



## COMUNE DI SAN GODENZO

PROVINCIA DI FIRENZE

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

Numero 49 del 29-06-17

**Oggetto: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN POLO TURISTICO MULTIFUNZIONALE INTEGRATO CON LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA E DELL' ATTIVITA' DELL'AZIENDA AGRICOLA IN LOC.SPALIENA-LAGO LUCILLA. DETERMINAZIONI.**

L'anno duemiladiciassette il giorno ventinove del mese di giugno alle ore 15:30, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Municipale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Municipale di questo Comune:

<b>MANNI ALESSANDRO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>PIGNOTTI FABIO</b>	<b>VICE-SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>PRIMARTI SANDRA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

ne risultano presenti n. 3 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il sig. MANNI ALESSANDRO in qualità di SINDACO assistito dal Vice Segretario Comunale DOTT. FONTANI MORENO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Municipale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo	N	Soggetta a ratifica	N
Immediatamente eseguibile	S		



# COMUNE DI SAN GODENZO

PROVINCIA DI FIRENZE

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

- che in data 19/06/2017 prot. 2173 è pervenuta la richiesta da parte dell'Azienda Agricola "ERBASCINTILLA AZIENDA AGRICOLA CULTURALE" di proprietà della Sig.ra DICORATO ANTONIETTA nata a Rodi Garganico il 16/02/1965 e residente in Via di Cigliano n.41 - RUFINA (FI), in qualità di proprietaria dei terreni posti in loc.Spaliena - Lago Lucilla, relativa alla proposta di Variante Urbanistica al vigente Regolamento Urbanistico con contestuale Piano Attuativo, per la realizzazione di un polo turistico multifunzionale strettamente integrato con la valorizzazione e l'attività dell'azienda agricola in località Spaliena - Lago Lucilla;

- che il Comune di San Godenzo è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28/11/2005;

- che il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 08/06/2010, successivamente prorogato per tre anni con atto di C.C. n.22 del 13.07.2015 ai sensi dell'art.95-comma 12 - della L.R. n.65/2015;

- che per approvare una variante urbanistica al vigente Regolamento Urbanistico Comunale occorre redigere un atto di pianificazione ai sensi dell'attuale L.R. 65/2014 secondo quanto disposto dall'art.222 e 228 della L.R. N.65/2014 e s.m.i., con l'attivazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della medesima legge regionale e in conformità alla pianificazione sovraordinata PIT con valenza di piano paesaggistico, PTCP e Piano di Bacino del Fiume Arno;

- che occorre inoltre procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R.10/2010;

CONSIDERATO che il Servizio Assetto del Territorio e LL.PP. allo stato attuale ha nel proprio organico n.2 tecnici a tempo intero e n.1 tecnico a 24 ore, e che la programmazione dei lavori per l'anno 2017 nonché lo svolgimento delle funzioni di istituto, non permette di svolgere nei tempi stabiliti la suddetta variante;

PRESO ATTO che la proposta prevede la realizzazione di un Piano Attuativo con Variante al Regolamento Urbanistico Comunale e si pone l'obiettivo di realizzare un centro turistico di qualità con funzioni plurime strettamente integrate all'attività agricola tramite i seguenti interventi che si riportano a titolo esemplificativo:

1-Recupero del nucleo di Vicchieta di Sopra con funzioni residenziali e servizi connessi all'accoglienza turistica e alle attività dell'azienda agricola;

2-Sviluppo dell'azienda agricola con funzioni e volumetrie che saranno definite dal PAPMAA - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;

3-Costruzione di un centro turistico polivalente integrato con l'azienda agricola per un totale di mq 1.300,00 di SUL oltre l'esistente (desunti dalle disponibilità previste dal RUC e dal PS) con funzioni destinate alla:

-accoglienza turistica per un max di 50 persone;

-Ristorante con locali di servizio e attrezzature;

-Locali didattici con laboratori per artigianato di tradizione ed erboristico;

-strutture per lo sport e il tempo libero all'interno di un sistema di eco-parco tematico

che ponga al centro la valorizzazione del paesaggio con programmi di educazione ambientale e altro;

-Centro di terapia naturale;



## COMUNE DI SAN GODENZO

PROVINCIA DI FIRENZE

-locali per corsi di educazione ambientale, enogastronomici etc.;

