



Elaborato

A

COMUNE DI PELAGO

Sindaco: Renzo Zucchini
Assessore all'urbanistica: Nicola Povoleri
Responsabile del servizio urbanistica e edilizia: geom. Alessandro Pratesi
Responsabile del procedimento: geom. Alessandro Pratesi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: arch. Alessandro Melloni

REDATTORE: arch. Raimondo Gramigni

CONSULENTE: ing. Francesca Platia

CONSULENZA GEOLOGICA: GEOECO Progetti:
prof. geol. Eros Aiello
dott. geol. Gabriele Grandini

CONTRIBUTO SOCIO-ECONOMICO: prof. Giovanni Maltinti

PIANO STRUTTURALE

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

EMISSIONE: Gennaio 2014

REVISIONE	1:	Marzo 2014
	2:	
	3:	
	4:	

FASI PROCEDURALI	Avvio del procedimento:	<i>Delibera C.C. n. 25 del 24.05.2013</i>
	Adozione:	<i>Delibera C.C. n. 3 del 17.01.2014</i>
	Accoglimento delle osservazioni:	<i>Delibera C.C. n. 7 del 08.04.2014</i>
	Approvazione:	<i>Delibera C.C. n. 7 del 08.04.2014</i>

COMUNE DI PELAGO

(Provincia di Firenze)

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO STRUTTURALE

(redatto nel 1999 ai sensi dell'Articolo 24 della Legge Regionale 16 gennaio 1995 n.5)

Adeguamento con Variante del PS Vigente ai sensi della

Legge Regionale 1 del 2005

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

DELLA VARIANTE AL RUC

E CONTESTUALE ADEGUAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

Approvato con Delibera di C.C. n. 7 del 08/04/2014

REDATTORE VARIANTE:

arch. Raimondo Gramigni

CONSULENTE:

ing. Francesca Platia

INDAGINE GEOLOGICHE:

GEOECO progetti s.r.l.

prof. Geol. Eros Aiello

dott. geol. Gabriele Grandini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

geom. Alessandro Pratesi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:

arch. Alessandro Melloni

PELAGO, MARZO 2014.....

IL RESPONSABILE
SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA

Geom. Alessandro Pratesi

INDICE

<i>Premessa</i>	3
1. <i>Contenuti della variante</i>	4
2. <i>Descrizione degli interventi</i>	8
3. <i>Norme Tecniche di Attuazione</i>	15
4. <i>Sintesi dei dimensionamenti previsti dal Regolamento Urbanistico</i>	15
<i>Allegato n. 1 – Avvio del Procedimento</i>	21
<i>Allegato 2 - Relazione socio-economica</i>	34

Premessa

La presente relazione si limita a descrivere l'ambito in cui opera la variante senza entrare nel merito della struttura e analisi del territorio comunale che rimane quella del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Comunale vigenti con il solo apporto della relazione socioeconomica del Prof. Giovanni Maltinti che viene allegata al presente documento.

La variante si configura come atto di assestamento del Regolamento Urbanistico Comunale con reiterazione dei vincoli e contestuale adeguamento del Piano Strutturale in conformità della "Relazione" allegata alla delibera n° 25 di Avvio del Procedimento approvata dal Consiglio di Pelago il 25/05/2013 che viene di seguito allegata come premessa della variante medesima (vedi Allegato n. 1).

A seguito delle osservazioni presentate e dei contributi trasmessi dagli enti e società interessati alla verifica del Rapporto ambientale della VAS l'Amministrazione comunale, tramite i suoi organi tecnici, ha proceduto ad una attenta verifica di quanto richiesto proseguendo inoltre con il Genio Civile gli approfondimenti in merito alla fattibilità idrogeomorfologica degli interventi previsti dalla variante adottata e da eventuali nuovi inserimenti previsti a seguito delle osservazioni.

Complessivamente sono state inoltrate 53 osservazioni in merito al RUC e 5 contributi sulla VAS e sulla Rapporto Ambientale.

Delle 53 osservazioni, 19 non sono state accolte, 19 parzialmente accolte e le restanti 15 accolte. In merito ai contributi sulla VAS e Rapporto Ambientale sono state date risposte esaurienti con integrazioni che hanno riguardato in particolare il monitoraggio.

Complessivamente sia le osservazioni che i contributi non hanno modificato non solo la struttura del Piano Strutturale ma anche le sue scelte considerato che sul dimensionamento si è inciso solo sul RUC con l'eliminazione di un'area residenziale a Consuma, maggiori SUL per il commercio nella misura di mq. 200 già contenute all'interno del dimensionamento del PS e nel territorio aperto in collina sono stati tolti al P.d.R. di Altomena mq. 1000 lasciandoli a disposizione del recupero nell'intero sistema, oltre alla eliminazione di mq 1000 di SUL produttiva alla Massolina per problemi geomorfologici. Risulta pertanto che le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni accolte o parzialmente accolte hanno interessato prevalentemente le NTA del RUC ai fini di una più agevole gestione degli interventi da parte dell'UT o leggere rettifiche ai perimetri di alcuni comparti o la trasformazione di alcune pertinenze, già utilizzate dai proprietari, in verde privato. Le modifiche alle NTA del PS sono limitate ad alcune richieste puntuali avanzate dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Firenze.

Dobbiamo pertanto confermare quanto previsto dal Piano strutturale e dal RUC adottato in termini di obiettivi e di scelte generali con il solo incremento di un attrezzatura di interesse pubblico a Diaceto dove opera una struttura onlus con attività di assistenza socio-sanitaria e l'ampliamento di una zona di tutela paesaggistica in località Altomena.

Rimangono pertanto inalterati, ad eccezione delle tabelle finali, i contenuti dei paragrafi seguenti.

1. Contenuti della variante

Come richiamato in premessa la variante si è rilevata necessaria non solo per la reiterazione dei vincoli del Regolamento Urbanistico Comunale ma anche per la necessità di "assestare" il Regolamento Urbanistico Comunale in adeguamento del P.T.C. approvato nel gennaio del 2013 e in relazione al suo stato di attuazione rispetto alle previsioni realizzate, ancora da realizzare e a quanto previsto dal Piano Strutturale da cui discende.

A seguito della verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale si è riscontrato all'interno dell'UTOE e dei Sistemi uno squilibrio fra previsioni e realizzazioni.

Infatti mentre alcuni centri hanno subito una forte pressione con richieste che non hanno potuto avere risposta altri non hanno manifestato nessuna tensione né nel settore abitativo che in quello produttivo, tanto da creare evidenti squilibri fra le varie zone. Infatti allo stato attuale come (vedi tabella seguente) riportato nella seguente tabella e sulle tavole dello stato di attuazione allegate al Regolamento Urbanistico Comunale vediamo che alcune frazioni hanno saturato completamente il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale mentre in altre non si sono verificate richieste tali da ipotizzare futuri interventi sia, come già richiesto, nel settore abitativo che produttivo.

Nelle tavole allegate al Regolamento Urbanistico Comunale è stato evidenziato lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico in relazione al Piano Strutturale alle quali rimandiamo per le necessarie verifiche e come risulta dalla tabella seguente.

Dimensionamento Piano Strutturale vigente prima della variante

SINTESI DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE DI PELAGO		S.U.L. Residenziale (mq)			S.C. Produttiva (mq)			S.U.L. Commerciale e direzionale (mq)			S.U.L. Turistica (mq)		
		TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO
SISTEMA MONTANO		2 885,00	2 885,00	-	-	-	-	-	-	-	2 000,00	2 000,00	-
SISTEMA DI COLLINA		11 416,88	6 276,25	5 140,63	8 000,00	8 000,00	-	2 200,00	1 700,00	500,00	2 600,00	2 600,00	-
SISTEMA DI PIANURA		6 375,25	3 281,25	3 094,00	10 000,00	10 000,00	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-
TOTALE COMUMALE		20 677,13	12 442,50	8 234,63	18 000,00	18 000,00	-	4 150,00	2 700,00	1 450,00	4 600,00	4 600,00	-
SISTEMA MONTANO													
SUB SISTEMA - RISERVA FORESTALE		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUB SISTEMA - AREA MONTANA	U.T.O.E. - CONSUMA	1 820,00	1 820,00	-	-	-	-	-	-	-	2 000,00	2 000,00	-
	U.T.O.E. - RAGGIOLI	1 065,00	1 065,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTALE SUBSISTEMA	2 885,00	2 885,00	-	-	-	-	-	-	-	2 000,00	2 000,00	-
TOTALE SISTEMA MONTANO		2 885,00	2 885,00	-	-	-	-	-	-	-	2 000,00	2 000,00	-
SISTEMA DI COLLINA													
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA PEDEMONANA (2.1)	U.T.O.E. - BORSELLI	950,00	950,00	-	-	-	-	-	-	-	2 600,00	2 600,00	-
	TOTALE SUBSISTEMA	950,00	950,00	-	-	-	-	-	-	-	2 600,00	2 600,00	-
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.2)	U.T.O.E. - PELAGO	7 368,13	2 602,50	4 765,63	3 000,00	3 000,00	-	500,00	-	500,00	-	-	-
	U.T.O.E. - DIACCETO	1 612,50	1 237,50	375,00	2 000,00	2 000,00	-	200,00	200,00	-	-	-	-
	U.T.O.E. - PALAIE	491,25	491,25	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-	-
	TOTALE SUBSISTEMA	9 471,88	4 331,25	5 140,63	5 000,00	5 000,00	-	1 200,00	700,00	500,00	-	-	-
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.3)	U.T.O.E. - CARBONILE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	U.T.O.E. - PATERNO	370,00	370,00	-	3 000,00	3 000,00	-	500,00	500,00	-	-	-	-
	U.T.O.E. - FONTISTERNI	625,00	625,00	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-	-
	TOTALE SUBSISTEMA	995,00	995,00	-	3 000,00	3 000,00	-	1 000,00	1 000,00	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA DI COLLINA		11 416,88	6 276,25	5 140,63	8 000,00	8 000,00	-	2 200,00	1 700,00	500,00	2 600,00	2 600,00	-
SISTEMA DI PIANURA													
SUB SISTEMA - AREA FLUVIALE	U.T.O.E. - SAN FRANCESCO	4 812,75	1 718,75	3 094,00	-	-	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-
	U.T.O.E. - VICANO	625,00	625,00	-	10 000,00	10 000,00	-	-	-	-	-	-	-
	U.T.O.E. - STENTATOIO	937,50	937,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA DI PIANURA		6 375,25	3 281,25	3 094,00	10 000,00	10 000,00	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-

Pertanto la variante, mantenendo inalterata la struttura del Piano Strutturale e quella del Regolamento Urbanistico ha introdotto alcune modifiche che riguardano:

A. Per il Piano Strutturale:

1. contenuti adeguamenti al perimetro di alcuni sistemi nel rispetto dei criteri ordinatori e degli assetti morfologici;
2. trasferimento di SUL da un sistema ad un altro e all'interno dell'UTOE senza modificare il massimo previsto dal Piano Strutturale per il fabbisogno residenziale e produttivo ai fini di un riequilibrio territoriale;
3. adeguamento della Disciplina di Piano alle nuove normative nazionali e regionali e ai regolamenti di attuazione;
4. adeguamento del Piano Strutturale al PTCP della Provincia di Firenze con l'individuazione di nuove invarianti e modifica delle aree di valore paesaggistico-ambientale da tutelare;
5. aggiornamento della tavola dei vincoli sovraordinati fermo restando che, essendo riportati a puro titolo ricognitivo, le aree, con particolare riferimento ai boschi e alle fasce lungo i fiumi sottoposti a tutela (ex L. 431/85), dovranno essere verificate direttamente nel rispetto della normativa vigente, in caso di interventi.

