

ALLEGATO

A

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

PROGETTO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Emanuele Piani

CONSULENTI:

PROGETTISTA Arch. Raimondo Gramigni

CONSULENZA GEOLOGICA Dott. Geol. Marco Bassani
Ing. Giacomo Barcaioli

CONSULENTI Ing. Francesca Platia
Arch. Tommaso Vecci

RESPONSABILE DI PROGETTO Arch. Raimondo Gramigni

UFFICIO TECNICO COMUNALE:

RESPONSABILE SERVIZIO ASSETTO
DEL TERRITORIO Geom. Franco Pretolani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Geom. Franco Pretolani

Oggetto:

RELAZIONE URBANISTICA GENERALE

VARIANTE AL RUC TRAMITE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
AI SENSI DELL' Art. 25 DELLA L.R. 65/2014

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DEL 19/07/2019

REVISIONE

1 Luglio 2019

2

3

4

FASI PROCEDURALI

Adozione: _____

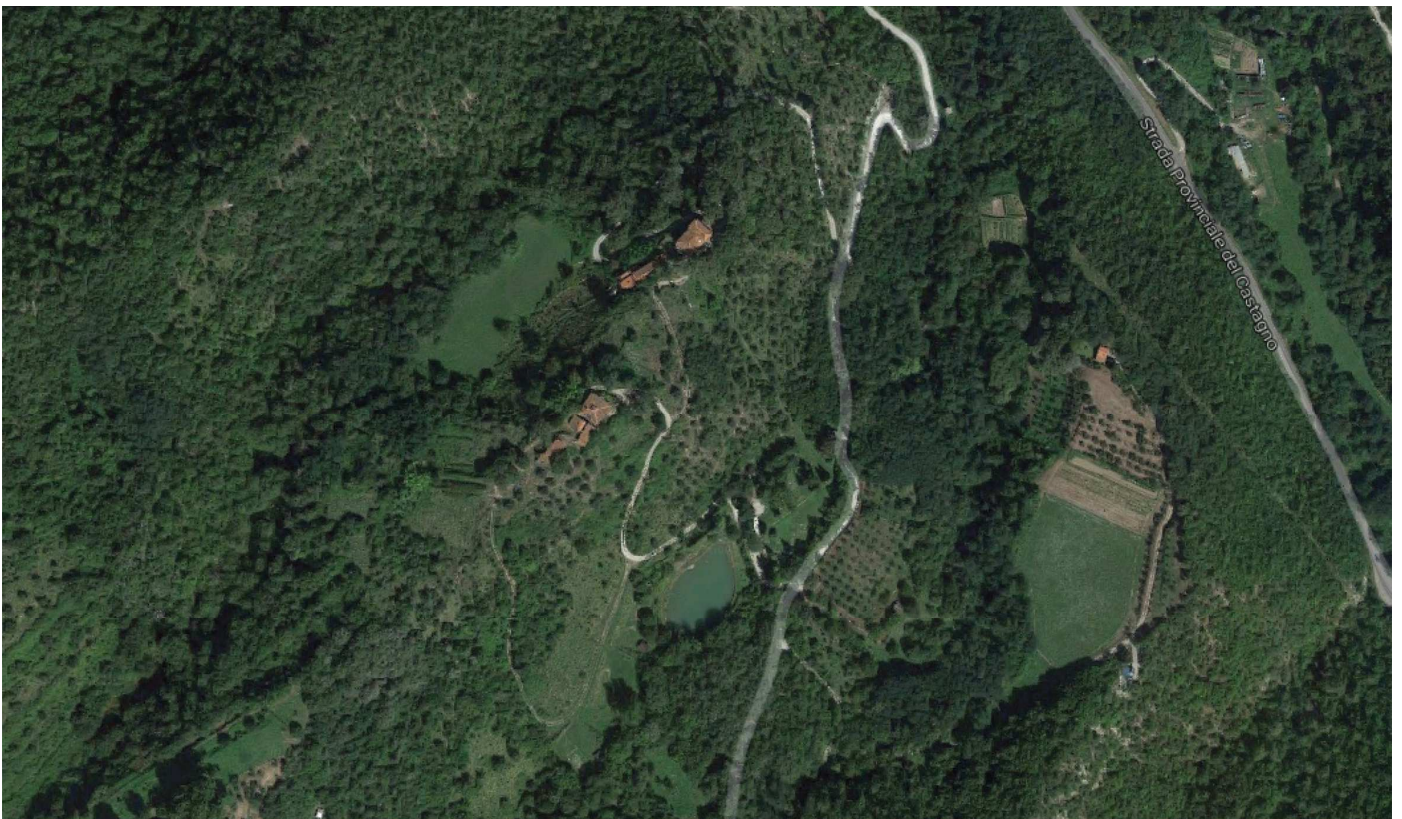
Accoglimento delle osservazioni: _____

Approvazione: _____

COMUNE DI SAN GODENZO – LOCALITA' SPALIENA

Lago Lucilla

(Provincia di Firenze)



***RELAZIONE SUI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUC
TRAMITE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
AI SENSI DELL' Art. 25 DELLA L.R. 65/2014***

ALLEGATO 1

COMUNE DI SAN GODENZO

(Provincia di Firenze)

RELAZIONE SUI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUC TRAMITE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI DELL' Art. 25 DELLA L.R. 65/2014

Proprietà proponente

Antonella Dicorato
Erbascintilla - Azienda Agricola Culturale

Tecnici incaricati e proposta progettuale

Arch. Raimondo Gramigni
Ing. Francesca Platia
Arch. Tommaso Vecci

Studi di carattere idrogeomorfologico

dott. geol. Marco Bassani

Studi di carattere agroforestale

dott.ssa. agr. Paola Troiano

Consulente e rilievi dello stato attuale

Geom. Lorenzo Pieri

Firenze luglio 2019

INDICE

1. PREMESSA.....	6
2. LE MOTIVAZIONI CHE HANNO MATURATO LA PROPOSTA DI VARIANTE.....	12
3. GLI STRUMENTI VIGENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	14
4. CONTENUTI DELLA PROPOSTA.....	23
5. GESTIONE DELLE ATTIVITA'.....	25

1. PREMESSA

Ai fini di una corretta valutazione della proposta abbiamo ritenuto opportuno procedere ad una preliminare e sintetica analisi degli strumenti di governo del territorio che interessano la zona con riferimento al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico nonché, sinteticamente, al P.T.C. della Provincia di Firenze e al P.I.T. con valenza di paesaggio della Regione Toscana.

Il presente documento si configura come primo approccio per una migliore comprensione della proposta con una sintesi del percorso da seguire nel rispetto della vigente normativa e una preliminare valutazione degli effetti che la proposta può determinare sul territorio, sull'ambiente, sugli aspetti sociali, economici e sulla salute umana. Queste prime valutazioni, come meglio precisato nel Rapporto Ambientale Preliminare, sono messe a base delle analisi e pareri che competono agli Enti che devono valutare il progetto orientando gli altri soggetti che dovranno esprimersi successivamente lungo il percorso fino all'approvazione del Piano Attuativo con variante al Regolamento Urbanistico vigente.



Fig. 1 – Foto aerea dell’area di intervento con al centro il lago Lucilla, il nucleo di Vicchieta di Sopra – Spalena con il perimetro dell’area di proprietà

Per una valutazione corretta della proposta occorre inoltre precisare che fino agli anni '80 il laghetto Lucilla era meta di un consistente numero di appassionati della pesca alla trota che integravano l'attività "*sportiva*" con una piacevole giornata in compagnia della famiglia dove, insieme a un gradevole soggiorno in un luogo incontaminato, trovavano l'occasione di garantire ai figli spazi di gioco in tutta sicurezza e occasioni enogastronomiche di qualità all'aria aperta.

Attualmente tutto il complesso, compreso le costruzioni e manufatti esistenti con atti di sanatoria come da contratto di compravendita, è in stato di abbandono ed il lago viene utilizzato occasionalmente solo come riserva idrica a servizio delle operazioni di antincendio.

La documentazione fotografica allegata evidenzia lo stato attuale dei luoghi e la presenza delle costruzioni a servizio della pesca sportiva e delle attività di ristoro a servizio degli ospiti.



Fig. 2 – Planimetria dell'area di intervento in rosso interna alla proprietà in giallo e UTOE di Spalena in bianco

L'Amministrazione comunale, ai fini del rilancio di occasioni tese ad attrarre forme ludiche alternative ai flussi consolidati verso il mare o le città d'arte, ha ritenuto di introdurre, nei suoi strumenti di governo del territorio, alcune strategie e azioni mirate alla riqualificazione e valorizzazione del luogo che la precedente proprietà, dall'approvazione del RUC, non ha in questo periodo attivato. La nuova proprietà, con esperienza nel settore turistico, ha manifestato da anni il suo interesse verso attività di promozione e valorizzazione turistica dell'intera con il nucleo storico di Vicchieta di sopra e in sinergia con l'azienda agricola "**Erbascintilla-azienda agricola culturale**" che, in qualità di proprietaria dell'area ha già attivato tutte le iniziative e le opere per la riqualificazione e valorizzazione dei terreni agricoli con produzioni biologiche di nicchia come: oliveto, nocciolo, vigneto, erbe officinali, apicoltura ecc...