CONSIDERATO che la richiesta si configura come Piano Attuativo in variante allo strumento di pianificazione urbanistica - Regolamento Urbanistico, soggetto tra l'altro alla conferenza di pianificazione di cui all'art.25 della L.R. n.65/2014;

RITENUTO pertanto di individuare nel Responsabile del Servizio Assetto del Territorio e LL.PP.-Londa e San Godenzo, Franco Pretolani, la figura del Responsabile del Procedimento, dando atto che saranno a carico dei richiedenti la predisposizione degli atti tecnici relativi alla variante urbanistica e del procedimento VAS (documento preliminare), e indagini geologiche di cui al D.P.G.R.T. n.53R/2011;

VISTA la L.R. 65/2014 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 10/2010 e s.m.i.;

VISTO il D. Lgs 267/2000 e s.m.i.;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di non rilevanza contabile espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lvo 18.08.2000, n. 267, allegati al presente atto;

CON VOTI favorevoli unanimi espressi nelle forme di Legge;

### DELIBERA

1. DI ACCOGLIERE la richiesta della Sig.ra DICORATO ANTONIETTA titolare dell'Azienda Agricola denominata ""ERBASCINTILLA AZIENDA AGRICOLA CULTURALE", nata a Rodi Garganico il 16/02/1965 e residente in Via di Cigliano n.41 - RUFINA (FI), in qualità di proprietaria dei terreni posti in loc.Spaliena - Lago Lucilla, già richiamata e descritta nella premessa del presente deliberato e di individuare nel Responsabile del Servizio Assetto del Territorio e LL.PP. Franco Pretolani, la figura del Responsabile del Procedimento per la redazione della variante in oggetto al Regolamento Urbanistico Comunale, dando atto che saranno a carico della richiedente la predisposizione degli atti tecnici relativi alla variante urbanistica, di cui alla L.R. n.65/2014, e del procedimento VAS, ai sensi della L.R. n.10/2010 (documento preliminare), nonché le indagini geologiche di cui al DPGRT n.53R/2011;
2. DI INCARICARE il predetto Servizio di svolgere tutte le funzioni amministrative necessarie alla approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico Comunale, ai sensi della L.R. n.65/14 e s.m.i.;
3. DI comunicare la presente alla richiedente e di provvedere alla pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";
4. DI DICHIARARE la presente deliberazione, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.



## COMUNE DI SAN GODENZO

PROVINCIA DI FIRENZE

### PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA DEL 19-06-17 N. 52

**Oggetto: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN POLO TURISTICO MULTIFUNZIONALE INTEGRATO CON LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA E DELL' ATTIVITA' DELL'AZIENDA AGRICOLA IN LOC.SPALIENA-LAGO LUCILLA. DETERMINAZIONI.**

---

#### PARERI DI CUI ALL'ART. 49 D. LGS. 18.08.2000 N. 267

VISTO: Si esprime parere Favorevole di REGOLARITA' TECNICA  
Con il presente parere è esercitato altresì il controllo preventivo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs. 267/2000.

San Godenzo, 19-06-17

Il Responsabile del servizio  
Pretolani Franco

---

VISTO: Il sottoscritto responsabile del servizio finanziario dichiara che la presente deliberazione non è rilevante sotto il profilo contabile in quanto dall'atto non si rilevano riflessi diretti o indiretti sul bilancio e sul patrimonio dell'Ente.

San Godenzo, 29-06-17

Il Responsabile del servizio  
DOTT. FONTANI MORENO

---



## COMUNE DI SAN GODENZO

PROVINCIA DI FIRENZE

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
MANNI ALESSANDRO

Il Vice Segretario Comunale  
DOTT. FONTANI MORENO

=====

Visti gli atti d'ufficio,

SI ATTESTA

CHE la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi a partire dal 05-07-2017 (art. 124, comma 1, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267);
- E' stata comunicata, con lettera in data 05-07-2017 ai signori Capigruppo Consiliari (art. 125, comma 1, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

San Godenzo, lì 05-07-2017

IL RESPONSABILE DELLA SEGRETERIA  
DOTT. FONTANI MORENO

=====

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;
- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267).