Per il Piano Strutturale, in particolare, ma anche per il Regolamento Urbanistico Comunale, vanno fatte alcune considerazioni in merito al recupero del patrimonio edilizio che, sia nel Piano Strutturale che nel Regolamento Urbanistico Comunale, non era stato dimensionato.

Dalle analisi svolte si rileva che il Comune di Pelago possiede un considerevole patrimonio edilizio non utilizzato o sottoutilizzato sia all'interno dell'UTOE ed in particolare nel territorio aperto che la stessa relazione socio-economica ha evidenziato.

Pertanto nel progetto di riequilibrio insediativo promosso dalla variante con tutela degli assetti urbani e paesaggistici di valore, tenendo fermo il carico urbanistico dei nuovi insediamenti, abbiamo orientato la variante verso il recupero del patrimonio edilizio in modo da evitare, come richiedono le norme regionali e la cultura urbanistica, nuovo consumo di suolo.

Da queste considerazioni la variante ha introdotto nella struttura del Piano Strutturale le seguenti modifiche che vengono esplicitate nella tabella seguente.

Tabella dimensionamento e destinazione d'uso per Sistemi, Subsistemi, UTOE e territorio aperto – Stato variato

SINTESI DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE DI PELAGO	S.U.L. Residenziale (mq)			S.C. Produttiva (mq)			S.U.L. Commerciale e direzionale (mq)			S.U.L. Turistica (mq)			
	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	N.POSTI LETTO MAX.
SISTEMA MONTANO	6 260,00	1 360,00	4 900,00	-	-	-	-	-	-	9 000,00	2 000,00	7 000,00	260
SISTEMA DI COLLINA	27 717,50	8 842,50	18 875,00	4 600,00	4 600,00	-	2 400,00	1 700,00	700,00	6 100,00	2 600,00	3 500,00	190
SISTEMA DI PIANURA	9 340,00	2 240,00	7 100,00	13 400,00	13 400,00	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-	-
TOTALE COMUNALE	43 317,50	12 442,50	30 875,00	18 000,00	18 000,00	-	4 350,00	2 700,00	1 650,00	15 100,00	4 600,00	10 500,00	450

1 - SISTEMA MONTANO														
SUB SISTEMA - RISERVA FORESTALE (1.2)		1 000,00	-	1 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUB SISTEMA - AREA MONTANA (1.2)	U.T.O.E. - CONSUMA	1 960,00	1 360,00	600,00	-	-	-	-	-	-	2 000,00	2 000,00	-	60
	U.T.O.E. - RAGGIOLI	800,00	-	800,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TERRITORIO APERTO	2 500,00	-	2 500,00	-	-	-	-	-	-	7 000,00	-	7 000,00	200
	TOTALE SUBSISTEMA	5 260,00	1 360,00	3 900,00	-	-	-	-	-	-	9 000,00	2 000,00	7 000,00	260
TOTALE SISTEMA MONTANO		6 260,00	1 360,00	4 900,00	-	-	-	-	-	-	9 000,00	2 000,00	7 000,00	260

2 - SISTEMA DI COLLINA														
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA PEDEMONANA (2.1)	U.T.O.E. - BORSELLI	1 250,00	1 250,00	-	-	-	-	-	-	-	2 600,00	2 600,00	-	80
	TERRITORIO APERTO	1 000,00	-	1 000,00	-	-	200,00	200,00	-	1 000,00	-	1 000,00	30	
	TOTALE SUBSISTEMA	2 250,00	1 250,00	1 000,00	-	-	-	200,00	200,00	-	3 600,00	2 600,00	1 000,00	110
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.2)	U.T.O.E. - PELAGO	7 867,50	2 367,50	5 500,00	3 000,00	3 000,00	-	500,00	-	500,00	-	-	-	-
	U.T.O.E. - DIACCETO	2 175,00	1 800,00	375,00	1 600,00	1 600,00	-	200,00	200,00	-	-	-	-	-
	U.T.O.E. - PALAIE	3 000,00	2 000,00	1 000,00	-	-	-	500,00	300,00	200,00	-	-	-	-
	TERRITORIO APERTO	3 000,00	-	3 000,00	-	-	-	-	-	-	2 500,00	-	2 500,00	80
TOTALE SUBSISTEMA		16 042,50	6 167,50	9 875,00	4 600,00	4 600,00	-	1 200,00	500,00	700,00	2 500,00	-	2 500,00	80
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.3)	U.T.O.E. - CARBONILE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	U.T.O.E. - PATERNO	800,00	800,00	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-	-	-
	U.T.O.E. - FONTISTERNI	625,00	625,00	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-	-	-
	TERRITORIO APERTO	8 000,00	-	8 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SUBSISTEMA		9 425,00	1 425,00	8 000,00	-	-	-	1 000,00	1 000,00	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA DI COLLINA		27 717,50	8 842,50	18 875,00	4 600,00	4 600,00	-	2 400,00	1 700,00	700,00	6 100,00	2 600,00	3 500,00	190

3 - SISTEMA DI PIANURA														
SUB SISTEMA - AREA FLUVIALE (3.1)	U.T.O.E. - SAN FRANCESCO ①	8 550,00	1 450,00	7 100,00	2 400,00	2 400,00	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-	-
	U.T.O.E. - VICANO ②	-	-	-	11 000,00	11 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-
	U.T.O.E. - STENTATIOIO	790,00	790,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TERRITORIO APERTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA DI PIANURA		9 340,00	2 240,00	7 100,00	13 400,00	13 400,00	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-	-

① Nell'UTOE di San Francesco mq 4.000,00 di SUL di recupero residenziale sono destinate al trasferimento di volumetrie dall'intero territorio comunale.

② Nell'UTOE di Vicano mq 8.000,00 previste per il produttivo possono essere destinate ad attività commerciali.

2. Descrizione degli interventi

A. Piano Strutturale

A.1 Sistemi e Subsistemi

La variante prevede una leggera modifica al confine del Sistema di valle a monte dell'abitato di San Francesco ricomprendendo nel Sistema alcune frange più compatibili con i caratteri del sistema stesso e che erano state inserite in quello della Collina.

Analoga considerazione è stata fatta per l'abitato di Carbonile dove il confine del Sistema tagliava l'abitato e l'UTOE di riferimento che, con la variante, viene a coincidere con il confine del Sistema stesso.

A.2 Ambiente e paesaggio

Il Piano Strutturale fa proprio, adeguando le norme e le tavole alle scelte operate dalla Provincia di Firenze con il PTC e in particolare:

- implementazione delle invarianti strutturali con localizzazione dei due ambiti per il reperimento di aree naturali protette di interesse locale, riserve naturali e parchi nella zona montana con parte del SIR 46 "Vallombrosa e Bosco dell'Abate" (non rilevato nel Piano Strutturale vigente) e delle aree in riva destra del fiume Arno per la costituzione del Parco omonimo di interesse sovra comunale;
- localizzazione dell'area sensibile lungo il fiume Sieve nella località di Stentatoio;
- localizzazione delle aree di protezione paesaggistica e/o storico-ambientale con ampliamento, previsto dalla variante, di quella in corrispondenza della villa di Altomena.

A.3 Dimensionamenti

A.3.1 Residenza

Con la variante al Piano Strutturale si sono operati i seguenti trasferimenti di SUL da un Sistema ad un altro e da un'UTOE:

- incremento delle SUL destinate al recupero sia nelle UTOE che nel territorio aperto.

Sistema montano

- riduzione del carico insediativo di nuove costruzioni a Consuma;
- eliminazione di interventi di nuova edificazione a Raggioli;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente non più utilizzato all'interno della riserva naturale;

Sistema della Collina

- limitato incremento di nuove costruzioni a Borselli per esigenze dei nuclei familiari stabili;
- riduzione delle nuove costruzioni a Pelago Capoluogo;

- limitato incremento di nuove costruzioni a Diacceto per esigenze dei nuclei familiari stabili;
- incremento di nuove costruzioni a Palaie da destinare a edilizia convenzionata e Housing sociale;
- mantenimento della in edificabilità a Carbonile per la presenza del dissesto franoso;
- limitato incremento di nuove costruzioni a Paterno per le esigenze dei nuclei familiari stabili;
- mantenimento a Fontisterni dei carichi insediativi previsti dal RUC.

Sistema di Pianura

- riduzione di nuove costruzioni a San Francesco;
- incremento del recupero a San Francesco con eliminazione di nuove costruzioni residenziali a Vicano;
- riduzione di nuovi insediamenti residenziali a Stentatoio.

A.3.2 Produttivo

- riduzione dei nuovi insediamenti produttivi artigianali a Paterno e Diacceto con rafforzamento dell'area di Vicano, San Francesco e Stentatoio con interventi di solo recupero;
- mantenimento dello stato consolidato delle previsioni per le attività commerciali e direzionali;
- rafforzamento delle strutture turistiche tramite il recupero.

A.4 Sistema delle attrezzature, servizi e infrastrutture

La variante mantiene l'equilibrio previsto dallo strumento vigente senza incidere sul sistema infrastrutturale ma riducendo (in dimensioni comunque superiori al D.M. 1442/68) l'entità di Verde Pubblico che rappresenta un onere insostenibile e non governabile da parte dell'Amministrazione comunali in termini di risorse economiche ed umane.

A.5 Territorio aperto

La variante non modifica gli indirizzi e le scelte operate dal Piano Strutturale vigente considerato che una variante di adeguamento alle nuove normative è già stata fatta con il Regolamento Urbanistico Comunale.

A.6 Normativa

La variante tende ad adeguare le Norme Tecniche di attuazione alle nuove disposizioni legislative regionali e nazionali che si sono susseguite dal 1999 (data di approvazione del Piano Strutturale) ad oggi con particolare attenzione alla tutela idrogeologica del territorio con totale modifica delle norme di attuazione per adeguamento alle nuove disposizioni introdotte in questi anni.

