



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

ALLEGATO "A"

*Direzione Urbanistica e
Politiche Abitative*

Firenze 24 Luglio 2019

Comune di San Godenzo
Città Metropolitana di Firenze

OGGETTO: Trasmissione del verbale della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 , relativa alla variante al RU e contestuale Piano Attuativo per la realizzazione di un polo turistico multifunzionale integrato con la valorizzazione dell'area e dell'attività dell'azienda agricola in località Spalena-Vicchieta. Comune di San Godenzo (FI).

Si trasmette il verbale della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, relativa all'oggetto, che si è svolta il 19/07/2019.

Cordiali saluti

Il Direttore
Ing. Aldo Ianniello



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

*Direzione Urbanistica e
Politiche Abitative*

Firenze 24 Luglio 2019

Comune di San Godenzo
Città Metropolitana di Firenze

OGGETTO: Trasmissione del verbale della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 , relativa alla variante al RU e contestuale Piano Attuativo per la realizzazione di un polo turistico multifunzionale integrato con la valorizzazione dell'area e dell'attività dell'azienda agricola in località Spaliena-Vicchieta. Comune di San Godenzo (FI).

Si trasmette il verbale della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, relativa all'oggetto, che si è svolta il 19/07/2019.

Cordiali saluti

Il Direttore
Ing. Aldo Ianniello



Oggetto: Comune di San Godenzo (FI) – Variante al RU e contestuale Piano Attuativo per la realizzazione di un polo turistico multifunzionale integrato con la valorizzazione dell'area e dell'attività dell'azienda agricola in località Spaliena-Vicchieta - Conferenza di copianificazione ex art. 25 della l.r. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n° 0234329 del 11/06/2019

Verbale della riunione

Il giorno 19/07/2019 alle ore 9.30 nei locali della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di San Godenzo e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 56/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

La Città Metropolitana di Firenze è assente

Per il Comune di San Godenzo è presente il Sindaco, Emanuele Piani



Premessa

Il Comune di San Godenzo è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 45 del 28/11/2005 e di Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 32 del 08/06/2010.

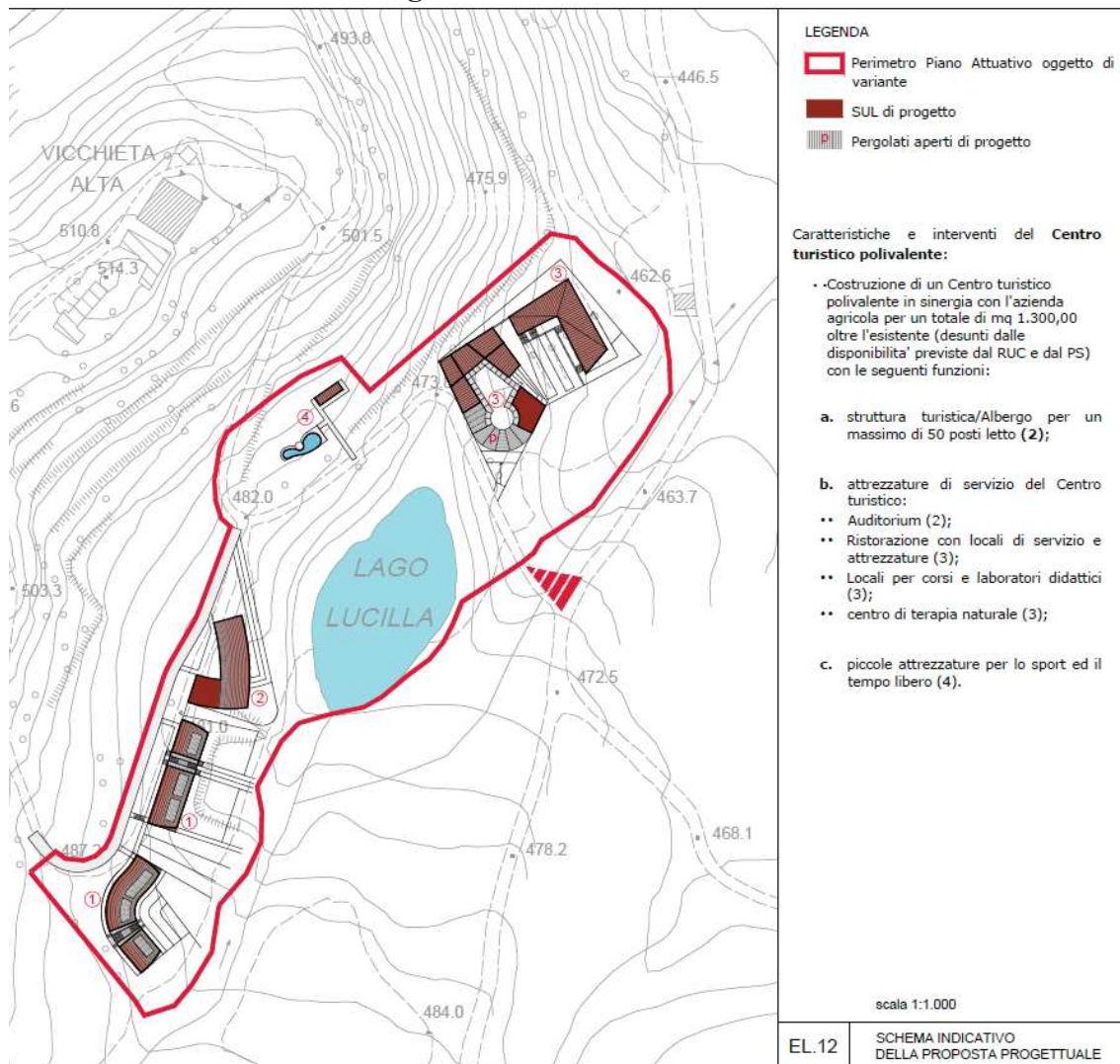
Si fa presente che è già stato approvato il documento di avvio per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale ex artt. 23 e 94 L.R. 65/2014, con Delibera di Giunta Unione dei Comuni n. 109 del 25.09.2018 per i Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo

L'istanza dell'attuale variante è stata presentata da Antonella Dicorato in qualità di titolare dell'Azienda Agricola "Erbascintilla Azienda agricola Culturale" e proprietaria dei luoghi.



Descrizione degli interventi previsti

1) Polo turistico multifunzionale integrato



Descrizione dell'area: L'area, in ambito collinare pedemontano, è collocata lungo la strada comunale di Spalena a nord dell'abitato omonimo con la presenza del lago Lucilla, in prossimità di un fosso alimentato dalla sorgente Germana e in un contesto di interesse paesaggistico. L'area confina con i terreni dell'Azienda Agricola Erba Scintilla adiacenti il nucleo storico di Vicchieta di Sopra. La zona, attualmente è in fase di recupero per le produzioni agricole previste dalla proprietà.

Obiettivo: Il progetto nella sua totalità prevede la costruzione di un **polo multifunzionale** con le seguenti attrezzature e funzioni indicative come di seguito richiamate:



- **struttura turistica/foresteria per l'ospitalità dimensionata su un totale massimo di 50 posti letto;**
- **punto ristoro con bar, ristorante con locali di servizio interni ed esterni;**
- **laboratori didattici** per attività di: artigiano di tradizione; erboristeria; trasformazione dei prodotti connessi alle produzioni dell'azienda agricola;
- **bottega di fattoria;**
- **centro di terapie naturali;**
- **locali per attività culturali e corsi** su varie discipline con programmi di educazione ambientale e altro;
- **sala convegni con servizi;**
- **piscina e/o** altre attrezzature sportive con spogliatoi e locali di servizio;
- **anfiteatro all'aperto** per spettacoli di vario genere;
- locali di servizio richiesti dalle normative per le attività sopra richiamate;
- **parco tematico**, ludico-produttivo con strutture precarie dimostrative finalizzate ai giochi di ruolo e altro;
- **recupero dell'annesso-seccatoio** nel castagneto per funzioni correlate alla cultura del castagno anche come centro di documentazione all'interno del parco tematico ludico-produttivo.

La struttura del polo multifunzionale dovrebbe attuare una persistente sinergia con l'azienda agricola con almeno la necessità dei seguenti locali:

- ricovero e officina mezzi;
- serra per orchidee;
- ricovero animali;
- cantina.

Il progetto si completa con il recupero del nucleo storico di Vicchieta per la residenza della proprietà e altre funzioni legate alle attività agricole ed a quelle sopra richiamate.

Funzioni e destinazioni d'uso ammissibili: Centro Turistico – Albergo con: attrezzature di servizio per la ristorazione, lo sport e il tempo libero; centro di terapia naturale; auditorium con locali per corsi didattici.