San Godenzo, lì \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DELLA SEGRETERIA  
DOTT. FONTANI MORENO

\_\_\_\_\_

San Godenzo 14 luglio 2017

Egr. Sindaco del Comune di San Godenzo  
Alessandro Manni  
p/c Responsabile Ufficio Tecnico  
geom. Franco Pretolani

Piazza del Municipio n. 1  
50060 San Godenzo (FI)

**Oggetto: Richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente con presentazione contestuale di Piano attuativo - Località Spaliena – lago Lucilla**

La sottoscritta signora Antonietta Dicatorato, nata a Rodi Garganico il 16/02/1965 residente a Rufina (FI) in via di Cigliano n. 41 (CF:DCRNNT65B56H480E), in qualità di legale rappresentante dell'azienda agricola "Erbascintilla – azienda agricola culturale" regolarmente iscritta a al registro dell'imprese, proprietaria dei terreni siti in località Spaliena – Lago Lucilla, come meglio identificati nella relazione tecnica allegata, preso atto di quanto previsto dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, al fine di procedere alla valorizzazione turistica ed agricola dell'area non solo nel rispetto delle normative nazionali e regionali in materia, con particolare attenzione al paesaggio e all'ambiente, ma anche del territorio di San Godenzo nel suo complesso

## CHIEDE

la possibilità di procedere alla presentazione di un Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente in conformità della L. R. 65/2014 e ai sensi dell'art. 25 della legge medesima per la realizzazione di un **polo turistico multifunzionale** strettamente integrato con la valorizzazione e l'attività dell'azienda agricola come ampiamente sviluppato e definito nella relazione tecnica allegata.

Con la presente la sottoscritta dichiara fino da adesso l'impegno ad assumersi ogni onere per la redazione della documentazione tecnica necessaria all'approvazione della Variante sopra richiesta.

In attesa di una vostra cortese risposta invio i miei più distinti saluti

**ERBASCINTILLA DI DICORATO A.**  
AZ. AGRICOLA CULTURALE  
VIA DI CIGLIANO 41 50060  
RUFINA FI P. I. 0655973048E  
Antonietta Dicatorato  
RUFINA FI - 638062

### ALLEGATI:

Relazione sui contenuti della proposta di Piano attuativo  
con contestuale variante al RUC

**COMUNE DI SAN GODENZO – LOCALITA' SPALIENA**

**Lago Lucilla**

**(Provincia di Firenze)**



**RELAZIONE SUI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PIANO  
ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE  
TRAMITE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE  
AI SENSI DELL' Art. 25 DELLA L.R. 65/2014**



**COMUNE DI SAN GODENZO**  
**(Provincia di Firenze)**

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

**Proprietà**

Erbascintilla  
Azienda Agricola Culturale

**Tecnici incaricati e proposta progettuale**

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

**Consulente**

Geom. Lorenzo Pieri

**Firenze giugno 2017**



## **INDICE**

1. PREMESSA.....	7
2. LE MOTIVAZIONI CHE HANNO MATURATO LA PROPOSTA DI VARIANTE.....	10
3. GLI STRUMENTI VIGENTI DELLA PLANIFICAZIONE URBANISTICA .....	11
4. CONTENUTI DELLA PROPOSTA.....	20