B. Regolamento Urbanistico

B.1 Interventi nelle UTOE

B.1.1 Consuma

L'abitato della Consuma sui margini montani del Comune e diviso con altri Comuni (Montemignaio e Rufina) ha visto negli anni passati un notevole sviluppo turistico basato sostanzialmente sulle seconde case che ormai si è completamente fermato. Rimane una pressione sul fine settimana con persone che lasciano i centri urbani nelle zone di valle per passare una giornata di relax affollando le aree di verde attrezzato e i punti di ristoro.

La variante al Regolamento Urbanistico Comunale riduce le volumetrie destinate alla civile abitazione mantenendo le dotazioni di verde pubblico presenti e l'eliminazione di alcune aree di verde pubblico in zone private pertinenziali occupata da edifici esistenti in tessuti urbani consolidati. Rimane confermata la previsione di una nuova struttura turistica.

B.1.2 Raggioli è un piccolo borgo situato a una quota di circa 700 m.s.m. in posizione marginale rispetto al sistema infrastrutturale principale.

La frazione caratterizzata dalla presenza di un ambiente naturale di notevole interesse e da un piccolo borgo che mantiene ancora i suoi valori e caratteri originari non ha risentito delle pressioni insediative degli anni passati.

La variante al Regolamento Urbanistico Comunale prevede l'eliminazione di ogni nuova costruzione lasciando al solo recupero la strategia di rafforzare il borgo con l'obiettivo di un suo recupero.

B.1.3 L'abitato di Borselli, collocato sulla fascia dell'alta collina, si è sviluppato lungo la strada regionale della Consuma con un forte incremento di edilizia privata (secondo case) che negli anni '70 ha dato vita ad un nuovo agglomerato slegato dal vecchio e contenuto nucleo e con una forte carenza del sistema infrastrutturale (strada, sottoservizi, illuminazione ecc.).

Il Regolamento Urbanistico Comunale, nel tentativo di riqualificare i nuovi insediamenti, mantiene le previsioni in essere e prevede alcuni rafforzamenti con interventi diretti per dare risposta ai nuclei familiari presenti e orientare gli interventi alla riqualificazione degli assetti urbani anche con il mantenimento della previsione di una importante struttura turistica.

B.1.4 Il Capoluogo del Comune, ha visto negli anni un costante depauperamento del suo centro storico e dell'intero abitato con scivolamento degli insediamenti a valle (San Francesco e Palaie) in prossimità dei centri maggiori (Pontassieve) che hanno una

maggior dotazione di servizi e migliore sistema infrastrutturale per i collegamenti esterni all'area.

Per Pelago la variante al Regolamento Urbanistico prevede modifiche molto contenute con la riduzione delle previsioni insediative nell'area del Ponte Vecchio determinate dalla fragilità paesaggistica e dal fatto che, in tutti questi anni di validità del Regolamento Urbanistico Comunale, la principale proprietà del Comparto non ha attuato gli interventi previsti dal P.d.R. approvato, chiedendo al contempo un ridimensionamento delle previsioni del vigente RUC.

La riduzione di volumetrie del comparto ci ha consentito di spalmarle in altre aree parte della SUL, finalizzando gli interventi alla riqualificazione di alcune parti degli insediamenti urbani presenti in termini di viabilità, verde e parcheggi.

Allo stesso tempo sono state previste limitate previsioni per dare risposta ad esigenze di alcuni nuclei familiari residenti ai fini del ricongiungimento di alcuni nuclei stessi e dare un alloggio ai figli. In totale a Pelago abbiamo operato una riduzione delle nuove volumetrie orientando gli interventi verso il recupero che come nel caso dell'intervento del "Ponte Vecchio" le SUL ammesse derivano in modo sostanziale dal recupero del capannone artigianale (ex Luana) ormai da anni abbandonato e che rappresenta un forte elemento di degrado in una delle zone più strategiche del Paese. Su Pelago è stata infine mantenuta parte della zona artigianale collocata sulla provinciale ad ovest dell'abitato.

B.1.5 Diaceto rappresenta un punto di criticità per tutto il territorio.

Il consistente intervento nel comparto denominato "della Chiesa" presenta notevoli difficoltà per la sua completa realizzazione, sia per la crisi che ha investito il settore immobiliare sia per la sua collocazione geografica, tanto che ad oggi appare lontano il suo completamento.

La variante al Regolamento Urbanistico Comunale quindi, al fine di mantenere una presenza stabile nella frazione (ora bloccata dagli interventi che hanno assorbito totalmente le previsioni), ha individuato un'area con SUL molto contenuta (mq 450) e di facile esecuzione con un lotto adiacente che possano dare risposte più rapide a nuclei familiari presenti tramite la trasformazione di un'area produttiva che, non modifica dinamiche di sviluppo.

Il Regolamento Urbanistico Comunale, poi mantiene le previsioni in essere con alcuni adeguamenti ai perimetri della zona di Sambuilla e un rafforzamento della struttura sociale dell'O.D.A. (Fondazione Opera Diocesana Assistenza Onlus) che opera con finalità di riabilitazione funzionale e sociale di soggetti portatori di disabilità fisiche, psichiche, sensoriali o miste.

"Il ruolo di questa struttura si rileva di particolare complessità e importanza perché riesce ad ospitare una larga fetta di quei casi per i quali precedenti percorsi di socializzazione e riabilitazione del territorio non sono riusciti ad ottenere un esito".

Per tale struttura, con ampliamento della UTOE di pertinenza, si prevedono ampliamenti nella dimensione necessaria allo svolgimento delle sue molteplici attività quale attrezzatura di pubblico interesse anche sovracomunale.

B.1.6 Per l'abitato di Palaie la variante al Regolamento Urbanistico conferma quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico Comunale vigente con il solo inserimento di una nuova area pubblica da destinare ad edilizia convenzionata e Housing Sociale da dare in concessione tramite bando di edilizia pubblica oltre al recupero di una struttura produttiva abbandonata, in prossimità della strada regionale della Consuma.

In tale area si prevede di mantenere parte della SUL ad attività commerciale (alimentari, ecc.) di supporto alla frazione e destinare la parte rimanente a residenza già presente al piano superiore.

B.1.7 Nella frazione di Carbonile la variante al Regolamento Urbanistico Comunale conferma la sua in edificabilità per la presenza del dissesto franoso omonimo.

B.1.8 La frazione di Paterno, se pur in modo diverso presenta analogie con Diacceto.

La presenza di una lottizzazione convenzionata e non ancora realizzata ha bloccato di fatto ogni iniziativa nella frazione che ha bisogno di un suo rafforzamento e riqualificazione.

La variante, considerato il carattere prevalentemente residenziale di qualità della frazione ritiene di eliminare una consistente area artigianale sostituendola con un contenuto intervento per civile abitazione fino ad un massimo di mq 450 di SUL e consentire in un'area vicina, riducendo la SUL prevista, il suo completamento con una quota da destinare al commercio e una parte a residenza la realizzazione di un edificio unifamiliare con compensazioni per la realizzazione di un zona a parcheggio e verde pubblici.

B.1.9 Nella località di Fontisterni la variante conferma quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico Comunale vigente con la riduzione della superficie del Comparto al fine di evitare insediamenti diffusi che comportano maggior uso del suolo.

B.1.10 Per la frazione di San Francesco la variante prevede soluzioni di maggior dettaglio entrando all'interno del tessuto urbano con la rilevazione delle criticità idrauliche e paesaggistiche.

Da queste sommarie considerazioni gli interventi di recupero previsti dal Regolamento Urbanistico Comunale vigente lungo il fiume Sieve sono stati subordinati alla redazione di un Piano Guida che dia ordine al fronte insediativo lungo il Sieve con regole di tipo architettonico/edilizio, urbanistico e soprattutto idraulico con

l'eliminazione di ogni rischio connesso e ad una sostanziale riqualificazione del lungo Sieve.

L'altra operazione prevista dalla variante è l'eliminazione di un'area particolarmente fragile dell'abitato (Stabbiello) sia per motivi prevalentemente geomorfologici ma anche paesaggistici determinati dal forte impatto che l'intervento avrebbe avuto sul Castello e la villa di Nipozzano.

Oltre alla previsione di piccoli interventi in lotti di completamento in zone sature, la variante introduce alcune modifiche tese al rafforzamento della Casa di Cura Val di Sieve e alla previsione di un contenuto intervento con cessione di aree da destinare all'ampliamento del plesso scolastico.

La zona di maggior interesse prevista dalla variante è quella a monte di Via della Fortuna destinata ad accogliere nuove volumetrie subordinatamente alla demolizione di complessi non compatibili con i caratteri dei luoghi sia sotto l'aspetto paesaggistico che di fragilità dei suoli. L'edificabilità dell'area è subordinata alla emanazione di un bando di evidenza pubblica che definirà regole per la sua attuazione.

Per le altre aree la variante conferma quanto già previsto dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale.

B.1.11 Per la località di Stentatoio la variante riduce le volumetrie residenziali mantenendo il solo comparto per il quale è già stato costituito un consorzio e la possibilità di ampliamenti una tantum delle attività produttive presenti senza incremento delle unità immobiliari.

B.1.12 Nella località di Vicano la variante conferma la sua vocazione produttiva consentendo alla lottizzazione di Petrella già convenzionata di procedere anche all'inserimento di attività commerciali.

Sulla riva sinistra del torrente si conferma la previsione del Piano di Recupero dello stabilimento esistente sottoposto a Piano di Recupero con un rafforzamento delle aree limitrofe dove si prevede la realizzazione di mq 1.000 di SUL per attività manifatturiere e commerciali.

In termini di attrezzature sociali la variante conferma la presenza del centro di accoglienza religiosa di "Gesù Amore".

B.2 Territorio aperto

Nel territorio aperto la variante prevede i seguenti interventi di recupero:

B.2.1 Area di Altomena

Il complesso della villa/fattoria di Altomena con le case coloniche di pertinenza, già interessato da un Piano di Recupero approvato con destinazione turistica, non ha trovato e non trova spazi nel mondo dell'accoglienza turistica organizzata tanto da richiedere una sua trasformazione in residenza stabile e secondaria.

L'intervento è sottoposto ad una cogente normativa che il Piano di Recupero deve rispettare e prevedere:

- uno stretto rapporto con il territorio e paesaggio agrario al contorno;
- una limitazione delle unità abitative;
- interventi di compensazione da realizzare per la tutela del paesaggio e dell'ambiente;
- tutela dei valori storico-culturali presenti.

