G.C. n. 355/2025 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 i seguenti pareri:

Per la Regione Toscana:

- Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (Prot. n. 151701 del 31/10/2025)
- Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale (Prot. Regione n. 0831950 del 23/10/2025)
- Settore Turismo, Commercio e Servizi – Ufficio Commercio, assistenza giuridica, legislativa e contenzioso. Manifestazioni fieristiche (Prot. Regione n. 0833883 del 24/10/2025)
- Genio civile Toscana sud (Prot. Regione n. 0833827 del 24/10/2025)
- Settore Tutela dell'Ambiente ed Energia - Transizione ecologica e sostenibilità ambientale
- Ufficio inquinamenti fisici (Prot. Regione n. 0841628 del 28/10/2025)
- 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)

Tutti i pareri e contributi pervenuti, da considerarsi quali apporti tecnici significativi e qualificanti il quadro conoscitivo della variante, sono stati presi in considerazione nell'elaborazione dell'adozione della proposta di variante e analizzati nel dettaglio nella relazione tecnica. Purtuttavia in considerazioni delle puntuali richieste di chiarimento rivolte direttamente al RUP da parte del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio della Regione Toscana in questo documento si sviluppano ulteriormente le tematiche per le quali è stato richiesto un supplemento di verifica. Segue pertanto lo specifico chiarimento per i singoli rilievi.

- “ 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. “

Ai sensi dell’art. 18, comma 3 della LRT 65/2014 il responsabile del procedimento predispone una relazione sull’attività svolta che, unitamente al rapporto del garante dell’informazione e della partecipazione di cui all’articolo 38, costituisce allegato all’atto da adottare. Resta inteso che già in fase di avvio del procedimento il responsabile del procedimento accerta che lo stesso si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, assicurando l’acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, che saranno formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati. Le analisi preliminari compiute infatti dal gruppo di lavoro e nello specifico dai progettisti della variante si concentrano in primis sulla verifica della coerenza e compatibilità della variante nei riguardi anche degli altri strumenti della pianificazione territoriale di cui all’articolo 10, ma solo dopo aver acquisito i pareri propedeutici all'adozione si avrà un effettivo riscontro sulle valutazioni unilateralmente svolte con l'avvio.

Pertanto, la Relazione del Responsabile redatta in questa fase del procedimento oltre a dare già atto del lavoro svolto, assicura che le ulteriori analisi compiute siano conseguenti all'acquisizione dei pareri e contributi pervenuti, nell'ottica di una implementazione del quadro conoscitivo secondo una logica incrementale che segue tutto l'iter del procedimento urbanistico che determina la necessità dell'aggiornamento della stessa in tutte le fasi successive del procedimento nel rispetto degli adempimenti normativi e regolamentari vigenti.

- “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”.

Premesso che il dettato dell'art. 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" testualmente prevede : (...) 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;

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.”

Il riferimento all'art. 252 ter della LRT 65/2014 risulta motivato in quanto coerente con la casistica di cui al comma 1 lettera b), trattandosi di una variante propedeutica all'ampliamento di una struttura produttiva esistente necessaria per rispondere all'esigenza di nuovi volumi utili alle attività di stoccaggio, imbottigliamento, confezionamento e spedizione dell'olio prodotto. L'area oggetto di variante, risulta tutta interna all'ambito produttivo esistente e già delimitato dalla viabilità provinciale e comunale, non comporta infatti una “espansione” dell'area già urbanizzata (artigianale/industriale/servizi), ma solo un cambio di destinazione da “servizi” a “produttivo”, di una piccola porzione di terreno come detto non contermina con il paesaggio agricolo circostante verso il quale non confina neanche fisicamente.

L'obiettivo che la variante urbanistica si pone è la formazione di un unico lotto produttivo per l'ampliamento della struttura: il realizzando nuovo edificio risulterà fisicamente collegato con quello esistente a garanzia della continuità della filiera di produzione.

-” 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 A banchi delle invarianti strutturali del PIT. In particolare si evidenzia che l'area è classificata dall'Invariante I nel Sistema morfogenetico “Bacini di esondazione”.

Con riferimento specifico a tale aspetto si fa presente che tutti i pareri gli apporti conoscitivi e i contributi pervenuti sono stati trasmessi al geologo nonché all'ingegnere idraulico che hanno redatto gli studi specifici a supporto della proposta di variante. Pertanto si rinvia agli approfondimenti e verifiche da loro effettuate.

- “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.”

Secondo il disposto di cui all'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

Pertanto, ricorrendo le condizioni per l'applicabilità dell'art 252 ter, trattandosi di variante agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a) in contesti produttivi esistenti, visto che l'obiettivo che la variante urbanistica si pone della creazione di un unico lotto produttivo per le esigenze produttive della struttura artigianale esistente da attuarsi tramite progetto unitario, si intendono chiarite le ragioni secondo le quali tale procedimento non debba essere assoggettato allo svolgimento della Conferenza di Copianificazione. Nello specifico del progetto si rinvia a quanto chiarito nella relazione tecnica, nonché nella scheda di trasformazione progettuale elaborata e allegata alla presente variante, dove risultano individuate le singole condizioni di fattibilità il rispetto delle quali deve essere assicurato per l'attuabilità dell'intervento.