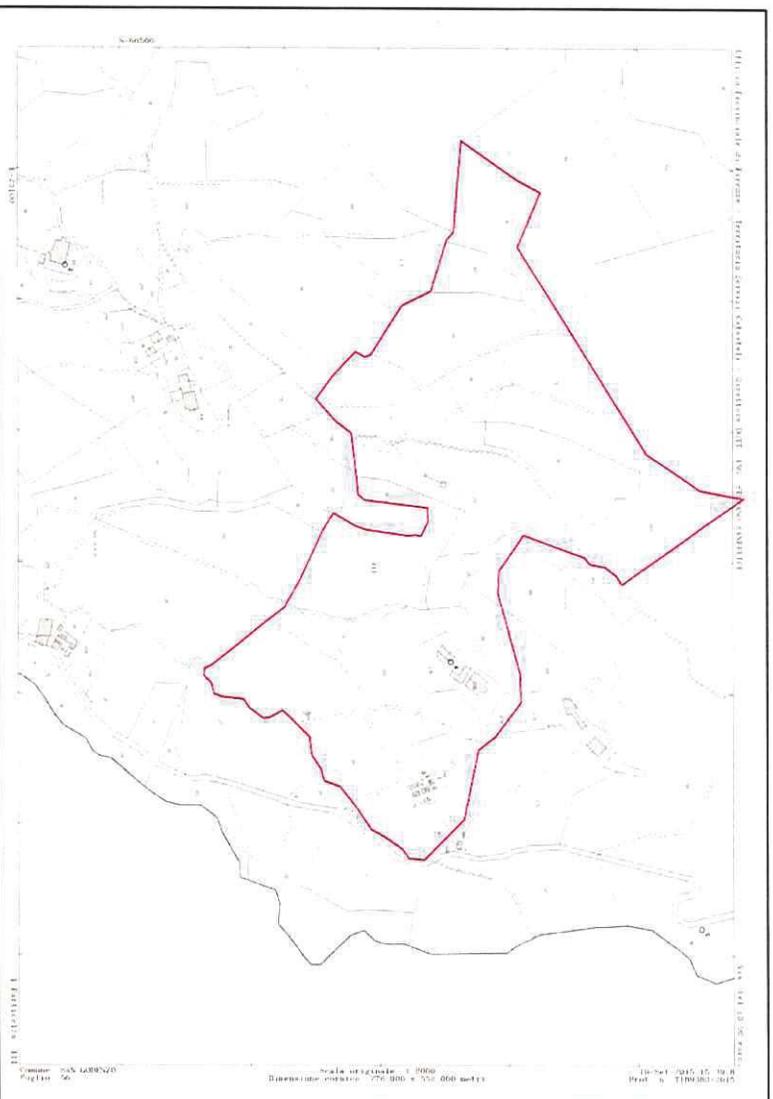
## **1. PREMESSA**

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, e una preliminare valutazione degli aspetti sociali, economici e sulla salute umana, da porre a base delle scelte 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.



**Figura 1 – Foto aerea dell'area di intervento con al centro il lago Lucilla e il nucleo di Vicchieta di Sopra - Spaliena**



**Fig. 2 - Estratto di mappa catastale dell'area interessata dall'intervento — foglio 56**

Allo stato attuale gli atti di governo del territorio che interessano l'area si possono sinteticamente richiamare come segue:

- Atti comunali:
  - Il **Piano Strutturale** che prevede all'interno dell'UTOE di Spalena:
    - **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 complementari 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 **Spalena** 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 comprende Vicchieta e il lago Lucilla con una richiesta di variante per la costruzione di un

**polo multifunzionale** che, in sinergia con l'azienda agricola "Erbascintilla – azienda agricola culturale", prevede le seguenti attività e funzioni che vengono sinteticamente richiamate:

- 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;
- realizzazione di una bottega di fattoria e di laboratori di trasformazione e per corsi didattici (scuola di cucina);
- locali per conferenze e convegni;
- ospitalità turistica.

Il progetto nella sua totalità, come meglio precisato in seguito, prevede la costruzione di un polo multifunzionale con le seguenti strutture e funzioni come di seguito richiamate:

- struttura turistica per l'ospitalità di circa 50 persone;
- punto ristoro con bar, ristorante con locali di servizio interni ed esterni;
- bottega di fattoria;
- laboratorio didattico per artigiano di tradizione;
- laboratorio didattico erboristico;
- laboratorio per la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola;
- centro di terapie naturali;
- locali per attività culturali e corsi;
- sala convegni;
- piscina con spogliatoi e locali di servizio;
- anfiteatro all'aperto per spettacoli di vario genere.

La struttura del polo multifunzionale dovrà attuare una persistente sinergia con l'azienda agricola che necessita dei seguenti locali:

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

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

Come si può comprendere, con 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 polo culturale e turistico 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 riscoperta di un territorio che può apparire marginale ma che diversamente contiene luoghi di grande attrazione, fra cui il Parco Nazionale, che possono essere riscoperti attraverso soggiorni mirati a visite e degustazioni anche presso altre aziende, attraverso percorsi di trekking che consentono di scoprire luoghi di grande bellezza e/o confermare i valori di quelli già noti.

## 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 Spallena connesso alla grande strada storica della transumanza detta "la Cavallalaia".

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 sovracomunale;
- 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 che nel caso di San Godenzo può annoverare la presenza del Parco Nazionale dove il monte Falterona, il monte Acuto e monte Falco che 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.