L'area è contenuta all'interno di un'area più vasta sottoposto a regole di tutela che amplia quella prevista dal PTCP intorno alla sola villa. Il progetto deve costituire modello di qualificazione e valorizzazione di una delle aree di maggior pregio paesaggistico del Comune.

B.2.2 Eremo di Campiglioni

Per l'Eremo di Campiglioni, ormai abbandonato da anni, non si prevedono da parte degli ordini ecclesiastici un suo ritorno alle funzioni originarie.

La variante al Regolamento Urbanistico Comunale ne prevede una sua riutilizzazione turistica senza incremento di volume per un totale di 200 posti letto.

B.2.3 Camperigi - Lavacchio

L'area interessata dai due ex nuclei colonici è una delle zone dove più evidenti sono i segni del degrado ambientale determinato dall'abbandono delle campagne.

La variante del Regolamento Urbanistico Comunale, rispetto alla previsione vigente che destina i due nuclei a funzioni turistiche con la previsione di un'area per campeggio ritiene tale ipotesi non percorribile consentendo un utilizzo residenziale dei nuclei esistenti con interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale come previsto dalle norme.

B.2.4 Le Cupole - Borselli

L'area è occupata da edifici non più utilizzati per attività turistiche e di ristorazione. La variante, considerato anche lo scarso valore degli edifici ne consente la loro trasformazione in residenza con opere di ristrutturazione urbanistica tali da rendere compatibili e congruenti gli interventi con i valori naturalistici dell'area.

B.2.5 Villa Caffarelli

La villa è utilizzata per usi convegnistici e culturali e presenta carenze funzionali per la mancanza di una sala capace di ospitare gli ospiti durante gli incontri.

La variante al Regolamento Urbanistico Comunale prevede la realizzazione di un locale di mq 100 massimi di SUL, da realizzare nell'area di pertinenza della Villa e in modo da integrarsi correttamente con il paesaggio, l'ambiente e con l'edificio principale.

3. Norme Tecniche di Attuazione

Con la variante al Regolamento Urbanistico le norme di attuazione sono state adeguate non solo alla normativa regionale e nazionale vigente ma anche alle nuove scelte operate con la variante medesima, adottando criteri e regole che non fossero in contrasto con il Piano Strutturale vigente e con quello variato.

Le principali modifiche riguardano:

1. eliminazione di articoli che sono già stati superati e/o inclusi dal Regolamento Edilizio;
2. modifica e correzione di riferimenti a norme superate, con adeguamento delle N.T.A. alle nuove discipline regionali e nazionali che consentono interventi prima non attuabili;
3. revisione totale della disciplina idrogeomorfologica;
4. radicale modifica degli articoli riferiti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente in conformità di quanto stabilito al Titolo VI – Capo I e II della L.R. 1/05, con snellimento e precisazioni sulle procedure di verifica dell'attribuzione di valore ai singoli edifici e/o complessi;
5. precisazioni sui vincoli sovraordinati riproiettati in cartografia sulla base del materiale fornito dalla Provincia e dall'Unione dei Comuni con eliminazione di aree e vincoli non previsti dalle vigenti norme;
6. adeguamento delle norme al regolamento 5/R della Regione in materia di interventi sul territorio agricolo e forestale;
7. correzione delle norme riferibili a interventi modificati con la variante;
8. regole più precise ai fini della tutela degli edifici e/o complessi edilizi di valore;
9. nuove regole sugli "ambiti per il reperimento delle aree naturali protette di interesse locale, riserve naturali e parchi", localizzazione del SIR 46 con obiettivi e misure di conservazione;
10. inserimento delle tabelle comparative su dimensionamenti finali del Regolamento Urbanistico Comunale per ciascun Sistema, Subistema, UTOE e Territorio aperto.

4. Sintesi dei dimensionamenti previsti dal Regolamento Urbanistico

A conclusione di quanto sinteticamente descritto riportiamo le seguenti tabelle con indicati i valori massimi edificabili con il Regolamento Urbanistico Comunale variato raffrontati a quelli previsti dal Piano Strutturale per ogni Sistema, Subistema, UTOE e Territorio aperto sia di nuova edificazione che di recupero nonché, come allegato n. 2, la relazione relativa alle "prospettive socio-economiche" redatta dal prof. Giovanni Maltinti.

SUL e S.C. impegnate con il nuovo Regolamento Urbanistico

SINTESI DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE DI PELAGO	S.U.L. Residenziale (mq)			S.C. Proroduttiva (mq)			S.U.L. Commerciale e direzionale (mq)			S.U.L. Turistica (mq)			
	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	N.POSTI LETTO MAX.
SISTEMA MONTANO	4 860,00	1 360,00	3 500,00	-	-	-	-	-	-	7 500,00	500,00	7 000,00	
SISTEMA DI COLLINA	24 487,50	8 812,50	15 675,00	2 600,00	2 600,00	-	1 150,00	550,00	600,00	-	-	-	
SISTEMA DI PIANURA	9 334,00	2 240,00	7 094,00	13 400,00	13 400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	-	
TOTALE COMUNALE	38 681,50	12 412,50	26 269,00	16 000,00	16 000,00	-	2 100,00	550,00	1 550,00	7 500,00	500,00	7 000,00	

1 - SISTEMA MONTANO

SUB SISTEMA - RISERVA FORESTALE (1.2)		1 000,00	-	1 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
SUB SISTEMA - AREA MONTANA (1.2)	U.T.O.E. - CONSUMA	1 360,00	1 360,00	-	-	-	-	-	-	500,00	500,00	-	
	U.T.O.E. - RAGGIOLI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	2 500,00	-	2 500,00	-	-	-	-	-	7 000,00	-	7 000,00	200
	TOTALE SUBSISTEMA	3 860,00	1 360,00	2 500,00	-	-	-	-	-	7 500,00	500,00	7 000,00	200
TOTALE SISTEMA MONTANO		4 860,00	1 360,00	3 500,00	-	-	-	-	-	7 500,00	500,00	7 000,00	200

2 - SISTEMA DI COLLINA

SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA PEDEMONANA (2.1)	U.T.O.E. - BORSELLI	1 250,00	1 250,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	-	-	-	-	-	-	100,00	100,00	-	-	-	
	TOTALE SUBSISTEMA	1 250,00	1 250,00	-	-	-	-	100,00	100,00	-	-	-	
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.2)	U.T.O.E. - PELAGO	7 150,00	2 350,00	4 800,00	2 600,00	2 600,00	-	500,00	-	500,00	-	-	
	U.T.O.E. - DIACCETO	2 162,50	1 787,50	375,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - PALAIE	3 000,00	2 000,00	1 000,00	-	-	-	100,00	-	100,00	-	-	
	TERRITORIO APERTO	1 500,00	-	1 500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE SUBSISTEMA	13 812,50	6 137,50	7 675,00	2 600,00	2 600,00	-	600,00	-	600,00	-	-	-	
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.3)	U.T.O.E. - CARBONILE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - PATERNO	800,00	800,00	-	-	-	-	200,00	200,00	-	-	-	
	U.T.O.E. - FONTISTERNI	625,00	625,00	-	-	-	-	250,00	250,00	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	8 000,00	-	8 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE SUBSISTEMA	9 425,00	1 425,00	8 000,00	-	-	-	450,00	450,00	-	-	-	-	
TOTALE SISTEMA DI COLLINA		24 487,50	8 812,50	15 675,00	2 600,00	2 600,00	-	1 150,00	550,00	600,00	-	-	0

3 - SISTEMA DI PIANURA

SUB SISTEMA - AREA FLUVIALE (3.1)	U.T.O.E. - SAN FRANCESCO	8 544,00	1 450,00	7 094,00	2 400,00	2 400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	
	U.T.O.E. - VICANO	-	-	-	11 000,00	11 000,00	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - STENTATOIO	790,00	790,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE SISTEMA DI PIANURA		9 334,00	2 240,00	7 094,00	13 400,00	13 400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	

COMUNE DI PELAGO "SISTEMA MONTANO" - INTERVENTI PREVISTI															
SISTEMI / SOTTOSISTEMI E UTOE	Ambito e Lotti del Regolamento Urbanistico	Zona omogenea e/o Ambito di intervento	DESTINAZIONE RESIDENZIALE			DESTINAZIONE PRODUTTIVA			DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE			DESTINAZIONE TURISTICA			
			TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	POSTI LETTO
			SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUP. COPERTA	SUP. COPERTA	SUP. COPERTA	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	n. MAX
MONTANO (1) AREA MONTANA (1.2)	RISERVA FORESTALE CONSUMA (1.1)		R4-Cupole Borselli	1 000,00		1 000,00									
	Consuma (1.2.1) *	2.3 - Poggio Tesoro	BL	150,00	150,00										
		2.4 - Villa Gerini I			-							500,00	500,00		
		B2 - via Poggio al Frate	B2	150,00	150,00										
		B2 - via Poggio al Frate	B2	150,00	150,00										
		B2 - via Poggio Tesoro	B2	100,00	100,00										
		B2 - via Poggio Tesoro (intervento già realizzato)	B2	140,00	140,00										
		B2 - via Piero Palagi	B2	100,00	100,00										
		B2 - via Piero Palagi	B2	120,00	120,00										
		B2-via Poggio al Frate1	B2	150,00	150,00										
		B2-via Poggio al Frate2	B2	150,00	150,00										
	B2-via Poggio al Frate3	B2	150,00	150,00											
	TATALE Consuma			1 360,00	1 360,00	-	-	-	-	-	-	500,00	500,00	-	
	Raggioli (1.2.2)														
	R3' - R3" - Camperigi-Lavacchio			2 000,00		2 000,00									
	R5 - Eremo di Campiglioni											7 000,00		7 000,00	
	Altri interventi nel territorio aperto			500,00		500,00									
TATALE territorio aperto			2 500,00	-	2 500,00	-	-	-	-	-	7 000,00	-	7 000,00		
TATALE SUBSISTEMA AREA MONTANA			3 860,00	1 360,00	2 500,00	-	-	-	-	-	7 500,00	500,00	7 000,00		
TOTALE SISTEMA MONTANO			4 860,00	1 360,00	3 500,00	-	-	-	-	-	7 500,00	500,00	7 000,00		