Pertanto, occorre considerare che, allo stato attuale, gli atti comunali di governo del territorio non corrispondono alla volontà dei nuovi proprietari che credono in un forte rilancio del luogo per funzioni turistiche integrate alle attività e produzioni dell'azienda agricola. A tale proposito la proprietà ha presentato al Comune di San Godenzo una richiesta di Variante che la Giunta Municipale ha approvato con delibera n. 49 del 29/06/2017 (allegato 1) autorizzando la proprietà a presentare la documentazione necessaria per l'avvio del procedimento di variante che è stato già attivata dal C.C. di San Godenzo.

Sinteticamente riportiamo qui di seguito lo stato della pianificazione urbanistica.

- Atti comunali:
 - Il **Piano Strutturale** che prevede all'interno dell'UTOE di Spaliena:
 - **mc 4.400,00 per residenze turistiche stagionali;**
 - **mq 1.200 di SUL** finalizzate allo sviluppo turistico e alla valorizzazione della strada dei Cavallari con funzioni associate al turismo;
 - Il **Regolamento Urbanistico** che prevede:
 - Un'area di recupero per la valorizzazione del nucleo di Vicchieta di Sopra;
 - la realizzazione di nuove costruzioni di supporto alle attività sportive del Lago Lucilla per un totale di **mq. 100** di SUL;
- Atti della Provincia di Firenze:
 - Per il **PTCP** l'area ricade in "altre aree del territorio aperto" (art. 7);
- Atti della Regione Toscana:
 - Per il **PIT con valenza di paesaggio** l'area ricade nell'Ambito del Mugello.

La proposta prevede la redazione di un Piano Attuativo con Variante al Regolamento Urbanistico per l'UTOE di **Spaliena** ai sensi della L.R. 65/2014 e L.R.10/2010 con particolare riferimento all'art. 25 che prevede l'attivazione della Conferenza di Copianificazione.

La proprietà ha già manifestato la sua volontà di procedere alla valorizzazione dell'area, che include il nucleo storico di Vicchieta di sopra, il lago Lucilla e i terreni agricoli, con una richiesta di variante per la costruzione nell'areadi valle in prossimità del lago di un **centro turistico multifunzionale** che, in sinergia con l'azienda agricola "Erbascintilla – azienda agricola culturale", prevede le seguenti attività e funzioni che vengono sinteticamente richiamate:

1. Per l'azienda agricola da definire tramite P.M.A.A

- coltivazioni tradizionali (castagni, viti, ulivi, alberi da frutto, orto ecc);
- progetti innovativi e sperimentali come la food forest, la produzione di piante officinali e medicinali;
- ogni altra sperimentazione legata al naturale e al biologico con fattoria didattica e studi specifici;
- bottega di fattoria;
- ricovero e officina mezzi;
- serra per orchidee;
- ricovero animali;
- cantina;
- recupero del vecchio seccatoio.

2. Per il centro turistico (art. 18 – L.R. 86/2016)

- struttura turistica – **albergo** - per l'ospitalità di circa 50 persone con attrezzature e servizi;
- punto ristoro con bar, ristorante con locali di servizio interni ed esterni;
- sala convegni con locali per attività culturali con corsi e laboratori didattici rivolti a:
 - artigiano di tradizione;
 - erboristeria;
 - enogastronomia;
 - scuola di cucina;
- centro per terapie naturali;
- attrezzatura sportive di supporto come piscina, tennis, calcetto ecc.. con spogliatoi e locali di servizio;
- anfiteatro all'aperto per spettacoli di vario genere.

La struttura del centro turistico multifunzionale dovrà attuare una persistente sinergia con l'azienda agricola.

Il progetto, nel suo insieme, si completa con il recupero del nucleo storico di Vicchieta destinato alla residenza della proprietà con altre funzioni legate alle attività sopra richiamate.

Come si può comprendere, attraverso la ricerca di raggiungere un equilibrato piano economico fra costi di investimento, costi di gestione e ricavi, l'obiettivo è quello di realizzare un centro polivalente che, integrato con l'azienda agricola, abbia al suo interno, insieme alle funzioni turistiche, attività e strutture legate al benessere, alla salute del corpo con produzione di prodotti biologici, con servizi di ristoro e strutture improntate alla massima sostenibilità ambientale.

Lo scopo del progetto è quello di creare un centro turistico-culturale permanente per gli abitanti del territorio comunale e di promozione per coloro che si avvicinano a questo territorio anche per la prima volta.

Si intende cioè promuovere la *ri-scoperta* di un territorio che, nonostante possa apparire marginale, diversamente contiene luoghi di grande attrazione, con la presenza non solo del Parco Nazionale, che possono essere riscoperti attraverso soggiorni mirati con visite e degustazioni anche presso altre aziende, attraverso percorsi di trekking per la scoperta di luoghi di grande bellezza confermando nuovi o già noti valori che vengono sintetizzati nelle immagini seguenti.

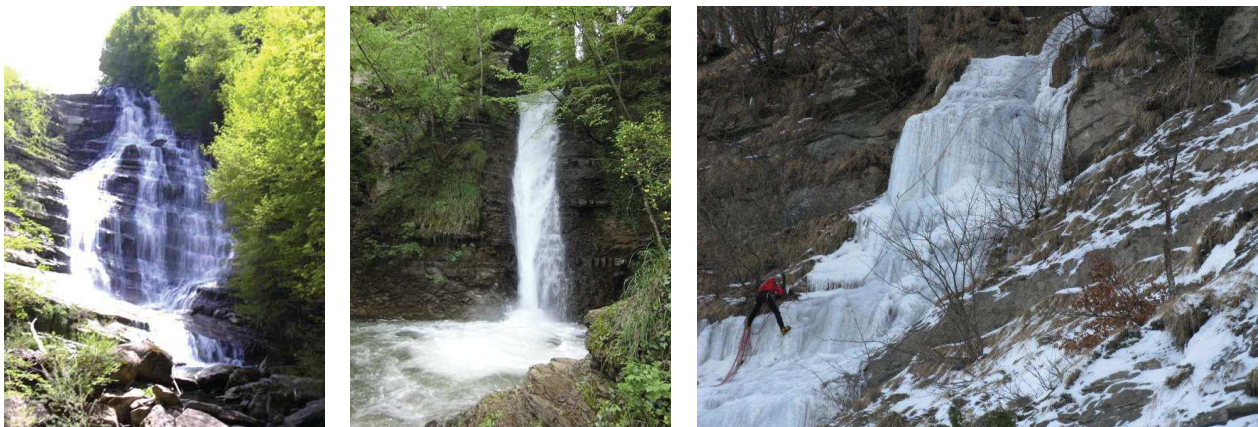


Fig. 3, 4, 5 - Le cascate dell'Acquacheta e di Calabuia - Le cascate di ghiaccio sulle pendici del Falterona

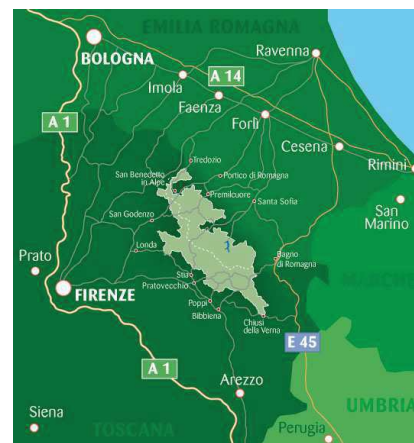


Fig. 6, 7 - Veduta di una parte del Parco Nazionale con planimetria generale

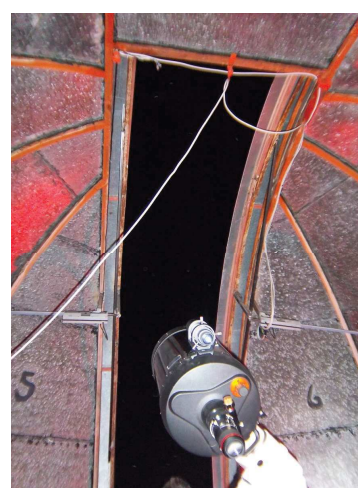


Fig. 8, 9 - Santa Maria all'Eremo e l'osservatorio astronomico di Serignano



Fig. 10 - Veduta del Falterona dal nucleo di Vicchieta



Fig. 11 - I monti Falterona e Acuto



Fig. 12 - Il ponte medievale del "Cicaleto"

2. LE MOTIVAZIONI CHE HANNO MATURATO LA PROPOSTA DI VARIANTE

Il progetto trova conferma nel vigente Regolamento Urbanistica con la previsione della valorizzazione del Lago Lucilla per attività del tempo libero e nel Piano Strutturale con la previsione di un centro di accoglienza all'interno dell'UTOE di Spalena connesso alla grande strada storica della transumanza detta "la Cavallaia".

La concomitanza di questi fattori insieme alla pluriennale esperienza della proprietà nella gestione di una avviata struttura turistica e di un ***incontro felice*** con questi luoghi hanno fatto sì che si attivasse un processo che vuole declinare fra loro:

- qualità e valore dei luoghi;
- esperienza nel settore turistico;
- spirito di iniziativa verso nuove sfide;
- amore per la tutela dell'ambiente;
- costruzione di una azienda agricola per la produzione di prodotti biologici;
- produzioni di nicchia non presenti nel territorio e in minima parte nell'area sovra comunale;
- programmi di animazione e giochi di ruolo con promozione del territorio e dei suoi valori;

Tutte le azioni previste dal progetto , come si può verificare dalla successiva analisi della strumentazione urbanistica rientrano nei programmi dell'Amministrazione insieme alla Città Metropolitana e alla Regione Toscana. Tali azioni prevedono la valorizzazione dei territori montani con politiche tese al potenziamento del turismo attraverso la conoscenza e la tutela dei luoghi di grande valore paesaggistico ambientale. Va ricordato che San Godenzo può annoverare nel suo territorio la presenza del Parco Nazionale che con il monte Falterona, il monte Acuto e monte Falco fanno da scenario all'area interessata dal progetto con una visuale di 360° sull'intera vallata del torrente Falterona racchiusa:

a est dalle suddette montagne a nord dal passo del Muraglione e dal monte Casi, a ovest verso il fondo valle che si proietta in direzione del fiume Sieve, a sud dal monte Campaccio, dalla Maestà di Tizzano e dal poggio dell'Atra e Stelletto.