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 con il progetto "**La foresta modello**", 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 PTT, 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 Spalena (art. 61) e del Regolamento Urbanistico (artt. 7 – 10-12-56 e art 30 comma 14), del PTC della Città Metropolitana (art 7-“altre aree del territorio aperto”) e della disciplina del PTT con valenza di paesaggio. 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).

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

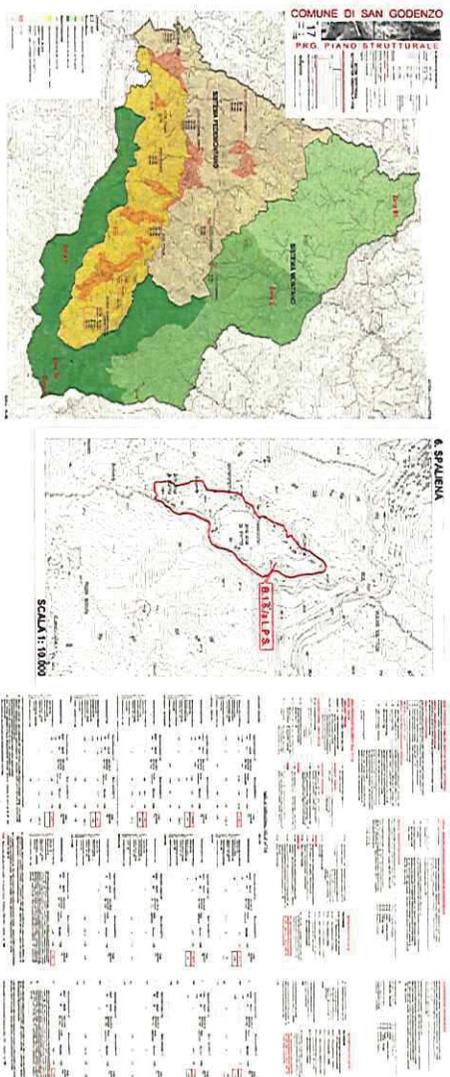


Figura 3 – Piano Strutturale - Estratto Tav 17 - U.T.O.E. di Spaliena

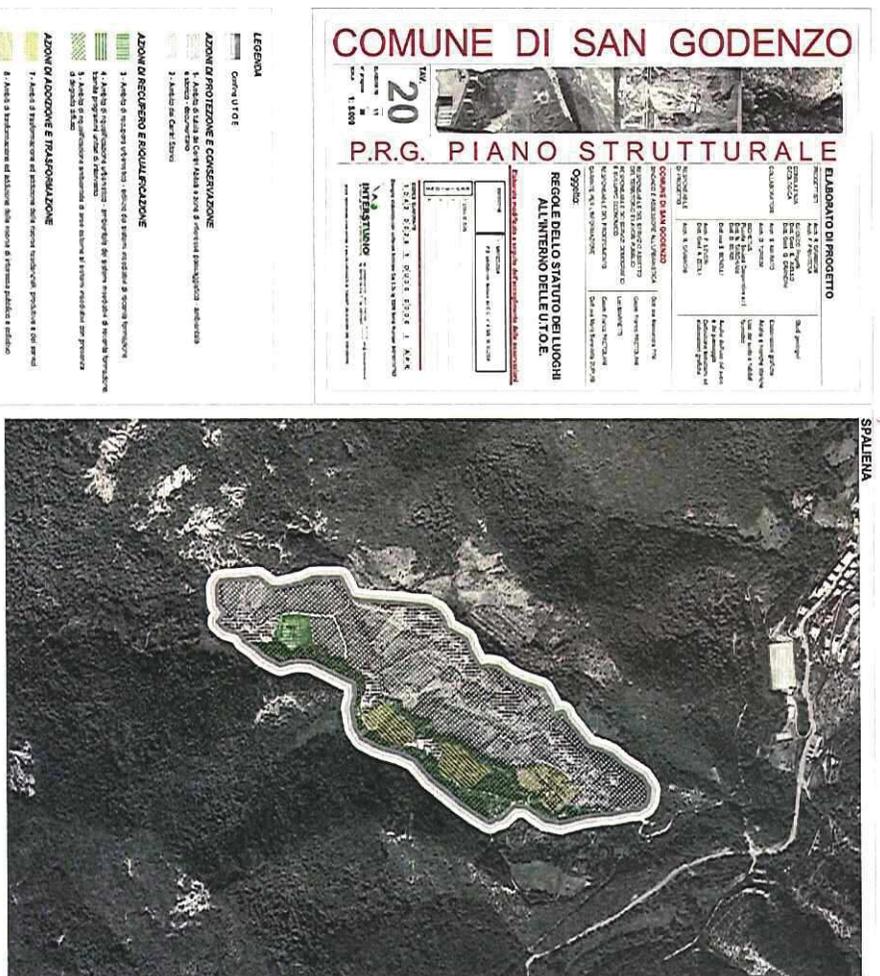


Figura 4 – Piano Strutturale - Estratto Tav 20 - U.T.O.E. di Spaliena

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