COMUNE DI PELAGO "SISTEMA COLLINARE" - INTERVENTI PREVISTI																
SISTEMI / SOTTOSISTEMI E UTOE	Ambito e Lotti del Regolamento Urbanistico	Zona omogenea e/o Ambito di intervento unitario (1)	DESTINAZIONE RESIDENZIALE			DESTINAZIONE PRODUTTIVA			DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE			DESTINAZIONE TURISTICA				
			TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	POSTI LETTO	
			SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUP. COPERTA	SUP. COPERTA	SUP. COPERTA	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	n. MAX	
AREA AGRICOLA PRODUTTIVA PEDEMONTANA (2.1)	Borselli (2.1.1)	3.1 – Poggio Boscone	C	650,00	650,00											
		3.3 – B2 - Poggio Boscone II*	BL	150,00	150,00											
		3.3 – B2 - Poggio Boscone III*	BL	150,00	150,00											
		B2 - via Aretina	B2	150,00	150,00											
		B2 - via Fonte di Massi	B2	150,00	150,00											
		TATALE Borselli		1 250,00	1 250,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		R2 - Villa Caffarelli (Territorio aperto)								100,00	100,00					
		TOTALE SUBSISTEMA		1 250,00	1 250,00	-	-	-	-	100,00	100,00	-	-	-	-	
		AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (2.2)	Pelago (2.2.1)	11.1 – Valle Vecchia	D				2 600,00	2 600,00						
				11.4 – Ponte Vecchio + Recupero A Ponte Vecchio	PS+RE	5 400,00	600,00	4 800,00				500,00		500,00		
11.6 – Morgena	BL			600,00	600,00											
B2 - via Nenni	B2			150,00	150,00											
B2 -via Le case	B2			150,00	150,00											
B2 -via Vallombrosana	B2			100,00	100,00											
B2 -via SP Traversa-Viale della Rimembranza	B2			150,00	150,00											
D2 -via Oscar Alfonso	D2			300,00	300,00											
B2 -via di Diacceto	B2			300,00	300,00											
TATALE Pelago				7 150,00	2 350,00	4 800,00	2 600,00	2 600,00	-	500,00	-	500,00	-	-	-	
Diacceto (2.2.2)	4.2 – Via San Builla		BL	937,50	937,50											
	4.3 – PdR Casa al Guardia		RE	375,00		375,00										
	4.4 – La Crocellina		BL	150,00	150,00											
	B2 - via i Villini		B2	150,00	150,00											
	B2 - via Santoni		B2	400,00	400,00											
	B2 - San Builla		B2	150,00	150,00											
TATALE Diacceto			2 162,50	1 787,50	375,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Palale (2.2.3)	B2- Via Casentinese		B2	2 000,00		1 000,00				100,00		100,00				
	HoCo - Via di Cafaggiolo		C	2 000,00	2 000,00											
	TATALE Palale			4 000,00	2 000,00	1 000,00	-	-	-	100,00	-	100,00	-	-		
Altri interventi nel territorio aperto				1 500,00	1 500,00											
TOTALE SUBSISTEMA		14 812,50	6 137,50	7 675,00	2 600,00	2 600,00	-	600,00	-	600,00	-	-	-			
AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (2.3)	Carbonile (2.3.1)	B2 - via Campicuccioli - via Lo Stradone	B2	300,00	300,00				100,00	100,00						
		B2 - SP di Vallombrosa	B2	100,00	100,00											
		B2 - via Campicuccioli	B2	400,00	400,00					100,00	100,00					
		TATALE Carbonile		800,00	800,00	-	-	-	200,00	200,00	-	-	-	-		
	Fontisterni (2.3.3)	6.1 – Fontisterni	C	625,00	625,00				250,00	250,00						
		TATALE Fontisterni		625,00	625,00	-	-	-	250,00	250,00	-	-	-	-		
	R6 - Altomena (Territorio aperto)				8 000,00	8 000,00										
TOTALE SUBSISTEMA		9 425,00	1 425,00	8 000,00	-	-	-	450,00	450,00	-	-	-	-			
TOTALE SISTEMA DI COLLINA				25 487,50	8 812,50	15 675,00	2 600,00	2 600,00	-	1 150,00	550,00	600,00	-	-		

COMUNE DI PELAGO "SISTEMA DELLA PIANURA" - INTERVENTI PREVISTI																
SISTEMI / SOTTOSISTEMI E UTOE	Ambito e Lotti del Regolamento Urbanistico	Zona omogenea e/o Ambito di intervento unitario	DESTINAZIONE RESIDENZIALE			DESTINAZIONE PRODUTTIVA			DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE			DESTINAZIONE TURISTICA				
			TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	POSTI LETTI	
			SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUP. COPERTA	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	n. MAX	
PIANURA (3)	AREA FLUVIALE DELL'ARNO E DELLA SIEVE (3.1)	San Francesco (3.1.1)	1B.2 – Loc. Il Tirolo	D				2 400,00	2 400,00							
			1B.3 – Via Forlivese	BL	150,00	150,00										
			1B.4 – PdR ex Manifattura di Pontassieve	RE	2 244,00		2 244,00									
			1B.5 – PdR ex segheria MAGLIONI	RE	850,00		850,00				950,00		950,00			
			B2 Ex 1B.6– Via Forlivese - Via il Tirolo	B2	150,00	150,00										
			B2 – Via il Tirolo	B2	150,00	150,00										
			B2 – Via Forlivese	B2	100,00	100,00										
			B2 – Via VIII Marzo	B2	450,00	450,00										
			B2 – Via Torre	B2	450,00	450,00										
			A.P.P. (interventi perequativi)		4 000,00		4 000,00									
	TATALE		8 544,00	1 450,00	7 094,00	2 400,00	2 400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	-		
	Vicano (3.1.2)	9.1 – Selvaccia	D					10 000,00	10 000,00							
		D2 - Via Vicano	D					1 000,00	1 000,00							
		TATALE		-	-	-	11 000,00	11 000,00	-	-	-	-	-	-	0	
	Stentatoio (3.1.3)	1A.4 Stentatoio	C	790,00	790,00											
		TATALE		790,00	790,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTALE SISTEMA DI PIANURA				9 334,00	2 240,00	7 094,00	13 400,00	13 400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	

Residuo dimensionamento PS e destinazione d'uso per Sistemi, Subsistemi, UTOE e Territorio aperto

SINTESI DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE DI PELAGO		S.U.L. Residenziale (mq)			S.C. Produttiva (mq)			S.U.L. Commerciale e direzionale (mq)			S.U.L. Turistica (mq)			
		TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	N.POSTI LETTO MAX.
SISTEMA MONTANO		1 400,00	-	1 400,00	-	-	-	-	-	-	1 500,00	1 500,00	-	
SISTEMA DI COLLINA		3 230,00	30,00	3 200,00	2 000,00	2 000,00	-	1 250,00	1 150,00	100,00	6 100,00	2 600,00	3 500,00	
SISTEMA DI PIANURA		6,00	-	6,00	-	-	-	1 000,00	1 000,00	-	-	-	-	
TOTALE COMUMALE		4 636,00	30,00	4 606,00	2 000,00	2 000,00	-	2 250,00	2 150,00	100,00	7 600,00	4 100,00	3 500,00	
1- SISTEMA MONTANO														
SUB SISTEMA - RISERVA FORESTALE (1.2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SUB SISTEMA - AREA MONTANA (1.2)	U.T.O.E. - CONSUMA	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-	1 500,00	1 500,00	-	
	U.T.O.E. - RAGGIOLI	800,00	-	800,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200
	TOTALE SUBSISTEMA	1 400,00	-	1 400,00	-	-	-	-	-	-	-	1 500,00	1 500,00	-
TOTALE SISTEMA MONTANO		1 400,00	-	1 400,00	-	-	-	-	-	-	1 500,00	1 500,00	-	200
2- SISTEMA DI COLLINA														
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA PEDEMONANA (2.1)	U.T.O.E. - BORSELLI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 600,00	2 600,00	-	
	TERRITORIO APERTO	1 000,00	-	1 000,00	-	-	-	100,00	100,00	-	1 000,00	-	1 000,00	
	TOTALE SUBSISTEMA	1 000,00	-	1 000,00	-	-	-	100,00	100,00	-	3 600,00	2 600,00	1 000,00	
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.2)	U.T.O.E. - PELAGO	717,50	17,50	700,00	400,00	400,00	-	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - DIACCETO	12,50	12,50	-	1 600,00	1 600,00	-	200,00	200,00	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - PALAIE	-	-	-	-	-	-	400,00	300,00	100,00	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	1 500,00	-	1 500,00	-	-	-	-	-	-	2 500,00	-	2 500,00	
TOTALE SUBSISTEMA		2 230,00	30,00	2 200,00	2 000,00	2 000,00	-	600,00	500,00	100,00	2 500,00	-	2 500,00	
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.3)	U.T.O.E. - CARBONILE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - PATERNO	-	-	-	-	-	-	300,00	300,00	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - FONTISTERNI	-	-	-	-	-	-	250,00	250,00	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE SUBSISTEMA		-	-	-	-	-	-	550,00	550,00	-	-	-	-	
TOTALE SISTEMA DI COLLINA		3 230,00	30,00	3 200,00	2 000,00	2 000,00	-	1 250,00	1 150,00	100,00	6 100,00	2 600,00	3 500,00	
3 - SISTEMA DI PIANURA														
SUB SISTEMA - AREA FLUVIALE (3.1)	U.T.O.E. - SAN FRANCESCO	6,00	-	6,00	-	-	-	1 000,00	1 000,00	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - VICANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - STENTATIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE SISTEMA DI PIANURA		6,00	-	6,00	-	-	-	1 000,00	1 000,00	-	-	-	-	

Allegato n. 1 – Avvio del Procedimento



COMUNE DI PELAGO

(Provincia di Firenze)



VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON ADEGUAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005

RELAZIONE

Sindaco: Renzo Zucchini

Assessore all'Urbanistica: Nicola Povoleri

Responsabile Servizio Urbanistica e Edilizia: Alessandro Pratesi

Maggio 2013

INDICE

1. Generalità
2. Obiettivi dell'atto previsto; azioni conseguenti ed effetti ambientali e territoriali
3. Il quadro conoscitivo – Le risorse coinvolte – Le ulteriori ricerche da svolgere
4. Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della L.R. 12.02.2010 n. 10 e s.m.i.
5. Indicazione degli Enti e degli organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo
6. Indicazione degli Enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione della modifica prevista
7. Indicazione dei termini entro i quali devono pervenire al Comune gli apporti necessari

1. Generalità

Il presente documento costituisce avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, per la redazione di una Variante generale al vigente Regolamento Urbanistico con varianti di adeguamento al Piano Strutturale. Come previsto dall'art. 18 comma 2, la procedura prevista dalla L.R. 1/2005 è quella del procedimento unificato che viene avviato, ai sensi dell'art. 15 comma 1, con la stesura di un atto di avvio del procedimento. Esso contiene: la definizione degli obiettivi del piano; il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere; l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici eventualmente tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo; l'indicazione degli enti ed organi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione della Variante; l'indicazione dei termini entro i quali devono pervenire al Comune gli apporti e gli atti di assenso necessari.