Dalle poche immagini sopra riportate, che non esauriscono la lettura della qualità dei luoghi, si può vedere come si sia in presenza di un territorio di elevata qualità paesaggistica ambientale che richiede, per la sua valorizzazione, il potenziamento di strutture di accoglienza virtuosa tali da consentire di vivere appieno i valori presenti in questo territorio: reso marginale dalle nuove direttrici turistiche che hanno abbandonato gli articolati e diffusi valori dell'Appennino Tosco-Romagnolo.

Le scelte avanzate dalla proposta di variante trovano conferma anche in un documento, della ex Comunità Montana ("Montagna Fiorentina"), del 2010 denominato "**progetto mappa di sostenibilità**" che, ancora oggi, appare pertinente con quanto proposto e che indicava, già allora, i seguenti strumenti per una consapevole valorizzazione della montagna tramite una "*Mappa di Sostenibilità e soggetti attivi per la scoperta consapevole del territorio*" e della Montagna Fiorentina che nello specifico riguardavano e ancora oggi possono riguardare i seguenti temi:

1. **Consumi Virtuosi:**
 - Energia da fonti rinnovabili;
 - Muoversi a piedi;
 - le sorgenti e le cascate
 - Gruppi di acquisto solidale;
2. **Educazione e Conoscenza:**
 - Associazioni / Cooperative della Rete;
 - Altre associazioni territoriali;
 - Laboratori permanenti di educazione scientifica e ambientale;
 - Centri didattici stabili / Centri Visita
3. **Mobilità Ecocompatibile:**
 - Percorsi in aree protette e sentieri didattici;
 - il Parco;
4. **Turismo responsabile:**
 - Strutture per l'ospitalità;
5. **Produzioni Sostenibili:**
 - Riflessioni sul tema con riferimento al territorio;
 - Natura e cultura;
 - Educazione e didattica ambientale;
 - Antropologia e etnomusicologia;
6. **Servizi e Info:**
 - Servizi;

- Manifestazioni, musei, feste e rassegne culturali;
- Attività artistiche e tradizionali;
- Trekking a cavallo e asino, noleggio biciclette;
- Punti vendita filiera corta, biologico, equo e solidale;
- Piante antiche da frutto e da giardino

Come si può valutare gli argomenti e gli obiettivi indicati, se pur nel 2010, trovano a nostro avviso una forte convergenza e attualità con quanto viene proposto dalla proprietà con la variante tanto da ritenerla compatibile con gli obiettivi di una valorizzazione sostenibile della montagna nel rispetto delle regole che la Regione si è data con il PIT, con la L.R. 65/2014 e il Comune con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico.

E' una scelta coraggiosa che la proprietà ha scommesso all'interno di un territorio e di una comunità di grande interesse storico paesaggistico e sociale.

3. GLI STRUMENTI VIGENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Abbiamo già sinteticamente richiamato che l'area è attualmente governata dalle norme del Piano Strutturale per l'UTOE di Spaliena (art. 61) e del Regolamento Urbanistico (artt. 10-12- e art 30 comma 14), del PTC della Città Metropolitana (art 7-"altre aree del territorio aperto") e della disciplina del PIT-PPR con valenza di Piano Paesaggistico. Oltre alle norme degli strumenti urbanistici comunali e sovraordinati occorre, per l'attuazione della variante, fare riferimento e rispettare quanto previsto dalla Legge Regionale per il governo del territorio del 10 novembre 2014 n. 65 con particolare riferimento all'art. 25 che prevede prima dell'adozione della variante il parere della conferenza di copianificazione nonché quanto stabilito dalla L.R. 10/2010 relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che con il Rapporto Ambientale Preliminare, già consegnato, ha permesso all'Amministrazione comunale di approvare l'Avvio del Procedimento della variante al RUC.

Per una più completa lettura dello stato attuale riportiamo sinteticamente gli estratti del P.S. e del RUC vigenti, del PTC e di quanto disposto dal PIT.

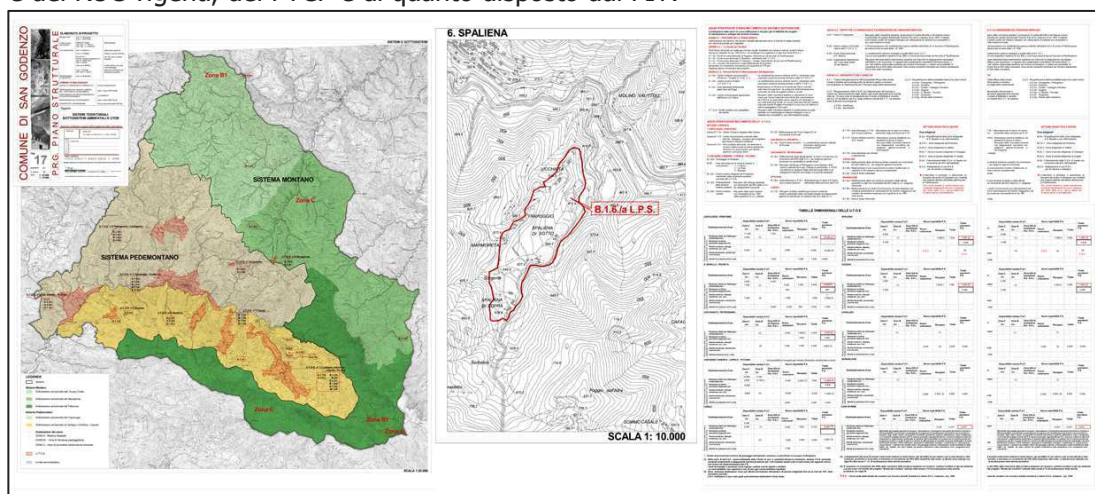


Fig. 13 – Piano Strutturale - Estratto Tav 17 - U.T.O.E. di Spaliena

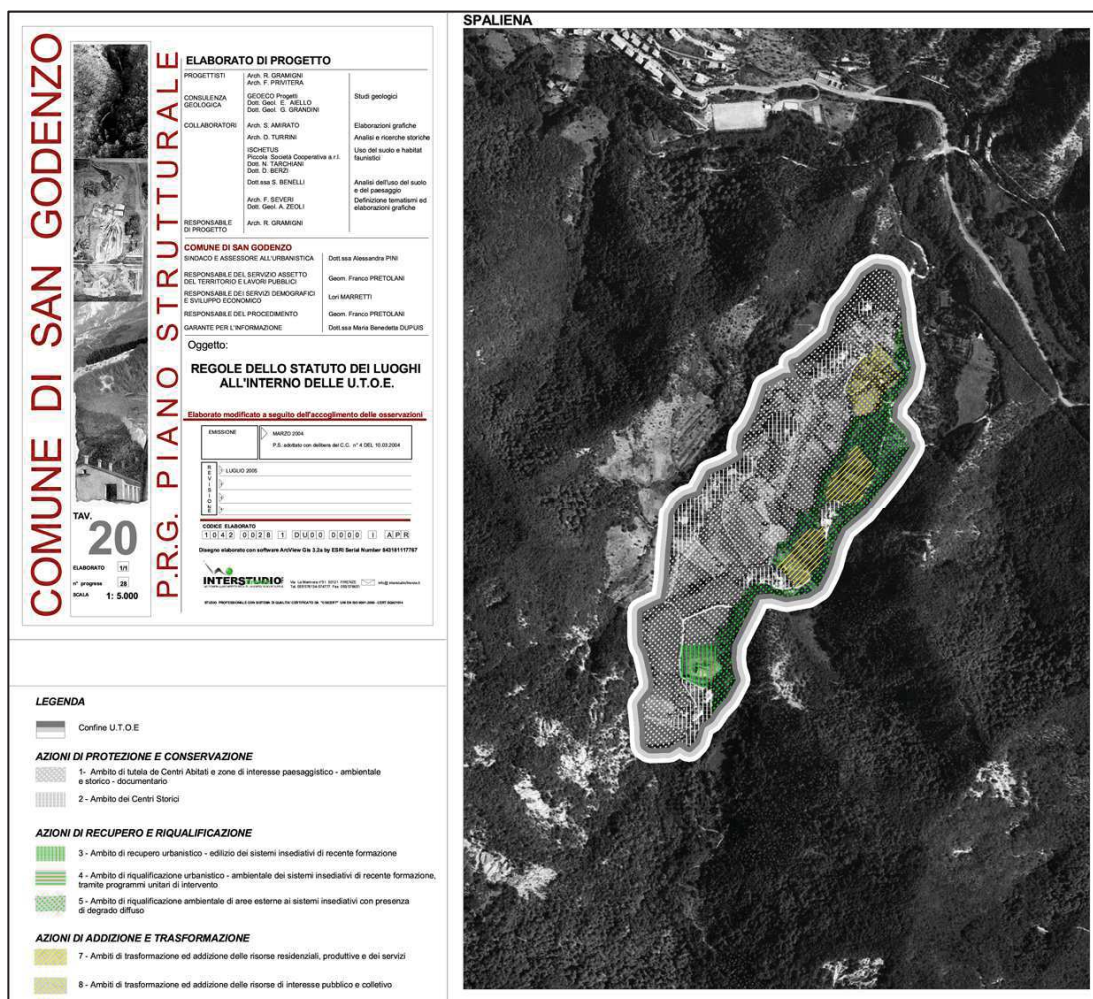


Fig. 14 – Piano Strutturale - Estratto Tav 20 - U.T.O.E. di Spaliena

Il Piano Strutturale, come richiamato nella relazione, indica fra i vari obiettivi programmatici **lo sviluppo turistico**.