Facendo pernio 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 Spalena:

- **mc 4.400,00 per residenze turistiche stagionali;**
- **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 per attrezzature connesse al tempo libero;**

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.)"**.

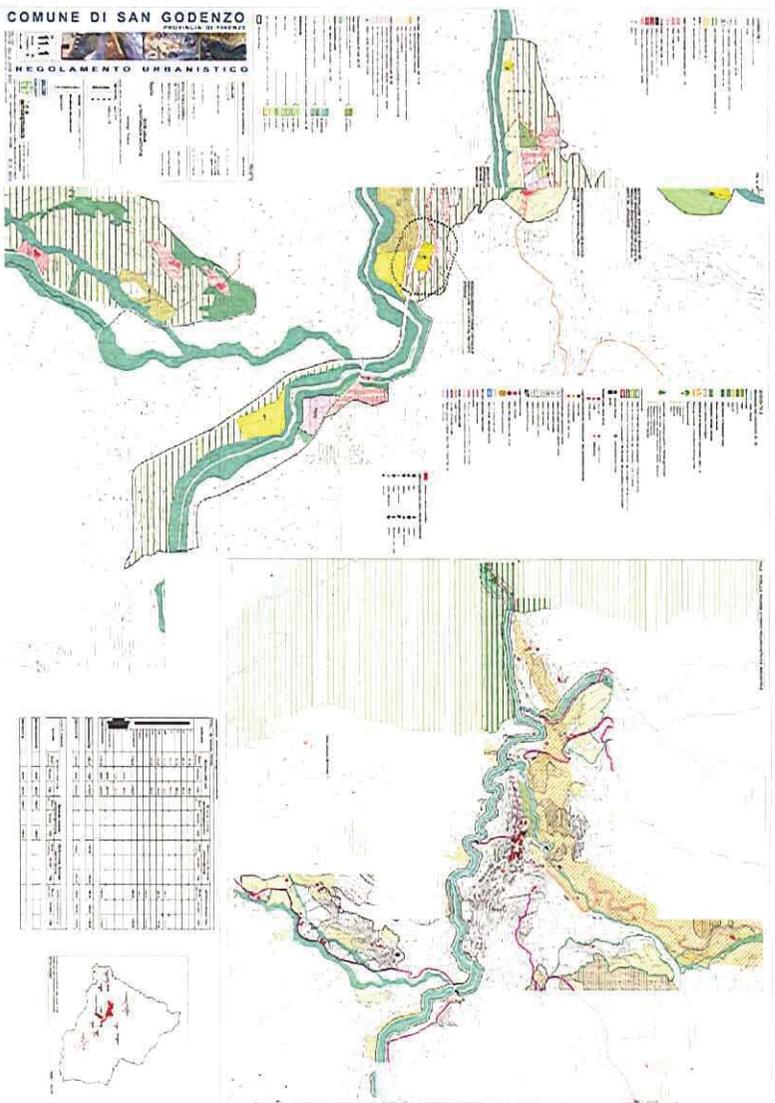
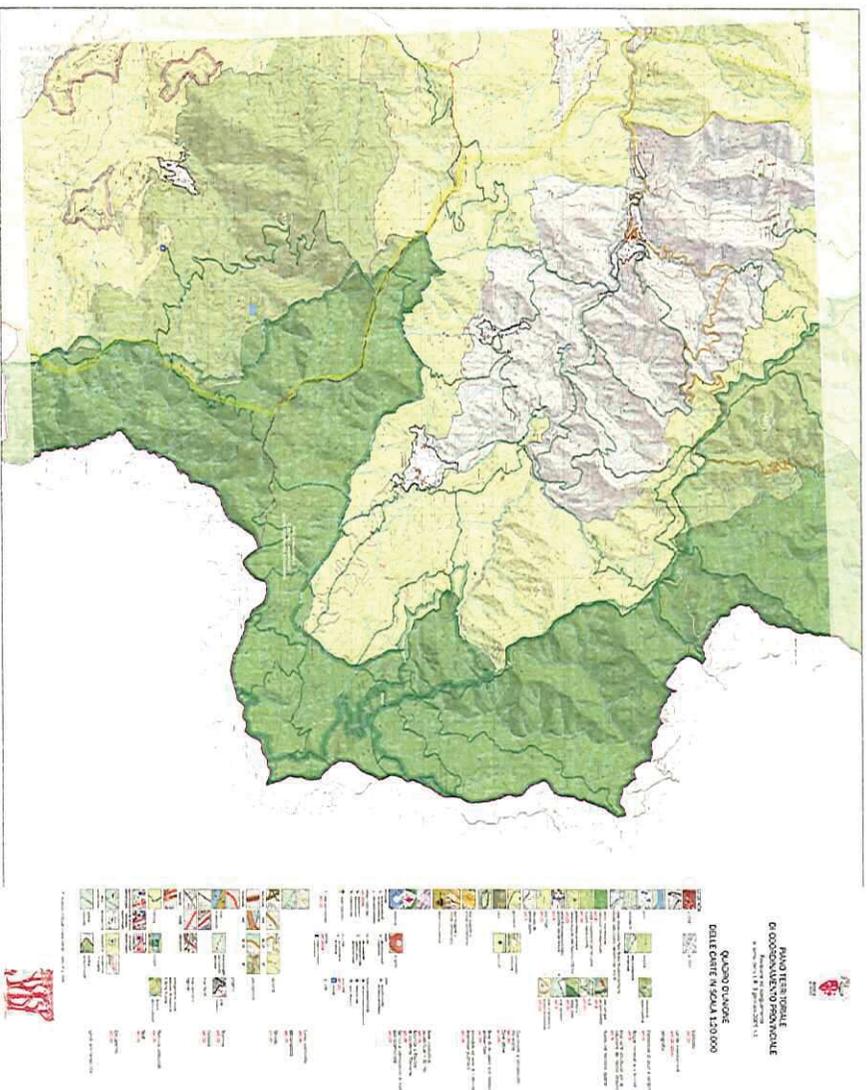