Inquadramento P.S.: Il P.S. per l'UTOE di Spalena prevede mq 1.200 di SUL finalizzate allo sviluppo turistico e funzioni associate.

Dimensionamento: SUL Massima 1.300 mq oltre l'esistente per strutture turistiche/albergo per un massimo di 50 posti letto e attrezzature di servizio con:

- ristorazione con locali di servizio e attrezzature;
- auditorium con locali per corsi di educazione ambientale, enogastronomia, artigianato locale, erboristica, ecc...;
- centro per terapie naturali;
- piccole attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- altre funzioni compatibili con la struttura turistica.



La superficie territoriale dell'area d'intervento è stimata in 11.700 mq

Modalità di attuazione: Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale e/o **Piano Attuativo Convenzionato**

PIT/PPR: L'area ricade nella scheda d'ambito n° 7 del Mugello.

Vincoli paesaggistici: Non sono presenti vincoli ai sensi del Codice dei Beni Culturali; all'interno del perimetro d'intervento la corona boscata a contorno del lago Lucilla ricade in "vincolo Galasso" ma non è interessata dagli interventi.

Pareri pervenuti:

Sono pervenuti i seguenti pareri che si allegano:

- Città Metropolitana
- Genio civile

Note istruttorie: L'area sorge in territorio aperto a sud est dell'abitato di San Godenzo, ed è raggiungibile dalla via Falterona (Strada Provinciale del Castagno) imboccando una traversa secondaria (con l'indicazione "Spaliena") che per la gran parte del suo tracciato è a tutt'oggi una strada bianca. L'asse viario di riferimento, costituito dalla via provinciale, risulta però defilato rispetto alle direttrici principali del traffico turistico regionale e, al di là del valore paesaggistico proprio della zona in quanto caratterizzata da forte naturalità, il contorno non presenta attrattive tali da costituire un particolare richiamo con la conseguente necessità di nuove strutture ricettive. In questa, come in molte altre zone, i nuovi indirizzi della ricettività a carattere semi-familiare sono ormai più rivolti verso le formule meno tradizionali del B&B, dell'Agriturismo o dell'Albergo diffuso. Poiché si prevede il recupero dei volumi già esistenti, situati nella finitima località di Vicchieta di Sopra, da attuare a mezzo di PAPMAA da parte della medesima proprietà, sarebbe opportuno porre come condizione il recupero e il riuso di questi prima di procedere al consumo di nuovo suolo.

L'impegno di risorse del patrimonio territoriale e la cubatura dei nuovi edifici previsti sono, al contrario, sia economicamente che materialmente assai onerosi, tanto come consumo di suolo ed investimento iniziali che successivamente come costi di gestione e manutenzione.

La variante propone la realizzazione di un complesso assai articolato per un totale di superficie edificabile di 1.300 mq. In merito si fa notare che il PS vigente prevede per questa UTOE soltanto 1.200 mq a destinazione turistico ricettiva: gli ulteriori 100 mq di turistico/ricettivo che il RU indica di reperire nella zona non possono essere considerati in aggiunta alle previsioni di PS, ma ricompresi nei 1.200 mq del PS. Altre considerazioni valgono per il recupero delle superfici dei manufatti già presenti sull'area che, qualora regolarmente concessi, possono costituire gli ulteriori 100 mq di SE di progetto.

Una struttura di tal genere necessita inoltre di un'organizzazione del lavoro che, per mole e tempo richiesti, può difficilmente essere gestita a carattere strettamente familiare, come preventivato dalla proprietà. Al contrario l'innesto delle nuove attività nel contesto territoriale dovrebbe garantire la



creazione di nuovi posti di lavoro, anche come auspicabile ricaduta che compensi in parte il consumo di nuovo suolo.

Si tenga presente che sarà necessario prevedere un numero di posti macchina congruente con le attività ricettiva e di ristorazione. In tal senso, oltre al reperimento di un'adeguata zona di sosta per gli ospiti, di una capienza rapportata alle esigenze del nuovo albergo e dell'eventuale ristorante, ci saranno da considerare in aggiunta i posti auto necessari ai mezzi dell'Azienda, quelli dei dipendenti e gli spazi di manovra dei fornitori. Ci saranno infine i costi di asfaltatura e manutenzione della strada di accesso all'area che non potrebbe, allo stato attuale, sostenere il carico di traffico auspicato dalla nuova attività.