Facendo perno sulle risorse storico-paesaggistiche con il potenziamento dell’offerta ricettiva che risulta molto scarsa e di gran lunga la più bassa di tutta la Val di Sieve per numero di esercizi ricettivi, numero di posti letto e dimensione media degli esercizi con un processo costante di depauperamento del settore con attività che cessano o sono in procinto di farlo (non si rileva un ricambio generazionale delle attività storiche) anche se in questi ultimi anni si è visto un contenuto incremento di attività di B&B e case vacanza.

A fronte di questa situazione il Piano Strutturale prevede per l’UTOE di Spaliena:

- **mc 4.400,00 per residenze turistiche stagionali (oggetto della presente proposta di variante);**

- mq. 1.200 di SUL destinate a funzioni plurime di foresteria per la valorizzazione della strada dei Cavallari come meglio indicate nella tabella della Tav 17;
- mq. 100 di SUL per attrezzature connesse al tempo libero così come recepite dal RUC;

Considerata la congiuntura attuale tale scelta potrebbe **“costituire occasione per la valorizzazione delle risorse locali (ambientali, storico-culturali, enogastronomiche, ecc) e per l’attivazione di sinergie con altre attività previste nel territorio comunale (agricole, industriali, sociali, sportive, ecc).”**

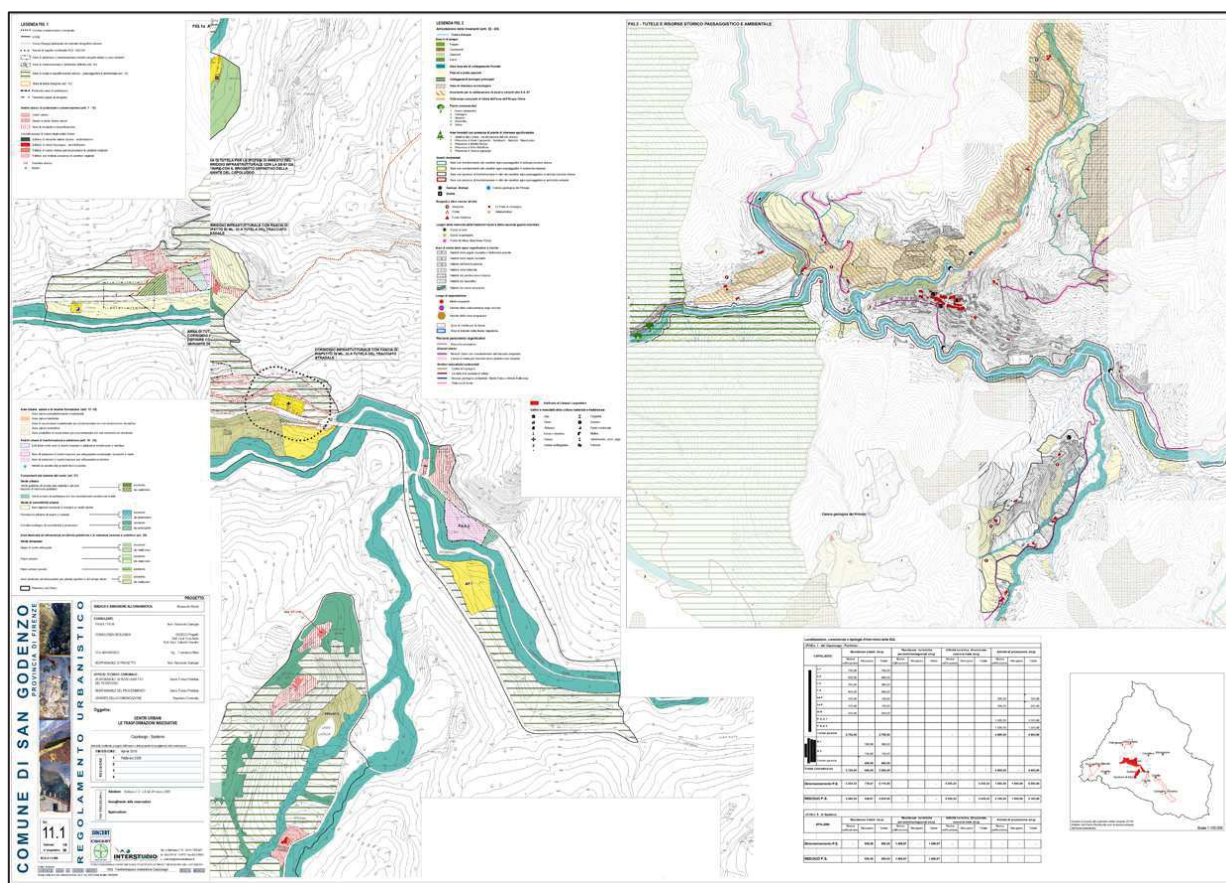


Fig. 15 – Regolamento Urbanistico U.T.O.E. di Spalena – trasformazioni insediative



Fig. 16 – Tavola dei vincoli con perimetro in rosso dell'area di progetto

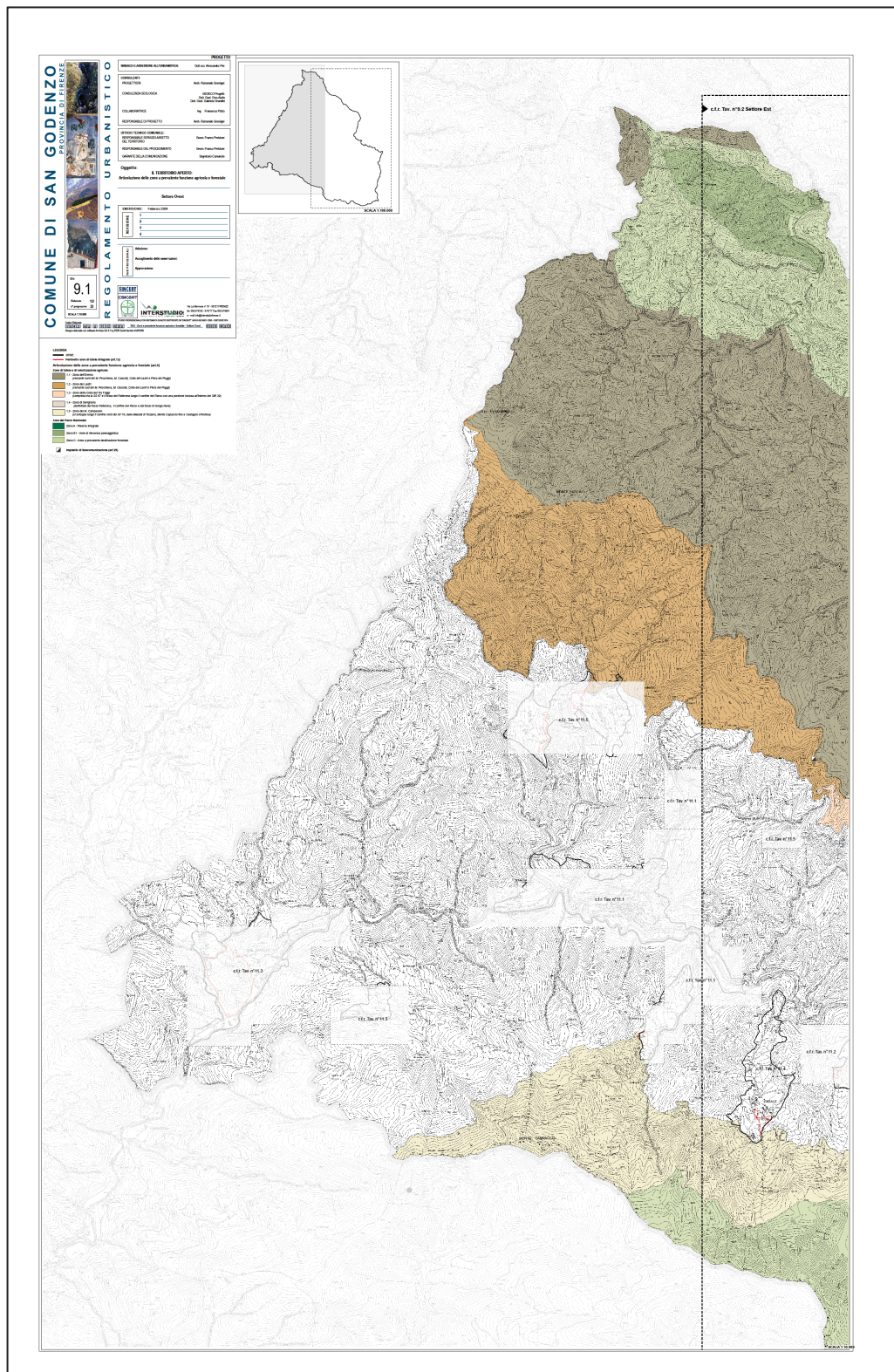


Fig. 17 – Regolamento Urbanistico – aree a prevalente funzione agricola e forestale

Per il PTCP l'area, con l' U.T.O.E. di Spaliena, è indicata nella **carta dello statuto del territorio**, come **"altre aree del territorio aperto"** senza particolari restrizioni e regole (art. 7 delle NTA).