Il Piano Strutturale vigente è stato adottato con deliberazione C.C. n. 46 del 13.07.1998 ed approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 14 del 24.03.1999, mentre il vigente Regolamento Urbanistico, succeduto al primo approvato con deliberazione di C.C. n. 37 del 25.05.2000, è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 22 del 27.03.2007 ed approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 67 del 26.11.2007. Mentre al Piano Strutturale non sono mai state apportate varianti, al vigente Regolamento Urbanistico sono state apportate n. 10 Varianti ai sensi del comma 4 dell'art. 17 L.R. 1/05 di seguito specificate:

- Variante n. 1, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 52 del 29.09.2008, per la rettifica di errore materiale nella tavola n. 2 relativa alla frazione Consuma - UTOE 1.2.2;
- Variante n. 2, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 64 del 28.11.2008, per la modifica dell'art. 14 comma 2 e dell'art. 70 comma 3 delle NTA relativamente all'immobile di proprietà Dolfi posto in Pelago capoluogo – Piazza Ghiberti, 45-46-47 e Via Roma, 1;
- Variante n. 3, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 64 del 30.09.2009, per la reiterazione dei vincoli relativi alle aree di arredo stradale e modifiche puntuali alle frazioni di Diacceto, Fontisterni, San Francesco, Palaie ed alle Norme Tecniche di Attuazione (Modifiche agli articoli 14-51-52-58-62);

- Variante n. 4, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 66 del 30.09.2009, per la modifica dell'art. 14 comma 2 relativamente all'immobile posto in Fraz. Borselli rappresentato catastalmente al Foglio di mappa 3 dalla particella 123;
- Variante n. 5, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 28 del 06.04.2010, per l'inserimento di un simbolo di funzione relativo ad un immobile in loc. Paterno e modifica dell'art. 62 comma 4 delle NTA;
- Variante n. 6 (REVOCATO), adottata con Delibera C.C. n. 87 del 27.11.2009, per presa d'atto del regolamento regionale n. 15/r del 01.04.2009 in materia di commercio e adeguamento delle N.T.A. ma revocata con Deliberazione C.C. n. 66 del 30.07.2012;
- Variante n. 7, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 10 del 28.01.2011, per la modifica degli artt. 44 – 63 e 82bis delle NTA;
- Variante n. 8, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 14 del 16.03.2011, per l'area "ex Merinangora" di cui alla scheda 1.A.1 – Albereta I in località San Francesco di Pelago;
- Variante n. 9, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 16 del 23.02.2012, per l'adeguamento del titolo VI – Territorio aperto - delle N.T.A. alla L.R. 1/05, per modifiche agli artt. 70 - 83 necessarie ad agevolare il recupero degli edifici esistenti, per modifiche all'art. 82 necessarie a limitare l'altezza degli edifici di nuova costruzione, per la soppressione dell'art. 73 relativo ai manufatti sanati e per l'aggiunta dell'art. 84 relativo alle norme per il superamento delle barriere architettoniche;
- Variante n. 10, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 113 del 30.11.2011, per la modifica dell'Ambito di trasformazione 4.1 località Diacceto Centro – Via della Chiesa e per la rettifica di parte di una viabilità esistente con previsione pubblica;
- Variante n. 11, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 82 del 26.09.2012, per la modifica dell'art. 63 comma 16 delle NTA relativamente alla porzione di immobile posto in Fraz. Diacceto via Ermenegildo Santoni nn. 40 – 42, rappresentato catastalmente nel foglio di mappa 11 dalla particella n. 224 subalterni 1 e 2;

Ai sensi dell'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005, in data 27.12.2012 hanno perduto efficacia le previsioni di aree pubbliche o comunque destinate all'esproprio, per le quali nel quinquennio trascorso non siano stati approvati i progetti esecutivi delle relative opere; parimenti, hanno perduto efficacia le previsioni di Piani attuativi di iniziativa privata per i

quali nel quinquennio non siano state firmate le convenzioni o atti d'obbligo per la loro attuazione.

Inoltre, il comma 7 del medesimo art. 55 prevede che alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento i Comuni eseguano il monitoraggio dello stato di attuazione del Piano. Risulta quindi necessario verificare il livello e grado di attuazione delle previsioni del R.U. e, contestualmente, provvedere attraverso un atto di revisione e assestamento alla reiterazione dei vincoli e delle aree sottoposte a Piano attuativo che il Comune ritenga opportuno confermare.

In aggiunta a quanto sopra esposto è da evidenziare che in questi ultimi anni, nel tempo intercorso sia dalle date di approvazione del Piano Strutturale (anno 1999) e del primo Regolamento Urbanistico (anno 2000) che dalla data di approvazione del secondo Regolamento Urbanistico (anno 2007), sono intervenute radicali modifiche legislative regionali e nazionali che obbligano il Comune di Pelago ad adeguare i propri strumenti urbanistici. In particolare la Regione Toscana ha adottato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza paesaggistica e la Provincia di Firenze nel Gennaio 2013 ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Oltre a queste inderogabili esigenze, il Comune intende provvedere, con l'atto che si appresta a redigere, ad aggiornare le previsioni dello strumento di pianificazione e dell'atto di governo del territorio, sulla base delle mutate esigenze e dei propri programmi di intervento garantendo nel contempo la loro continuità gestionale e gettando le basi per intraprendere un percorso che conduca ad una revisione generale del Piano Strutturale per renderlo coerente alle nuove politiche di governo del territorio sempre più orientate alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e quindi garantendo la tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, culturali, sociali ed economiche.

2. Obiettivi dell'atto previsto; azioni conseguenti ed effetti ambientali e territoriali

Il vigente Regolamento Urbanistico ha definito il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni e utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale ed ha

disciplinato le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio.

Il processo di revisione dello strumento urbanistico presuppone:

- un'attenta analisi del suo stato di attuazione ai fini di procedere alla conferma, modifica o eliminazione delle previsioni non ancora realizzate o per le quali non sia stato manifestato interesse da parte dei soggetti aventi titolo;
- la valutazione della potenzialità residua del Piano Strutturale ai fini della formulazione delle nuove previsioni;
- la considerazione delle disposizioni normative e regolamentari intervenute in materia di pianificazione territoriale e urbanistica ai fini del relativo recepimento;
- la considerazione delle modifiche intervenute nell'ambito degli strumenti urbanistici sovraordinati (P.I.T. e P.T.C.P.) ferme restando le eventuali modifiche di adeguamento del Piano Paesaggistico che la regione Toscana sta per approvare;
- l'analisi delle dinamiche socio-economiche che hanno di recente interessato il territorio comunale;
- la valutazione delle criticità e delle opportunità emerse in fase di attuazione delle vigenti previsioni.

Gli obiettivi strategici che il Regolamento Urbanistico vigente (anno 2007) si prefiggeva, pur essendo stati in buona parte avviati, non si sono del tutto concretizzati. Pertanto rispetto al Regolamento Urbanistico 2007 il nuovo strumento urbanistico non prospetterà incrementi di previsioni di nuova edificazione residenziale ma la necessità di riequilibrare i pesi insediativi delle varie frazioni favorendo comunque le iniziative a vantaggio delle dotazioni di Edilizia Residenziale con finalità sociali (anche mediante la cessione di aree da parte di privati). Per quanto sopra risultano necessarie per lo più alcune modifiche puntuali al Piano Strutturale necessarie alle strategie di prevalente riordino e di riqualificazione che l'Amministrazione intende perseguire nell'ambito del terzo Regolamento Urbanistico.

Gli obiettivi dell'atto di revisione, come sopra esposto, sono molteplici e possono essere sintetizzati come segue:

- adeguamento alla vigente normativa regionale e statale in recepimento delle modifiche intervenute con particolare riferimento a quanto disciplinato dal P.I.T. della Regione Toscana,

dal P.T.C.P. della Provincia di Firenze e dal Piano di Bacino del Fiume Arno (PAI) dell'Autorità di Bacino competente per territorio. Obiettivo fondamentale dell'atto urbanistico è quello di consentire l'equilibrato sviluppo del territorio comunale in coerenza con gli indirizzi e i criteri degli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (P.I.T. e P.T.C.P.) con le innovazioni derivanti dall'evoluzione economica, demografica e urbanistica del territorio e della società comunale;

- ripianificazione delle aree con vincoli espropriativi decaduti da effettuarsi limitatamente a quelle effettivamente necessarie;

- recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anche mediante ricorso a tecniche perequative e compensative promovendo anche azioni di valorizzazione e riordino, anche con cambi di destinazione d'uso, delle aree produttive esistenti dotandole di adeguati servizi e infrastrutture, con eventuale sperimentazione di forme di incentivazione urbanistica finalizzate al miglioramento dei livelli prestazionali degli edifici dal punto di vista del contenimento dei consumi energetici, il tutto al fine di contenere nuovo consumo di suolo;

- revisione delle scelte insediative nelle varie U.T.O.E. sia a livello di R.U. che di P.S. (anche attraverso rettifiche di minima entità alla perimetrazione delle stesse), operando modifiche alla distribuzione delle aree di completamento e di espansione in coerenza con il dimensionamento complessivo del P.S. e del R.U. vigente che, oltre alle aree di espansione, ha consolidato gli interventi di completamento e recupero così come previsto dalla disciplina del P.S. e conseguente a quanto approvato dagli enti sovraordinati (P.I.T. e P.T.C.P.). Ciò comporterà una ricollocazione delle nuove volumetrie residenziali non utilizzate all'interno delle varie frazioni e fra loro anche se ubicate in diversi sistemi territoriali di P.S. al fine di riequilibrare i pesi insediativi delle stesse con particolare riguardo ai servizi, alle attrezzature e alle infrastrutture esistenti;

- realizzazione di quote di "housing sociale" (edilizia sociale), che rispondano in modo efficace ai problemi abitativi e sociali dei soggetti deboli, quali famiglie a basso reddito, studenti, ecc.;

- ripianificazione delle aree soggette a Piano attuativo che hanno perso efficacia previa valutazione delle condizioni di fattibilità e dell'effettiva disponibilità dei proprietari ad intervenire;

- revisione delle NTA a correzione di incongruenze o lacune interpretative sulla base dell'esperienza acquisita negli anni di applicazione del RU e delle modifiche normative nel frattempo sopravvenute;

- valorizzazione delle risorse esistenti nel territorio assumendo il patrimonio collinare in tutte le sue componenti ambientali, paesaggistiche, storiche, culturali, sociali e produttive quale risorsa primaria alla base dello sviluppo sostenibile e virtuoso del territorio comunale. In particolare dovranno essere introdotte normative che favoriscano le attività agricole indispensabili alla tutela e valorizzazione del territorio;

- verifica della perimetrazione delle invarianti strutturali rispetto al P.I.T. e al P.T.C.P.;

- individuazione delle aree idonee all'installazione degli impianti fotovoltaici;

- individuazione degli interventi ammissibili in aree boscate anche ai fini della tutela idrogeologica;

- esame delle richieste di modifica del vigente Regolamento Urbanistico presentata da parte della cittadinanza, ordinate e fascicolate a cura dell'Ufficio Tecnico;

- realizzazione del programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;

Le azioni conseguenti consisteranno in un adeguamento e in un rafforzamento dello strumento urbanistico comunale, e gli effetti attesi verranno valutati con il procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui all'art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della L.R. 12.02.2010 n. 10 e s.m.i.