Da un punto di vista di reti e servizi, l'area ne è al momento priva, fatta eccezione per l'acquedotto.

Rilievi della conferenza:

La Conferenza ritiene l'intervento conforme con la prescrizione che venga realizzato nella parte a valle posizionata alla destra dell'ingresso principale alla proprietà con congruo ridimensionamento delle superfici previste.

Infine, circa la forma ed i materiali con cui realizzare i nuovi volumi, questi dovranno essere rispondenti a quelli dell'architettura e della tradizione locale, così come anche da indicazioni del parere della Città Metropolitana.

Conclusioni:

CONFORME	CONFORME CON PRESCRIZIONI	NON CONFORME
	X	

Il Presidente Regione Toscana
Assessore Vincenzo Ceccarelli _____

Il Sindaco Comune di San Godenzo _____

Firenze, 18 luglio 2019

Prot. N° 0036852 del 18/7/2019
Da citare nella risposta
Cl. Cat. Cas.
Risposta alla lettera del
N°
Allegati n°

Regione Toscana

Assessore alle Infrastrutture, Mobilità,
Urbanistica e Politiche Abitative

e p.c.:
Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

OGGETTO: COMUNE DI SAN GODENZO, Loc. Spalena – Vicchieta di Sopra

Intervento: Variante al RUC con contestuale P.A. per la realizzazione di un polo turistico multifunzionale integrato con la valorizzazione dell'area e dell'attività della azienda agricola

Proponente: Azienda Agricola Erbascentilla – Azienda Agricola Culturale

Procedimento: Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.R.65/2014

Parere di competenza

Il Comune di San Godenzo ha reso disponibile, con note pervenute il 11 giugno 2019, Ns. prot.29806 e 10 luglio 2019 e Ns. prot.35260 la documentazione per la convocazione della conferenza di copianificazione contenente : Relazione (allegato I), scheda di orientamento normativo, elaborati urbanistici e geologico - idraulici vari.

L'Assessore alle Infrastrutture, Mobilità, Urbanistica e Politiche abitative della Regione Toscana con nota del 10 luglio 2019 ha convocato una conferenza di copianificazione per il 19 luglio presso gli uffici della Giunta Regionale.

Considerato che il Comune di San Godenzo:

- ha avviato il procedimento con deliberazione del CC. del 29/09/17 n.30 trasmessa con nota del 9/11/2017 n.51677;

- che con note del 27/11/2017 del Comune e dell'Unione dei Comuni Valdarno e Val di Sieve si comunica l'applicazione contemporanea degli art.22 e 23 ai sensi dell'art.8 comma 5 della L.R.10/2010;

Considerato che la Città Metropolitana:

- in data 29 dicembre 2017 questo Ufficio ha trasmesso contributo all'avvio del procedimento della variante RU e PA in esame;

Per quanto premesso

Da un confronto tra il “documento per la convocazione della conferenza di copianificazione” del 23 maggio 2019 e la Carta dello Statuto del Territorio del **P.T.C.P.** in scala 1:20.000 tavole n. 15, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.1 del 10 gennaio 2013 (pubblicata sul BURT 13 Marzo 2013 n. 11), l'area d'intervento osserva il seguente quadro di pianificazione:

a) Localizzazione:

Palazzo Medici Riccardi
1, via Cavour 50129 Firenze
tel. 055. 2760253
fax 055. 2760703
riccardo.maurri@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it

[..] L'area, in ambito collinare pedemontano è collocata lungo la strada comunale di Spalena a Nord dell'abitato con la presenza del lago Lucilla, in prossimità di un fosso alimentato dalla sorgente Germana.[..]

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

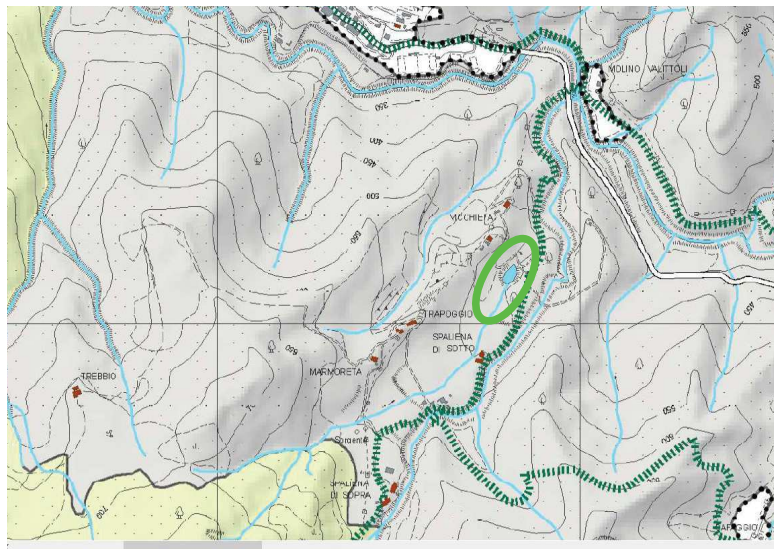
b) Interventi proposti:

realizzazione di un centro turistico polivalente in sinergia con l'azienda agricola con le seguenti caratteristiche dimensionali:

SUL massima mq.1.300 oltre l'esistente per strutture turistico alberghiere per un massimo di 50 posti letto e di attrezzature di servizio con ristorante, auditorium, terapie naturali, piccole attrezzature sportive. Per un'altezza massima di 2 piani fuori terra.

c) Inquadramento al PTCP:

- art.7 Tutela del territorio aperto,



estratto della carta dello Statuto del territorio del PTCP

Dallo Statuto del territorio del PTCP si evince:

L'area di cui all' art.7 delle N.A. del PTCP, quindi deve rispettarne il contenuto ed osservare icriteri/direttive/prescrizioni indicati nelle Norme e nello Statuto del territorio ed in particolare si rileva dal Cap.2.1.5 che :

nelle scelte localizzative nei nuovi insediamenti gli strumenti urbanistici favoriscono le aree limitrofe all'edificato esistente. I nuovi insediamenti di carattere sparso vanno contenuti al massimo e consentiti solo in posizioni riparate, escluse le zone panoramiche, sul margine delle zone boschive e non al centro di terreni aperti e prativi.

Tra le Direttive, devono essere protette al massimo le visuali panoramiche e favorire le soluzioni architettoniche che rispondono al carattere ambientale dominante. Tutte le misure di protezione paesistica vanno rapportate alle condizioni locali e commisurate alla vulnerabilità del luogo, con particolare riguardo alle visuali dei crinali, dai versanti digradanti sul fondovalle, dai corsi d'acqua, dalle strade ecc. Gli impianti nonché i parcheggi sono di norma consentiti, in luoghi riparati e non panoramici.

Conclusioni



Ai fini della compatibilità con il PTCP e del corretto inserimento del piano nel territorio e visto in particolare lo “schema indicativo della proposta progettuale” si ritiene necessario preliminarmente un approfondimento della proposta di intervento rispetto alle visuali più sensibili al fine di trovare la giusta localizzazione dei manufatti edilizi che dovranno essere il meno possibile dispersi sul territorio. Tali manufatti dovranno seguire le tipologie tipiche più diffuse.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Gianni Nesi

Il Dirigente
Arch. Riccardo Maurri

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Oggetto: Comune di San Godenzo (FI) – Richiesta di convocazione di Conferenza di Copianificazione ex art. 25 - L.R. 65/2014 per "Variante al RU contestuale a piano attuativo per la realizzazione di polo turistico multifunzionale integrato con la valorizzazione dell'area e dell'attività dell'azienda agricola in località Spalena - Vicchietta".
Contributo tecnico finalizzati allo svolgimento della Conferenza di Copianificazione.

A: Regione Toscana
DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE
Settore Pianificazione del Territorio

p. c. Al Comune San Godenzo

In seguito all'esame della documentazione pervenuta, compresa quella integrativa, e all'esito dei sopralluoghi effettuati sul posto si osserva quanto segue. Si precisa che il presente contributo tecnico è riferito alla parte di valle del comparto, cioè quella sottoposta a verifica di copianificazione, così come si evince dalla tavola EL 12 della documentazione cartografica. Si premette che in ogni caso l'esame completo e definitivo del progetto avverrà in sede di istruttoria nell'ambito del DPGR 53/R/2011.

In merito alle problematiche di sottosuolo:

Si osserva come nelle verifiche di stabilità in condizioni drenate non si sia tenuto della saturazione del terreno. In sede di deposito ai sensi del DPGR 53/R/2011 tale verifica dovrà essere elaborata. Nel caso in cui tali verifiche risultino non positive dovranno essere individuate e definite le opere di presidio necessarie alla difesa delle opere in progetto. In merito ai coefficienti sismici da utilizzare nelle verifiche sia fatto riferimento alle categorie di suolo emerse dalle indagini sismiche. Si rileva come nell'area C non sono presenti indagini sismiche tali da definire tale parametro.