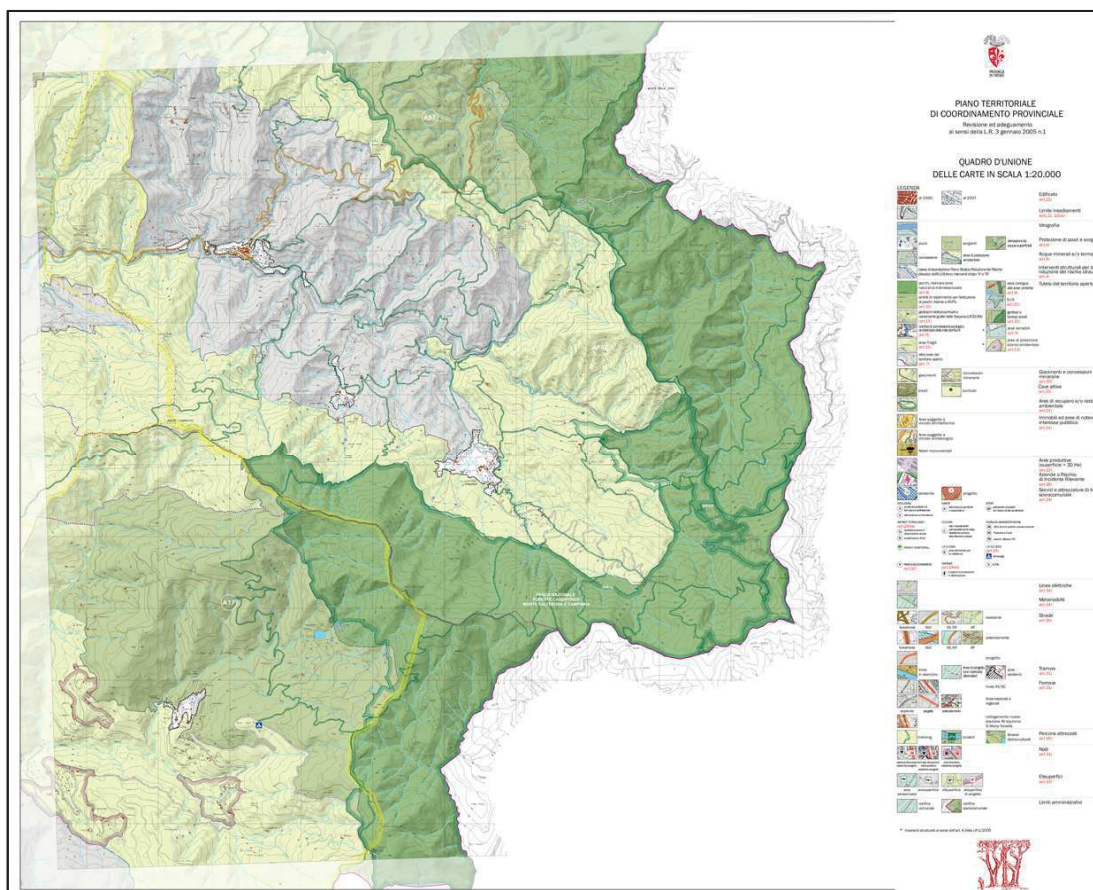


Fig. 18 – Estratto Tav. 15 del PTC con indicata area di intervento e legenda

Come sintesi, non ultima, di queste considerazioni sugli strumenti della pianificazione è fondamentale che la proposta di variante rispetti in termini di procedure e di contenuti quanto previsto dalla **variante al PIT con valenza di piano paesaggistico** e alla L.R.65/2014 a cui tutte le elaborazioni, che verranno prodotte, devono avere e avranno come obiettivo primario la tutela e la valorizzazione del paesaggio quale risorsa primaria per costruire un progetto turistico, in sinergia con le attività dell'azienda agricola, di qualità per il territorio di San Godenzo che può diventare anche un riferimento sperimentale di area più vasta.

Per il PIT l'area, come tutto il territorio di San Godenzo, ricade nell'Ambito del Mugello di cui riportiamo alcune cartografie significative dello strumento territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana rinviando al rapporto Preliminare di VAS una più attenta analisi e verifica dell'area rispetto a tale piano.

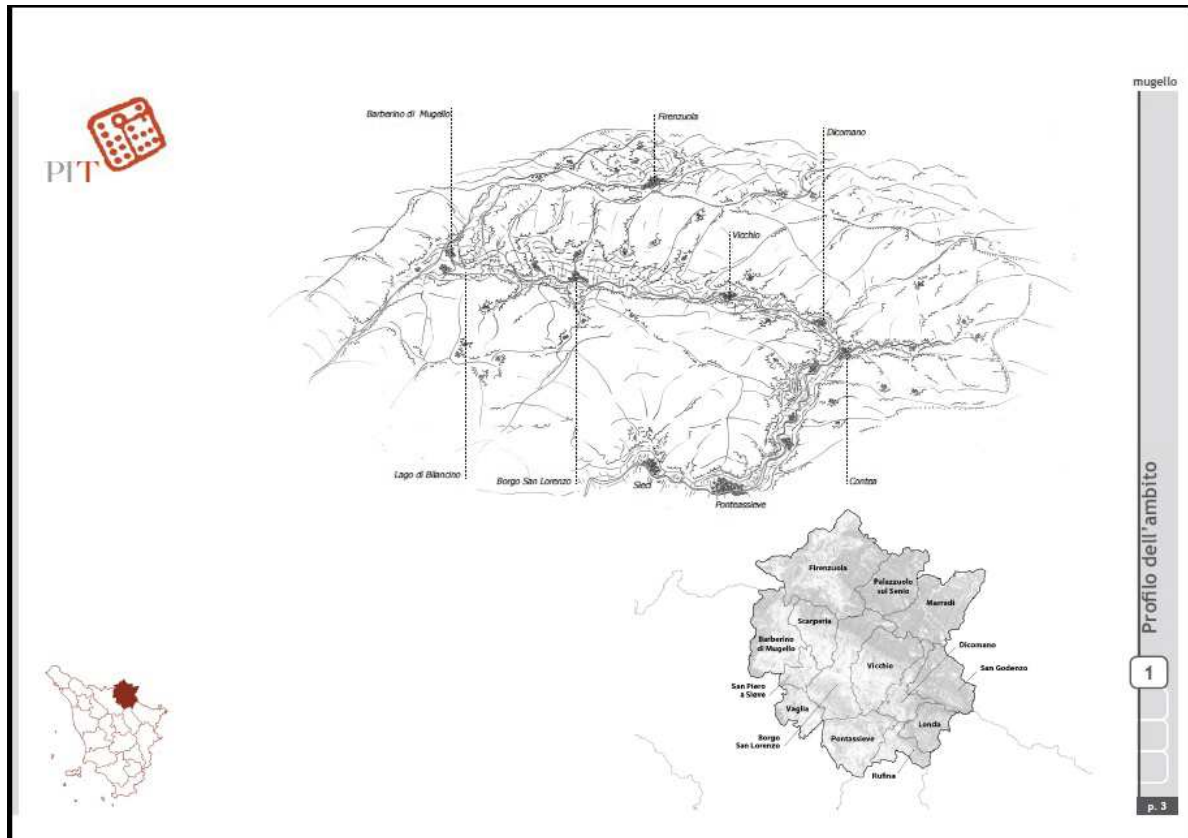
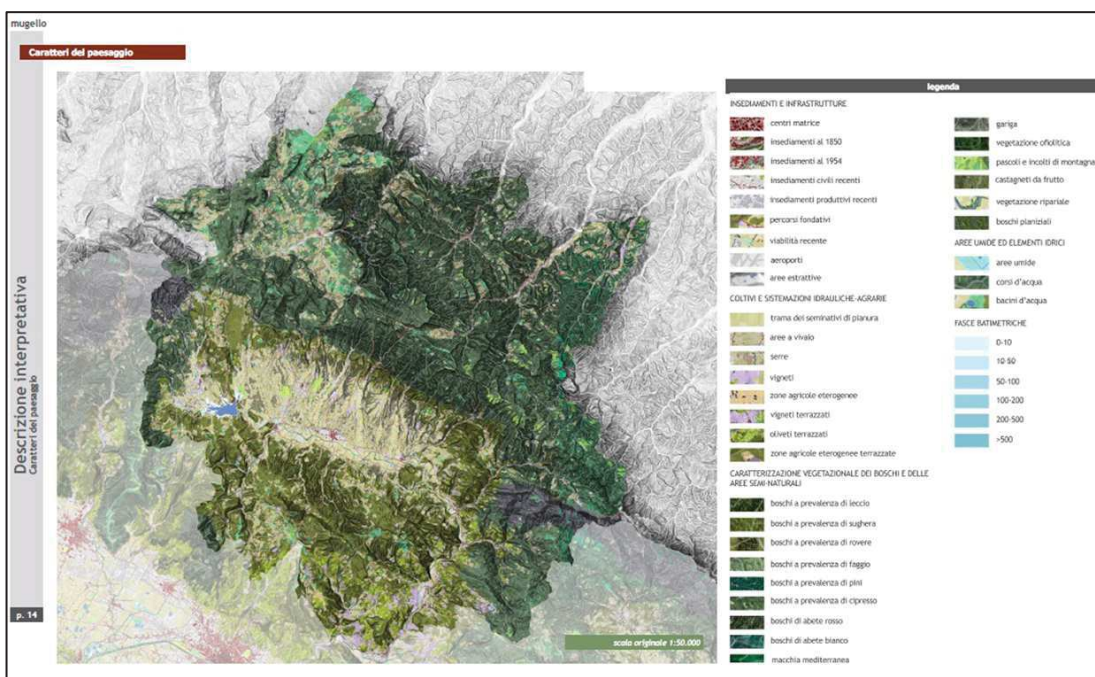