3. Il quadro conoscitivo – Le risorse coinvolte – Le ulteriori ricerche da svolgere

Il Quadro Conoscitivo di riferimento sarà costituito dai seguenti strumenti:

- Piano d'Indirizzo Territoriale (P.I.T.), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 72 del 24.07.2007;

- Variante al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16.06.2009;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (P.T.C.P.), approvato con deliberazione del C.P. n. 1 del 10.01.2013;
- il Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.), entrato in vigore con DPCM 06.05.2005;
- il Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 14 del 24.03.1999;
- Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 67 del 26.11.2007.

Dal momento che la variante che si intende perseguire costituisce un processo di revisione, seppur non sostanziale e limitata ad alcuni settori specifici, dell'intero Regolamento Urbanistico e incide su aspetti limitati del Piano Strutturale (il dimensionamento delle quote di edilizia aggiuntiva, i perimetri delle U.T.O.E.) si rinvia, per la definizione del quadro conoscitivo ai seguenti aggiornamenti del quadro conoscitivo del P.S. che riguarderanno per lo più la dinamica demografica del Comune, lo sviluppo edilizio delle singole frazioni, gli aspetti geologici/sismici/idraulici e le esperienze maturate nel corso dei primi anni di attuazione del Regolamento Urbanistico e della relativa normativa:

- studio delle tematiche relative agli aspetti socio-economici necessari per la stesura del Quadro Conoscitivo propedeutico alla seconda Variante Generale al Regolamento Urbanistico - anno 2013 (incarico esterno);
- verifica tecnica e monitoraggio sugli effetti del Piano Strutturale e sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico propedeutici per l'Amministrazione comunale ai fini di valutare gli adempimenti da assumere in merito ai propri strumenti urbanistici (P.S. e R.U.C.) e primi adempimenti relativi alla V.A.S. (art. 21 comma 2 lettere a) e b) della L.R. 10/2010) - anno 2013 (incarico esterno);
- supporto geologico alla Variante secondo i disposti di cui alla L.R. n. 1/05 – anno 2013 (incarico esterno).

Le nuove ricerche da svolgere nella fase di formazione della Variante, in parte già effettuate, riguarderanno pertanto, da un lato l'esatto dimensionamento dei pesi insediativi delle singole U.T.O.E., dall'altro le necessarie indagini per individuare le ubicazioni ottimali nel rispetto delle invarianti strutturali, dei criteri insediativi e dei fattori di fragilità individuati

dagli strumenti urbanistici sovraordinati nonché dagli studi riguardanti gli aspetti geologici/sismici/idraulici.

Dovranno essere, parimenti, individuati i problemi relativi ai servizi e alle infrastrutture afferenti i nuovi insediamenti in sostituzione di quelli precedentemente individuati, e dovrà essere verificata la sostenibilità dei nuovi interventi in ordine ai problemi relativi alla difesa del suolo, alla regimazione delle acque, all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque reflue, al fabbisogno energetico, al ciclo dei rifiuti, all'inquinamento acustico e ambientale.

In particolare dovrà essere approntato con l'ente erogatore (Publiacqua S.p.A.) un programma di intenti che consentano l'attuazione degli interventi previsti dal R.U.C.-

4. Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui all'art. 13 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della L.R. 12.02.2010 n. 10 e s.m.i.

Ai fini dell'approvazione del terzo Regolamento Urbanistico con adeguamento del P.S. sarà attivata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata V.A.S., di cui al titolo II della Legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10, in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Determinazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) e comunque secondo i disposti normativi e procedurali vigenti in materia e delle eventuali modifiche sopravvenute.

Si precisa che l'atto di avvio del procedimento di formazione del terzo Regolamento Urbanistico con variante di adeguamento del Piano Strutturale costituisce anche avvio della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), che si svolge nel corso dell'intero iter decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello strumento urbanistico.

La procedura di V.A.S. ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità del terzo R.U. e le possibili sinergie con altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore. Inoltre con la V.A.S. viene promossa la partecipazione della collettività alle scelte di governo del territorio secondo le specifiche modalità individuate nel rapporto ambientale.

5. Indicazione degli Enti e degli organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo

Dall'esame del vigente quadro normativo nazionale e regionale nel settore urbanistico e ambientale risulta che gli Enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo sono i seguenti:

- a) Regione Toscana;
- b) Provincia di Firenze;
- c) Unione dei Comuni – Valdarno Valdisieve.

6. Indicazione degli Enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione della modifica prevista

Dall'esame del vigente quadro normativo nazionale e regionale nel settore urbanistico e ambientale risulta che gli Enti od organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione dello strumento urbanistico sono:

- URTAT di Firenze (Uffici Regionali Tutela Acqua e Territorio);
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (ATO 3);
- Consorzi di Bonifica;
- ARPAT;
- ASL;
- Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici;
- Regione Toscana;

- Provincia di Firenze;
- Comuni confinanti, laddove il "Piano o programma" prefigura trasformazioni in grado di incidere sugli assetti insediativi delle realtà contermini;
- Autorità di Bacino del fiume Arno, relativamente alle competenze di impostazione della programmazione di bacino;
- A.E.R. S.p.A.;
- Publiacqua S.p.A.;
- Enel Distribuzione S.p.A.;
- Telecom Italia S.p.A.;
- Toscana Energia S.p.A.;
- Rete Ferroviaria Italiana – rete regionale.

7. Indicazione dei termini entro i quali devono pervenire al Comune gli apporti necessari

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo per la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico con adeguamenti del piano Strutturale è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

I termini entro i quali devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli atti di assenso comunque denominati da parte degli Enti e organismi pubblici preposti sono quelli previsti dalla L. n. 241/90 o dal altre specifiche disposizioni normative.

Pelago li 02.05.2013

IL RESPONSABILE
Servizio Urbanistica e Edilizia
Geom. Alessandro Pratesi

Allegato 2 - Relazione socio-economica

**COMUNE DI PELAGO
QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE**

LE PROSPETTIVE SOCIO-ECONOMICHE

(Prof. Giovanni Maltinti)

Febbraio 2013

Incarico affidato con Determinazione Comunale n. 8 del 31/10/2012

INDICE

1.
LA POSIZIONE STRATEGICA DI PELAGO NELLO SVILUPPO METROPOLITANO
 - 1.1 Le caratteristiche sociali ed economiche
 - 1.2 Le relazioni interne al sistema territoriale

2.
GLI ASPETTI SOCIO-DEMOGRAFICI
 - 2.1 La dinamica della popolazione
 - 2.2 Le famiglie
 - 2.3 La struttura demografica
 - 2.4 La popolazione straniera
 - 2.5 Le previsioni al 2025

3.
LA SITUAZIONE ABITATIVA
 - 3.1 Abitazioni e nuclei familiari al censimento
 - 3.2 La situazione nei principali centri abitati
 - 3.3 Il mercato immobiliare
 - 3.4 Considerazioni di prospettiva: il fabbisogno abitativo

4.
GLI ASPETTI ECONOMICI
 - 4.1 Le attività produttive e l'occupazione
 - 4.2 L'industria e l'artigianato
 - 4.3 L'agricoltura e il turismo
 - 4.4 I redditi

5.
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E SPUNTI PER IL GOVERNO LOCALE
Quali scenari e quali strategie?

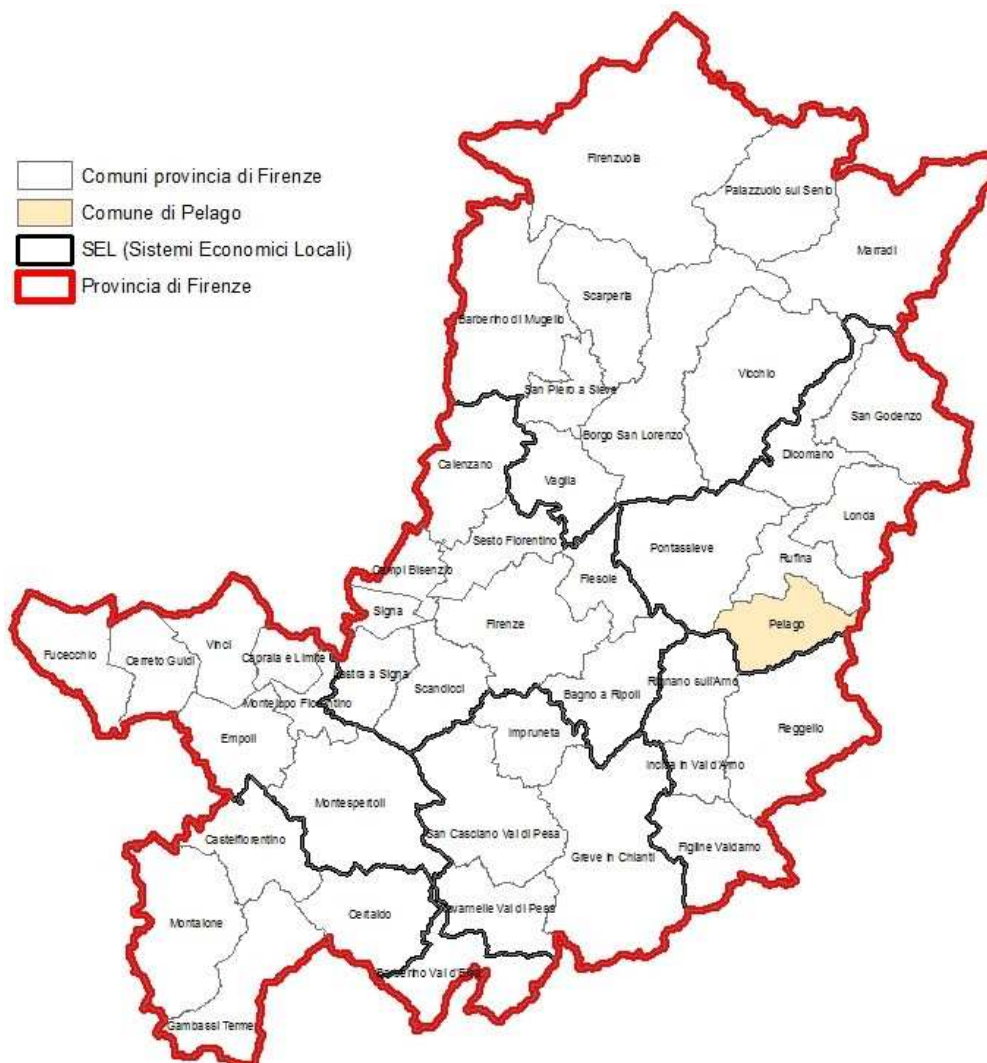
1. LA POSIZIONE STRATEGICA DI PELAGO NELLO SVILUPPO METROPOLITANO

1.1 Le caratteristiche sociali ed economiche

La posizione geografica, ma anche socioeconomica e demografica, del Comune di Pelago può essere colta dalla figura 1.1. che ne rappresenta i confini in relazione con gli altri comuni dei sistemi a cui appartiene. Abbiamo parlato di sistemi perché Pelago appartiene in prima istanza alla Val di Sieve, in stretta adiacenza al capoluogo di quest'area, Pontassieve, ma “dialoga” in modo sistematico con i comuni più prossimi del Valdarno superiore (Reggello e Rignano) e fa parte a pieno titolo del sistema più ampio e complesso dell'Area fiorentina, distando dal capoluogo regionale appena 25 chilometri.