Dovranno essere analizzati sotto il profilo della stabilità del versante anche i settori "Area C" e nel settore dove sono ubicate "piccole attrezzature per lo sport ed il tempo libero (4)" con idonee sezioni rappresentative.

In merito al rischio idraulico:

L'impostazione della metodologia idrologica e idraulica adottata nella relazione risulta corretta e cautelativa. Dall'analisi dello stato attuale si evince che non sussistono problematiche idrauliche per tutte le aree di intervento, financo ad eventi con tempi di ritorno T_r 500 anni, anche se sono presenti alcune criticità da sviluppare ed approfondire in sede di deposito ai sensi del DPGR 53/R/2011:

- in corrispondenza delle sezioni denominate D-D e E-E si rileva un ridotto franco di sicurezza rispetto agli eventi indicati in sinistra idraulica, in corrispondenza del limite meridionale dell'area di intervento. E' opportuno che venga inserita un rialzamento morfologico, che non si configuri come opera idraulica, al fine di incrementare il fattore di sicurezza;
- in corrispondenza dell'attraversamento per l'accesso alla proprietà è presente un forte restringimento di sezione dovuto alla presenza di un culvert phi 600 che comporta un'allagamento dello stesso e delle aree contermini, pianeggianti: dalla documentazione pervenuta si evince che sia previsto un adeguamento del ponte, con un rialzamento della strada di accesso ed una riprofilatura della sezione con la sostituzione di detto culvert con uno scatolare di dimensioni tali da contenere in alveo le portate di piena. Si ritiene che tale soluzione progettuale sia condivisibile; essa dovrà essere sviluppata in ottemperanza alle nuove norme tecniche NTC 2018 e alla relativa circolare esplicativa (GU n° 35 del 11/07/2019).
- per tutto il tratto modellato idraulicamente vi sono evidenti indizi di erosione spondale; a tal proposito si evidenzia come nel tratto in cui il corso d'acqua interessa il comparto, siano necessari interventi di difesa spondale con inevitabile risagomatura dell'alveo, onde evitare l'arretramento del ciglio di sponda, in particolare nel tratto di cui al primo punto e lungo il paramento del laghetto;
- visto quanto sopra si richiede una modellazione dello stato di progetto che tenga conto degli interventi suddetti;

Si ricorda come per gli edifici e le strutture non provvisorie si debba tener conto dei dettami del R.D. 523/1904, ricordando che la fascia di tutela assoluta dei 10 m è individuata a partire dal limite fisico del ciglio di sponda.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Aspetti relativi alla LR 64/2009 e DPGR 18/R/2010

In relazione all'esistenza del laghetto collinare (così chiamato Lago Lucilla) nella parte centrale del comparto, si segnala che agli archivi della scrivente Amministrazione non risulta reperito alcun documento autorizzativo.

Pertanto la proprietà deve verificare rispetto alla normativa di settore (L.R. n° 64/2009 ed alla D.P.G.R. n°18/R del 25.02.2010) lo stato attuale dell'opera, individuando la classe d'appartenenza e la classe di rischio, eseguire tutti gli approfondimenti tecnici necessari alla ricostruzione di un idoneo quadro conoscitivo e proporre le attività progettuali eventualmente necessarie alla sua regolarizzazione.

Tali adempimenti devono essere svolti almeno in precedenza al rilascio dei permessi a costruire e propedeuticamente ad essi.

In alternativa, in merito alla trasformazione dell'area a valle del laghetto, sia elaborata a livello di Piano Attuativo una verifica idraulica simulando il crollo del paramento di valle. Le trasformazioni in progetto dovranno essere escluse dall'area in cui il flusso di piena in caso di crollo si propaga.

Quest'Ufficio rimane a disposizione per chiarimenti, approfondimenti, sopralluoghi e verifiche degli elaborati precedentemente alla loro trasmissione in sede di DPGR 53/R/2011, nonché per concordare le modalità di effettuazione delle analisi indicate nella presente richiesta.

Il Dirigente
Ing. Leandro Radicchi

Referente istruttoria: Geol. Andrea Banchelli

Referente per la parte idraulica: Ing. Francesco Baroni

Il Responsabile PO: Ing. Lorenzo Conti