Fig. 19 - PIT - ambito del Mugello

Fig. 20 - PIT - caratteri del paesaggio - descrizione interpretativa e legenda



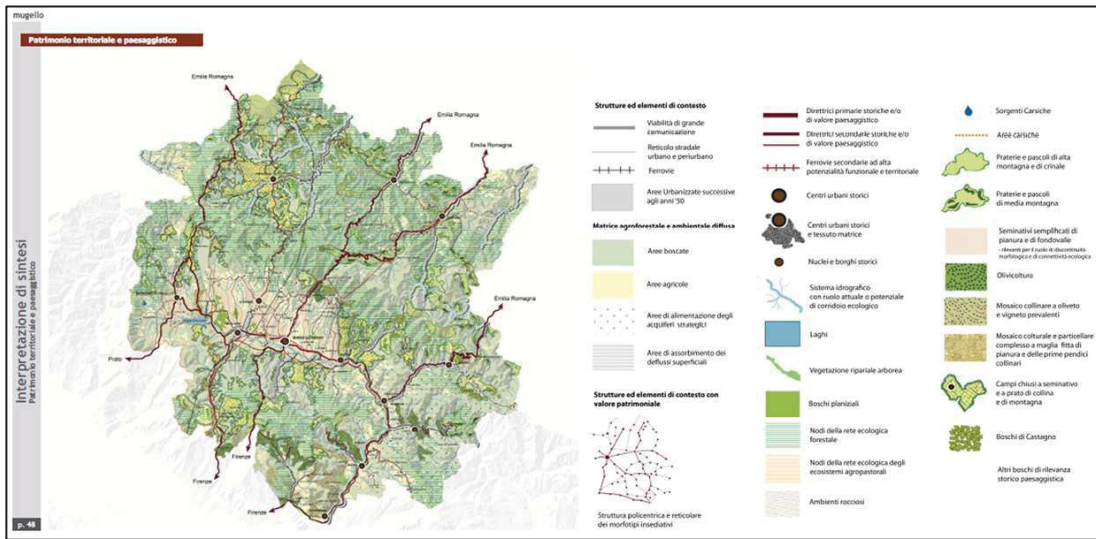


Fig. 21 - PIT - patrimonio territoriale e paesaggistico – interpretazione di sintesi e legenda

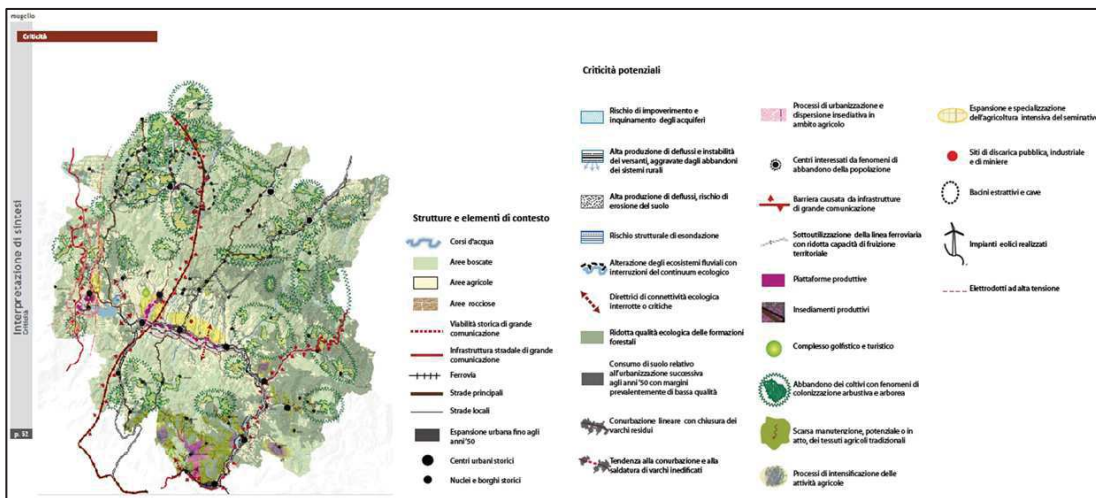


Fig. 22 - PIT – Criticità - interpretazione di sintesi e legenda

Per quanto riguarda le strategie più specifiche che interessano il territorio di San Godenzo, il Piano Strutturale, nella tavola 16b, indica in modo esaustivo gli obiettivi strategici che l'Amministrazione vuole perseguire per la tutela e la valorizzazione del proprio territorio con una particolare attenzione al Parco Nazionale che dovrebbe rappresentare, insieme al cospicuo patrimonio storico-culturale e paesaggistico-ambientale, un importante volano per la ripresa economica del territorio:

sviluppare un turismo che, nella sua accezione più ampia, fonda le sue basi sulla sostenibilità e sulla tutela dei valori che caratterizzano questo territorio siano essi paesaggistici e ambientali, storici e culturali nonché enogastronomici che convivono in una comunità particolarmente attenta alla conservazione della sua identità storica e sociale.

Ogni progetto deve pertanto garantire una corretta integrazione tra:

- a. il sistema residenziale, che nel passato ha investito anche il territorio aperto, ed è sempre più dipendente dalle zone urbanizzate di fondovalle dove il sistema del trasporto pubblico e delle infrastrutture sono più efficaci;
- b. il sistema industriale che segue le logiche di mercato dei distretti della piccola e media industria che vanno a collocarsi in distretti adeguatamente serviti;
- c. Il turismo che, se si escludono i grandi centri d'arte, presenta caratteri di un sistema diffuso e sempre più legato al settore agricolo con attività collegate a forme di turismo o comunque "amenity oriented".

In sintesi, è importante che nessun sistema prevarichi gli altri:

ad esempio, lo sviluppo non deve pregiudicare le qualità ambientali e paesaggistiche dell'area così come il turismo non deve andare a detrimento del settore agricolo.

L'obiettivo quindi è di realizzare sinergie fra i due settori della proprietà, agricoltura e turismo, con azioni economiche e urbanistiche mirate e coordinate che la presente proposta di variante contiene e persegue come sinergia fra l'attività dell'azienda agricola "**Erbascintilla - azienda agricola culturale**" e lo sviluppo che pone al centro la protezione e conservazione del paesaggio storico (comprese le sistemazioni tradizionali, quali terrazzamenti, ciglionamenti, sistemi di drenaggio e la viabilità minore) anche con opere di restauro e manutenzione del paesaggio storico tradizionale.

Per una comprensione di quanto il progetto sia integrato con le previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico appare importante riportare la tavola 16b dei sistemi e delle strategie del P.S.

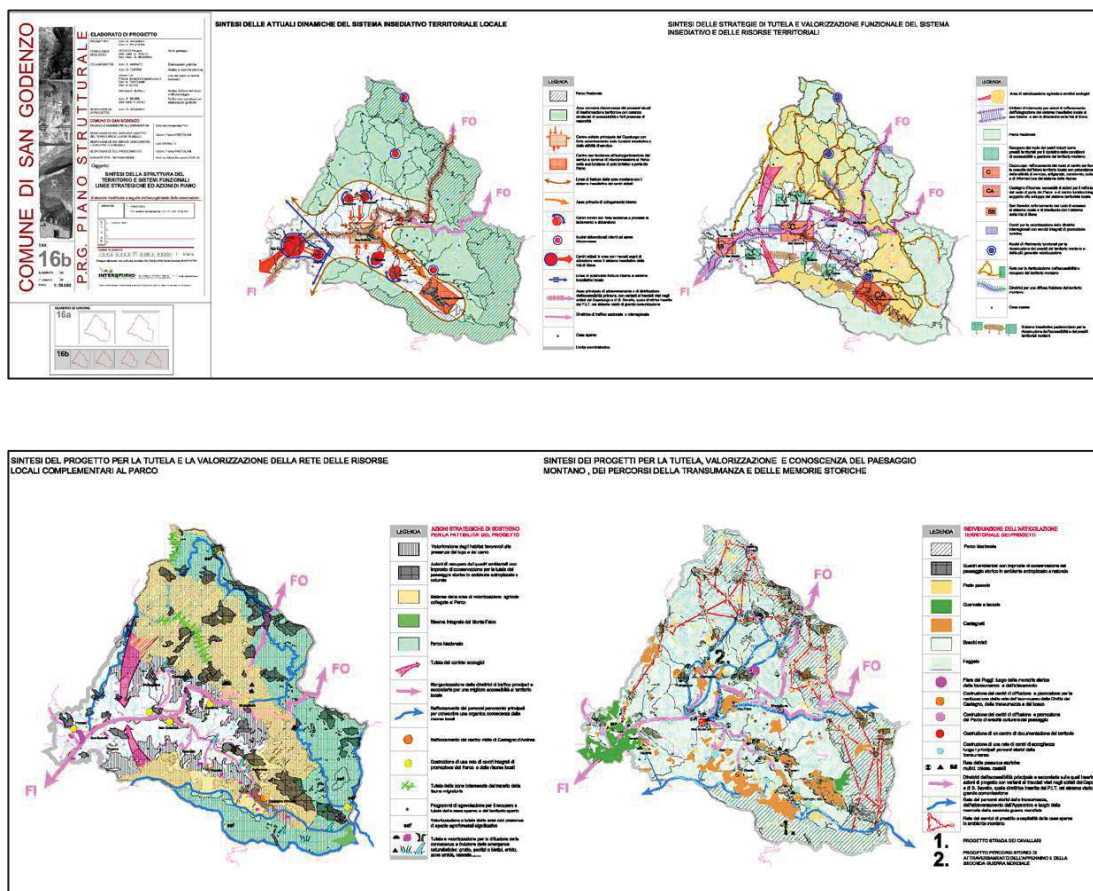


Fig. 23 - Piano Strutturale – Estratto TAV 16b – linee strategiche e azioni di piano

4. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La proprietà dopo aver preso visione della strumentazione urbanistica, considerato che il progetto di valorizzazione turistica non è attuabile con quanto previsto dal Regolamento Urbanistico, ha richiesto all'Amministrazione comunale di procedere ad una variante al RUC le cui procedure hanno seguito quanto disposto per la verifica di VAS (L.R. 10/2010) e la L.R. 65/2014, già richiamate, con i seguenti passaggi:

- **Avvio del procedimento con rapporto preliminare ambientale;**
- **Documenti necessari per l'attivazione della Conferenza di Copianificazione;**
- **Adozione del Piano Attuativo con contestuale variante al RUC ;**
- **Osservazioni;**
- **Approvazione del Piano Attuativo con contestuale variante al RUC ;**

In conclusione la proposta di variante al RUC si pone l'obiettivo di realizzare un **Centro Multifunzionale** di qualità con funzioni plurime di accoglienza turistica in sinergia con le

attività agricole tramite i seguenti interventi che riportiamo in sintesi nel rispetto di quanto è stabilito dalla Conferenza regionale di Copianificazione del 19 luglio 2019:

A. Interventi esterni all'area di addizione e trasformazione e in sinergia con gli stessi

- 1. Recupero del nucleo di Vicchieta di Sopra per la residenza della proprietà con servizi connessi all' accoglienza turistica e alle attività dell'azienda agricola tramite PMAA con valenza di piano attuativo per un massimo di mq. 250;**
- 2. recupero del seccatoio;**
- 3. Sviluppo della azienda agricola con funzioni e volumetrie che saranno definite dal PMAA;**

B. Costruzione di un Centro turistico polivalente in sinergia con l'azienda agricola per un totale di mq 1.000,00, oltre l'esistente legittimamente riconosciuto, per un massimo di 50 posti letto con le seguenti funzioni complementari, meglio descritte nella scheda di orientamento normativo e destinate alla:

- Ristorazione con locali di servizio e attrezzature;
- Auditorium con locali per corsi di educazione ambientale, di artigianato locale, di erboristica, di enogastronomia e altre attività compatibili;
- Locali per un centro di terapie naturali;
- Piccole attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- Altre funzioni compatibili con la struttura turistica.

Le funzioni, **per strutture alberghiere**, nel rispetto della L.R. 86/2016 saranno definite in modo più dettagliato con il Piano Attuativo con le osservazioni che le indicazioni che verranno espresse da parte degli enti preposti all'esame della rapporto ambientale e nel rispetto di quanto è stato definito in sede di conferenza di copianificazione oltre alle indicazioni degli organi tecnici comunali.

Nel suo insieme il progetto ha quale obiettivo la costruzione di un sistema fortemente integrato dove la componente **turismo**, sostenuta da iniziative imprenditoriali di qualità si relazioni con le attività di carattere culturale e con l'azienda agricola e con gli altri centri di promozione presenti sul territorio in modo da costruire un sistema di rete che può costituire un valore aggiunto all'offerta territoriale.

La qualità del paesaggio, l'ambiente e il contesto agricolo, con le loro risorse di valore storico e naturalistico e sociale di comunità non sono solo cornice dei contenuti, ma elementi strutturali di un progetto che, come programma complesso per l'integrazione delle varie funzioni e risorse, vuole configurarsi come polo di attrazione di significativi flussi turistici.

In questo articolato programma di azioni che vogliono garantire un corretto equilibrio ecologico nel contesto territoriale di riferimento non potevamo trascurare le modalità di trasporto per l'accessibilità all'area.

Come prima ipotesi, considerato il carattere fortemente ecologico delle attività che verranno svolte dagli ospiti dell'albergo, la proprietà darà come indicazione il raggiungimento dell'area tramite il treno con navetta dedicata alla stazione di Dicomano che porterà gli ospiti a destinazione. In alternativa chi proviene con autobus di linea, gli ospiti verranno prelevati dal parcheggio in prossimità del cimitero di San Godenzo. Nel caso invece che si voglia raggiungere il centro con mezzi propri è possibile lasciare l'auto all'innesto della Comunale con la provinciale del Castagno ed essere prelevati da mezzi del centro o raggiungere direttamente la destinazione dove l'area disporrà all'interno di ampie zone per la sosta. Queste due ultime possibilità sono graficizzate nell'allegato EL.11.

5. GESTIONE DELLE ATTIVITA'

L'azienda, che inizialmente prevedeva un unico progetto in cui si sviluppava la parte agricola e la parte turistica, è stato opportunamente scisso in due parti per agevolare la richiesta di permessi e le successive realizzazioni.

Nonostante ciò il progetto resta comunque un'unità imprescindibile poiché la parte agricola prevede oltre a colture tradizionali fatte con metodologie non convenzionali una parte di studio, recupero di tradizioni contadine, divulgazione di nuove tecniche di coltura e di sperimentazione mentre la parte turistica, che è comunque a tema e prevede la costruzione di fabbricati con tecniche poco invasive, materiali naturali e forme che non creino inquinamento visivo tutelando interamente il patrimonio naturale e destinate ad un turismo che va alla scoperta del territorio, delle tradizioni e di ciò che l'azienda agricola crea da sola e in collaborazione con altre aziende bio del territorio.

Rimane da decidere che tipo di gestione può essere attuata per i due rami dell'azienda. Per entrambe le unità sarà necessario l'assunzione di personale sia per la coltivazione che per la gestione della parte turistica, personale che aumenterà con l'aumentare del volume di attività dell'azienda stessa. Fermo restando che la proprietà resta inalienabile c'è la possibilità che la gestione, per questioni fiscali, debba essere separata nel senso che l'azienda agricola culturale "Erbascintilla" si occupi strettamente delle coltivazioni, delle trasformazioni dei prodotti e della fattoria didattica e che la parte turistica sia affidata al coniuge poiché si prevede un volume d'affari in crescita che avendo gestioni fiscali differenti potrebbero causare conflitti, ma è altresì possibile che la signora Dicorato Antonietta, titolare dell'azienda agricola sopracitata possa diventare l'imprenditore unico che gestisce in toto le due parti del progetto venendo così meno alla priorità fiscale agricola e diventando imprenditore e gestore dell'intera azienda.

La proposta che abbiamo sopra indicato comporta una diversa perimetrazione della tavola di riferimento del RUC di Spaliena e un adeguamento delle NTA come segue.

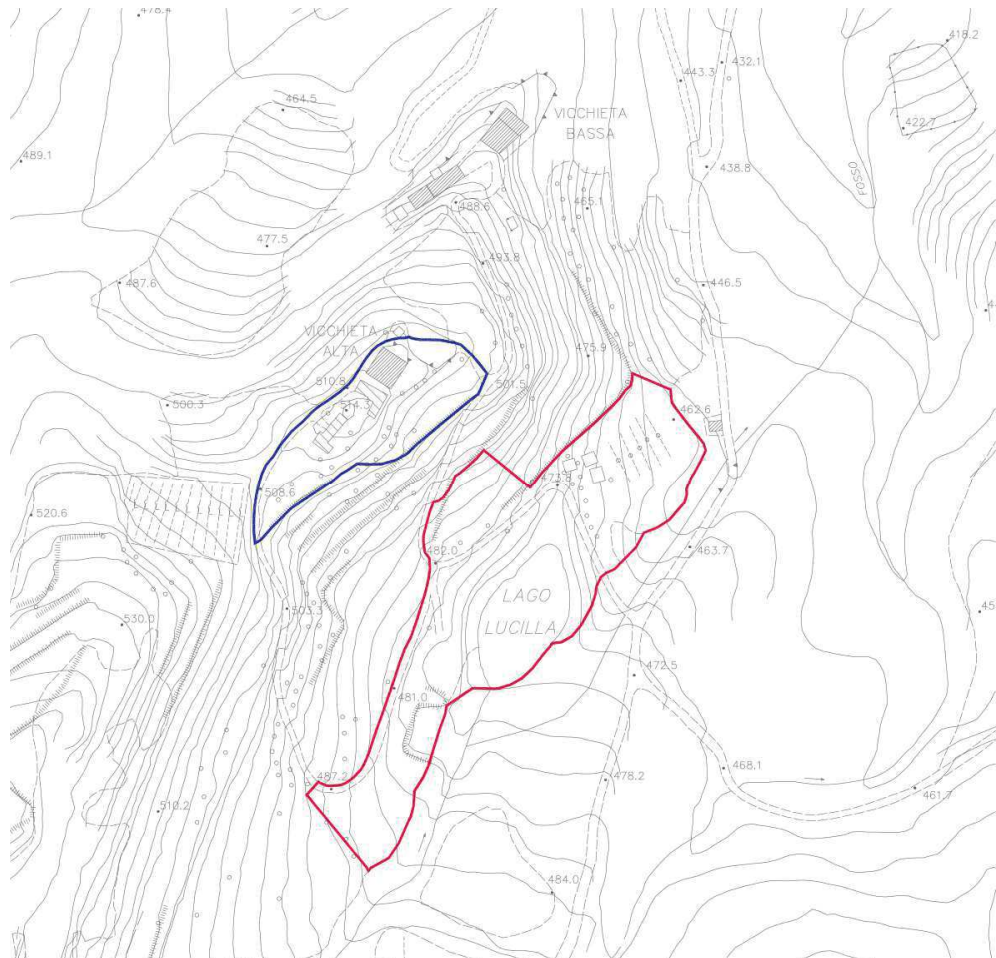


Fig. 24 – Perimetro in rosso dell’area di intervento e in bleu l’area di recupero di Vicchieta