– 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.

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.

–” 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”

Secondo quanto previsto dall'Allegato 1 alla DGR 201/2025 “Casistiche d’uso della piattaforma per le varie tipologie di atti di governo del territorio” contenente le Istruzioni operative per l’inserimento dei dati del Piano Operativo e loro 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 solo sperimentalmente i campi di trasmissione documentale, in quanto, per i soggetti di cui all'articolo 8 della LRT 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.

Dal momento che siamo in presenza di una parziale e minima variante al Regolamento Urbanistico, strumento adottato e approvato con la LRT 1/2005 e quindi non già dimensionato avvalendosi dell'applicativo web INPUT, non avrebbe alcun valore sperimentale l'analisi del dato che risulterebbe ovviamente parziale. Pertanto essendo al momento un adempimento facoltativo abbiamo optato per non procedere con l'inserimento.

-” Si ricorda che 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”.

Nella fase iniziale di attuazione del PIT/PPR i procedimenti di adeguamento hanno interessato varianti a strumenti non conformati, non ascrivibili alla categoria delle varianti generali, spesso localizzative di previsioni puntuali o di tipo normativo, dando luogo ad una attuazione del PIT/PPR per stralci con conseguente configurazione di un quadro della pianificazione di difficile gestione.

Pertanto in data 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.

Dal momento che l'area non risulta vincolata e che trattasi di una variante puntuale al Regolamento Urbanistico e verificato quanto previsto dall'art. 4 dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana più sopra citato, si ritiene che ricorrano i casi di esclusione dalla procedura di conformazione.

LA PARTECIPAZIONE

Nel rispetto dell'art. 17 c. 3 lett. e) della LRT 65/2014 al fine di assicurare la partecipazione all'azione programmata sia del pubblico interessato che delle organizzazioni che promuovono la protezione dell'ambiente o quelle che hanno uno specifico interesse, è stato predisposto in accordo con il Garante dell'informazione e partecipazione il programma dell'attività di informazione. Tale Programma nel rispetto di quanto disposto dal DPGR n.4/R del 2017, Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della LRT 65/2014 è stato allegato alla DCC n. 355/2025 di avvio del procedimento.

Si rinvia allo specifico rapporto redatto a cura del Garante che sarà allegato all'atto da adottare per il resoconto specifico sull'attività svolta tra l'avvio e l'adozione della variante in argomento.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La variante al RU ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, LRT 10/2010 e smi, è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con la trasmissione all'Autorità Competente del Documento Preliminare nonché degli elaborati di progetto.

Al termine delle consultazioni, la Commissione tecnica VAS, con proprio provvedimento D.D. n. 1170 del 03/11/2025, ha escluso la presente variante dalla Valutazione Ambientale Strategica. Anche gli esiti di tale procedimento sono stati recepiti negli elaborati di variante redatti.

DEPOSITO GENIO CIVILE

Gli elaborati della variante al RU sono stati depositati al Genio Civile che con nota prot. n. 6003 del 16/01/2026 ha comunicato l'esito positivo del controllo sulle indagini di supporto alla variante in oggetto di cui al deposito n. 1468.

ADOZIONE DELLA VARIANTE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

In data 23.12.2025 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111, la variante è stata adottata. Successivamente è stato dato corso agli adempimenti previsti dall'art. 19 della LRT 65/2014, cui

hanno fatto seguito la presentazione di due osservazioni che, puntualmente controdedotte, risultano analizzate nel documento di controdeduzioni predisposto che le riassume, analizza e contiene dettagliatamente le motivazioni alla proposta di accoglimento, di parziale accoglimento e non accoglimento dei diversi punti in cui le stesse si articolano. Gli elaborati di variante adottati risultano quindi integrati e aggiornati in recepimento delle valutazioni elaborate e allegati alla proposta di deliberazione di approvazione consiliare nella loro versione coordinata.

APPROVAZIONE DELLA VARIANTE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Successivamente all'approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale, si procederà alla sua pubblicazione, completa degli allegati sul sito comunale Amministrazione Trasparente, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia, al Garante dell'Informazione e della Partecipazione ed ai Servizi Comunali interessati. La pubblicazione sul BURT sarà invece richiesta decorsi almeno quindici giorni dalla suddetta trasmissione ai sensi dell'art. 19, comma 6, LRT 65/2014 e la variante, ai sensi dell'art. 19, comma 7, LRT 65/2014 acquisterà efficacia decorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CERTIFICA

Che il procedimento di redazione della variante al RU si è svolto nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti in materia e che la variante è coerente con il Piano Strutturale.

Ai sensi di legge sarà assicurato a chiunque voglia prenderne visione l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi al procedimento di formazione della variante.

Il Responsabile del Procedimento

dott.ssa Elisabetta Frati