Figura 5 – Regolamento Urbanistico U.T.O.E. di Spalena – trasformazioni insediative



**Per il PTCP l'area, 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).**



**Figura 7 – Estratto PTC tav 15 - Statuto con l'area d'intervento - 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, e non solo, di qualità per il territorio di San Godenzo che può diventare anche un riferimento, pure sperimentale, per aree più vaste.

**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.





Per quanto riguarda le strategie più specifiche che interessano il territorio del Comune di San Godenzo il Piano Strutturale, nella tavola 16b, riporta 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 diversi sistemi con azioni economiche e urbanistiche mirate e coordinate che la presente proposta di variante contiene e persegue come sinergia fra l'attività agricola dell'azienda "**Erbascintilla - azienda agricola culturale**" e lo sviluppo, non solo turistico, 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 a 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.

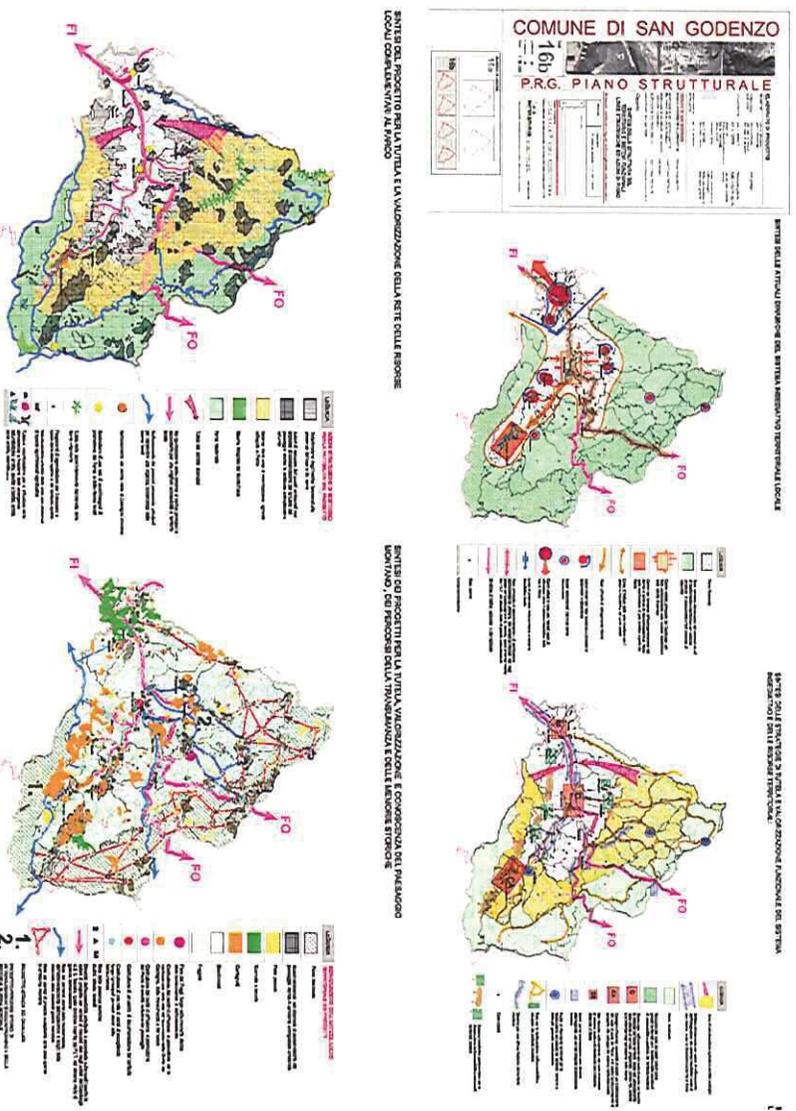


Fig... 12 - Piano Strutturale – Estratto TAV 16b – linee strategiche e azioni di piano

#### 4. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La proprietà dopo aver preso visione della strumentazione urbanistica, considerato che il progetto di valorizzazione non è sostenibile con il solo PMAA e con quanto previsto dal Regolamento Urbanistico, ha valutato la possibilità di procedere alla richiesta di una variante al RUC le cui procedure dovranno seguire 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 piano attuativo con variante al RUC, che viene avanzata, si pone l'obiettivo di realizzare un **centro turistico** di qualità con funzioni plurime strettamente integrate all'attività agricola tramite i seguenti interventi che riportiamo in sintesi solo a titolo indicativo e che potranno avere variazioni nel rispetto delle valutazioni previste dalla VAS e da quanto verrà stabilito in sede di Conferenza di Copianificazione:

- **Recupero del nucleo di Vicchieta di Sopra con funzioni residenziali e servizi connessi all' accoglienza turistica e alle attività dell'azienda agricola;**
- **Sviluppo della azienda agricola con funzioni e volumetrie che saranno definite dal PMAA;**
- **Costruzione di un Centro turistico polivalente integrato con l'azienda agricola per un totale di mq 1.300,00 oltre l'esistente (desunti dalle disponibilità previste dal RUC e dal PS) con funzioni destinate alla:**

- Accoglienza turistica per un massimo di 50 persone;
- Ristorante con locali di servizio e attrezzature;
- Locali didattici con laboratori per artigianato di tradizione ed erboristico;
- strutture per lo sport e il tempo libero all'interno di un sistema di eco-parco tematico che ponga al centro la valorizzazione del paesaggio con programmi di educazione ambientale e altro;
- centro di terapia naturale;
- locali per corsi di educazione ambientale, enogastronomici ecc..;

Le funzioni saranno definite in modo più dettagliato con il rapporto ambientale preliminare allegato all'avvio del procedimento

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 importanti flussi turistici.

Firenze 11 giugno 2017

**ERBASCINTILLA DI DICORATO A.**  
**AZ. AGRICOLA CULTURALE**  
**VIA DI CIGLIANO 41 50068**  
**RUFINA FI P. I. 06559730488**  
**C. F. 06999705898480E**  
Per la proprietà **REA FI)-635062**  
Antonella Dicorato  
Erbascintilla – Azienda Agricola Culturale