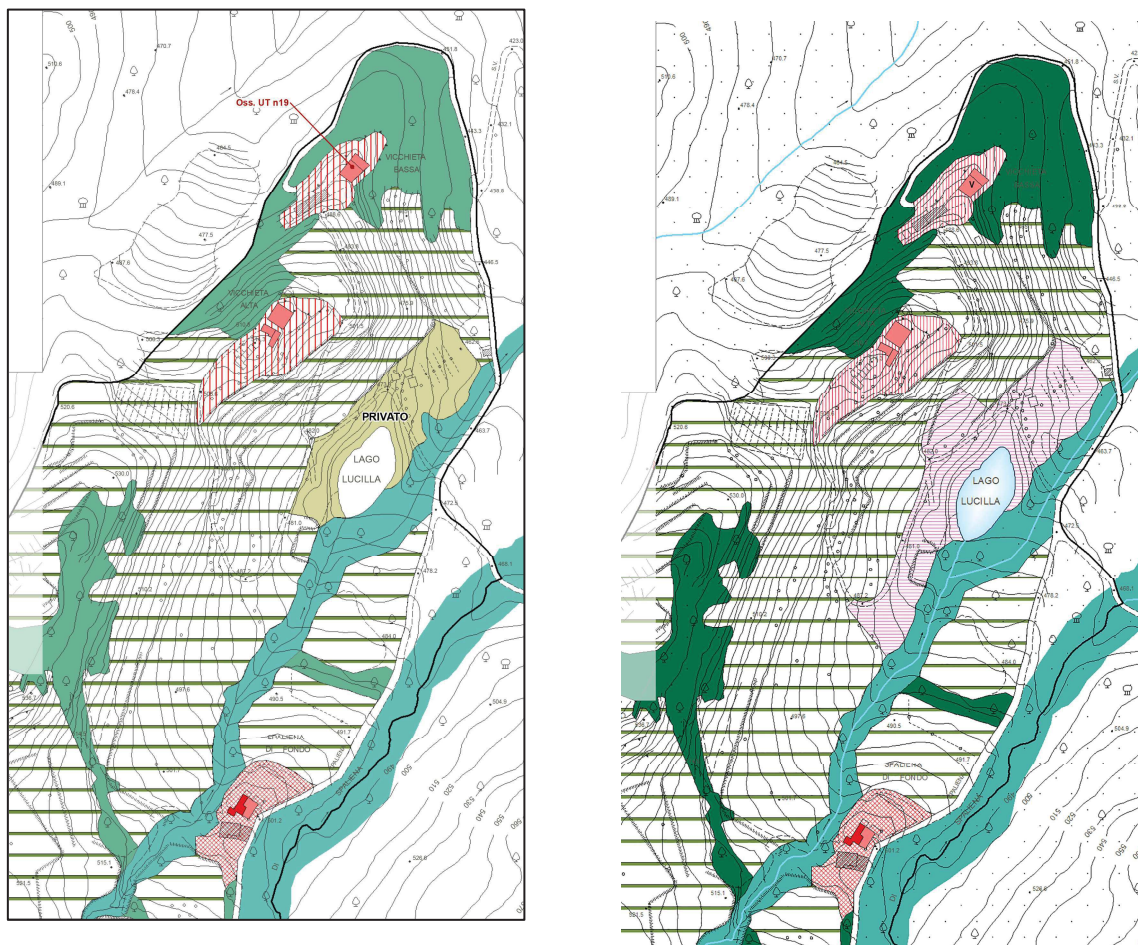


Fig. 25 – Spaliena - Estratto con stato vigente e variante della tavola del RUC

Con la variante viene modificato l'art 22 con l'inserimento di una nuova zona di addizione e trasformazione (lettera e) - Spaliena-Vicchieta di Sopra come segue e come riportato nell'estratto delle NTA variate e nella scheda di orientamento normativo.

Articolo 22. Aree di addizione e trasformazione per utilizzazioni residenziali, turistiche o miste

..... omissis

Comma 7. Gli interventi e le utilizzazioni ammesse sono qui di seguito disciplinati in modo specifico per ciascuna delle aree elencate con eventuali precisazioni, direttive e prescrizioni contenute nelle Schede di orientamento normativo e di valutazione degli interventi unitari (Appendice B1), che costituiscono documento indicativo ai fini della progettazione urbanistica dell'area che, fermo restando i parametri dimensionali prescrittivi, potrà, a giudizio degli organi tecnici dell'Amministrazione comunale, essere meglio definita dal piano attuativo e/o Progetto unitario è per quanto attiene la localizzazione delle aree pubbliche previste al loro interno; le aree con Schede di orientamento normativo sono le seguenti:

e. Spaliena:

- area P.A.A.3

Spaliena-Vicchieta di Sopra SUL massima mq 1.000,00 per strutture turistiche/albergo fino ad un massimo di 50 posti letto e attrezzature di servizio per le seguenti funzioni:

- **Ristorazione con locali di servizio e attrezzature;**
- **Auditorium con locali per corsi di educazione ambientale, di artigianato locale, di erboristica, di enogastronomia e altre attività compatibili;**
- **Locali per un centro di terapie naturali;**
- **Piccole attrezzature per lo sport e il tempo libero;**
- **Altre funzioni compatibili con la struttura turistica.**

È ammesso il recupero delle volumetrie esistenti legittimamente riconosciute con opere di demolizione e ricostruzione.

L'altezza non potrà superare i due piani di altezza salvo quanto precisato nella scheda di orientamento normativo allegata le cui direttive e prescrizioni dovranno essere rispettate dal Progetto di Piano Attuativo convenzionato a cui l'intervento è subordinato con le possibili deroghe contenute nella scheda di orientamento normativo sopra citata.

(Scheda orientativa SN)

Oltre alla modifica dell'art. 22, la variante prevede l'eliminazione dal RUC vigente della previsione relativa al lago Lucilla con la conseguente modifica dell'art. 30 comma 14. Come segue:

Articolo 30. Aree destinate ad attrezzature ed attività pubbliche o di interesse comune e collettivo

Comma 14. la struttura privata con laghetto per la pesca sportiva ed il tempo libero indicata come area privata destinata ad attività sportive e del tempo libero localizzata a Imo Casale valgono le seguenti disposizioni:

- **È possibile la realizzazione di strutture precarie in legno o altri materiali con caratteristiche analoghe a quelle degli annessi previsti dal Regolamento R5 della L.R. 1/05 (ora L.R. 65/2014) di dimensione massima mq 100 di SUL e altezza interna non superiore a mt. 2,40, da destinare a deposito e somministrazione di bevande e alimenti. La realizzazione del manufatto è subordinata alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale nel quale venga disciplinato l'uso e la destinazione. L'atto d'obbligo deve contenere adeguate garanzie finanziarie per il ripristino dei luoghi.**

Con riferimento a quanto contenuto e descritto nella presente relazione gli elaborati allegati e trasmessi all'Amministrazione comunale sono i seguenti:

A. ALLEGATI VARIANTE art.19 L.R. 65/2014

- 1.- Relazione Urbanistica Generale;**
- 2.- Estratto N.T.A. Stato Vigente ;**
- 3.- Estratto N.T.A. Stato Modificato;**
- 4.- Scheda di orientamento normativo n. SN**
- 5.- Estratto R.U.C. vigente-sovrapposto - Modificato;**
- 6. -Indagini geologiche per deposito Genio Civile;**

B. VAS art.25 L.R. n.10/2010:

- 1.-Proposta di variante al RUC, e contestualmente provvedere alla pubblicazione di un avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT), contenente:**
 - a) il titolo della proposta di Variante;**
 - b) l'indicazione dell'autorità procedente o del proponente (Proprietà);**
 - c) l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione degli atti della variante, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica (Ufficio tecnico comune di san Godenzo - Piazza del Municipio n.1 - San Godenzo FI);**
- 2.- Rapporto Ambientale;**
- 3.- Sintesi non tecnica;**
- 4.- Elaborati Variante;**

Proprietà
Antonella Dicorato
Erbascintilla – Azienda Agricola Culturale



arch. Raimondo Gramigni
Responsabile del progetto

Firenze luglio 2019