Vedremo nel seguito di questa relazione quali relazioni economiche e demografiche consolidano questi legami con le città appartenenti a questa Area complessa.

Fig. 1.1 Pelago nei sistemi locali dell'Area fiorentina



Una peculiarità di Pelago è il suo essere delimitato (e anche caratterizzato) da corsi d'acqua che costituiscono una delle caratteristiche del suo territorio.

La Sieve, in primo luogo, che corre lungo il suo confine orientale e che lo divide da Pontassieve e l'Arno, che lo separa da Rignano, ma anche un fitto reticolo di corsi d'acqua minori. Fra le caratteristiche c'è poi la forte eterogeneità orografica, con un rapido passaggio dal fondo valle dell'abitato di San Francesco alla montagna della Consuma, anche se si può constatare un continuum paesaggistico consolidato dalle tipologie delle coltivazioni dalla vite all'olivo, fino alle foreste del crinale del Pratomagno.

1.2 Le relazioni interne al sistema territoriale

Più che i confini amministrativi, dettati spesso da fattori orografici e politici, esistono dei confini "sostanziali" che delimitano l'area entro la quale l'attività quotidiana di una comunità si esplicita.

Buoni indicatori di questi confini sono le relazioni, di vario genere, che si stabiliscono fra gli operatori (Individui, famiglie, imprese,...). Naturalmente molte di queste relazioni sfuggono alla misurazione statistica ordinaria (il bacino degli acquisti, ad esempio) ma altri indicatori sono disponibili, anche se non sempre le misurazioni sono aggiornate.

Fra questi ultimi si annoverano le relazioni pendolari casa-lavoro e gli spostamenti di residenza, che spesso seguono e sono conseguenza dei movimenti pendolari.

Tab. 1.1 MOVIMENTI MIGRATORI 2001-2011
(Comuni con interscambi più intensi con Pelago)

	In uscita	In entrata
Pontassieve	626	805
Firenze	387	411
Rufina	262	95
Bagno a Ripoli	68	70
Reggello	153	69
Rignano s. Arno	101	60
Fiesole	38	46
Dicomano	76	31
Prato	..	31
Sesto F.no	..	23
Incisa v. Arno	47	..
Borgo S. Lorenzo	37	..
Altri	798	1614
TOTALE	2593	3255

Per definire meglio la rete di relazione della comunità di Pelago utilizzeremo appunto queste due informazioni, anche se occorre segnalare che per carenza nella disponibilità dei dati censuari più recenti, i dati sul pendolarismo non sono aggiornati quanto quelli sui movimenti migratori permanenti, che sono forniti dall'ufficio anagrafe del Comune di Pelago.

Il modello che emerge da questi dati è abbastanza chiaro e suggerisce una progressiva "espansione" del "Sistema Urbano Giornaliero" ¹fiorentino che interessa per versi opposti il comune di Pelago.

La residenza tende infatti ad espandere il suo ambito di riferimento e si assiste allo spostamento di molte famiglie dalle aree centrali (Firenze e i comuni della prima cintura) verso le aree più lontane che offrono un ambiente più attraente e/o condizioni economiche più favorevoli.

Le attività economiche tendono invece a restare nell'area centrale e nelle zone produttive

1 La geografia economica definisce così le aree territoriali che possono essere individuate sulla base degli spostamenti casa-lavoro e che sostanzialmente delimitano gli spazi della vita giornaliera (od ordinaria) di una comunità.

comprese fra Firenze, Scandicci e Prato.

Gli effetti di questi fenomeni si possono ritrovare nei dati sulle migrazioni e sul pendolarismo da e per Pelago. Se si sottraggono dai cambi di residenza in entrata (vedi tab. 1.1) quelli in uscita si può trovare il flusso netto che risulta positivo per le provenienze da Pontassieve e, in misura inferiore, da Firenze, Fiesole e Bagno a Ripoli. Prevalgono invece le uscite (cioè il saldo netto è negativo) da Pelago verso i comuni ancor più lontani dal centro dell'area metropolitana, come Rufina, Reggello, Dicomano,...

Naturalmente il saldo migratorio è decisamente positivo per Pelago a causa delle migrazioni dirette dall'estero che nel periodo considerato riguardano quasi 800 persone, in buona misura provenienti dall'Albania e dalla Romania.

Ovviamente i flussi pendolari (vedi Tab. 1.2.) vanno in direzione opposta, come conseguenza della dissociazione fra luogo di residenza e luogo di lavoro o studio. La località di destinazione principale è Firenze, verso cui si dirigono giornalmente oltre 700 residenti di Pelago, mentre nei confronti di Pontassieve e Bagno a Ripoli il saldo in uscita è nettamente inferiore. Nei confronti dei Comuni limitrofi, Rignano, Rufina, Reggello, infine, il rapporto è più o meno equilibrato, visto che le uscite sono in misura non troppo dissimile dagli ingressi.

Tab. 1. 2 PENDOLARI PER LAVORO: PELAGO
(Comuni con interscambi più intensi con Pelago)

	In uscita	In entrata
Firenze	710	109
Pontassieve	563	409
Bagno a Ripoli	94	19
Rufina	68	100
Reggello	55	90
Rignano sull'Arno	48	45
Altri	172	141
TOTALE	1710	913

Fonte: ISTAT Censimento 2001

Da questi dati, quindi, Pelago si conferma un comune residenziale, che attrae un quota rilevante di nuove famiglie, ma da cui molti dei suoi abitanti si spostano giornalmente verso Firenze per motivi di lavoro e anche di studio.

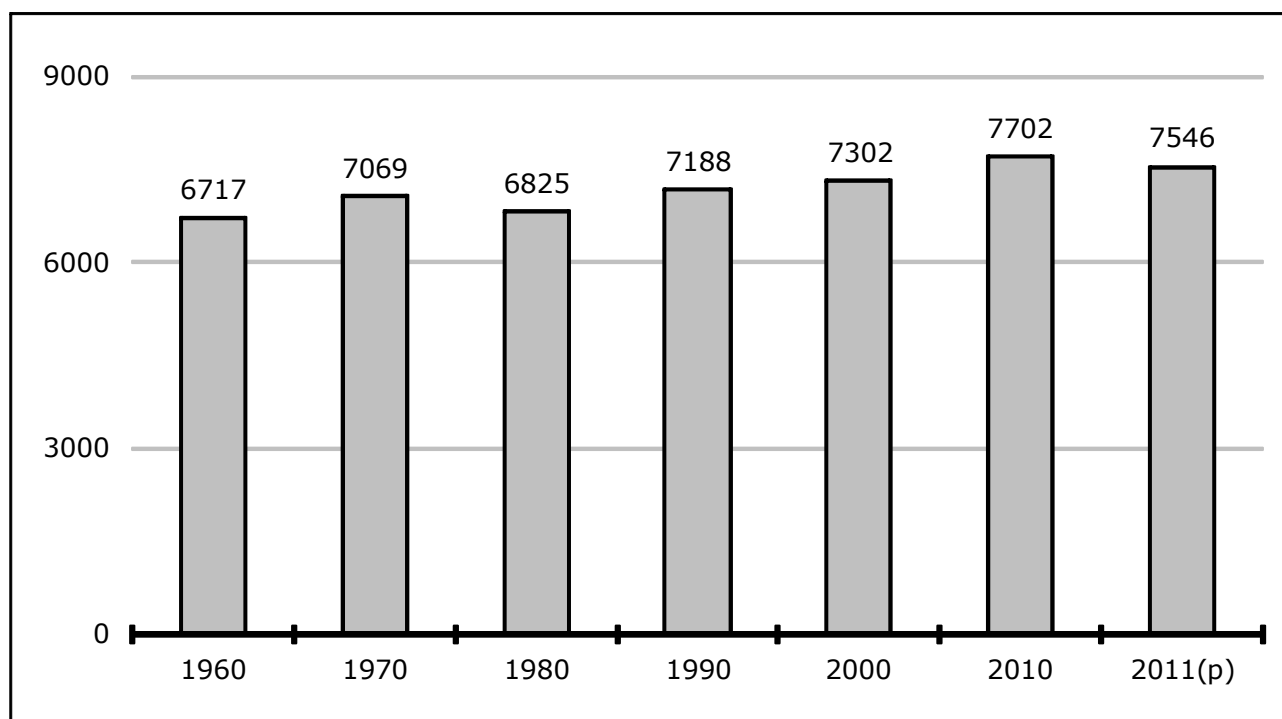
2. GLI ASPETTI SOCIO-DEMOGRAFICI

2.1 La dinamica della popolazione

La popolazione di Pelago appare costantemente stabile, intorno ai settemila abitanti, di poco superiore a quella del dopoguerra.

Questa stabilità è addirittura storica. E' sorprendente notare infatti che la popolazione totale è oggi molto simile a quella dell'inizio dell'800. Il Censimento del 1810 (che è l'anno della costituzione del nuovo comune, nato dalla separazione con Pontassieve), infatti, riporta un totale di 7245 abitanti per il totale del territorio di Pelago. Quella che è cambiata profondamente è la distribuzione della popolazione all'interno del territorio comunale. Due secoli fa la maggior parte della popolazione era più dispersa, orientata dalla dominanza dell'attività agricola e insediata nei centri abitati della collina, Nipozzano aveva ad esempio quasi 400 abitanti, mentre il capoluogo ne aveva 900. Ora il maggior nucleo abitato è S. Francesco che è nel fondovalle della Sieve, mentre il capoluogo ne conta un po' più di mille, come vedremo meglio successivamente.

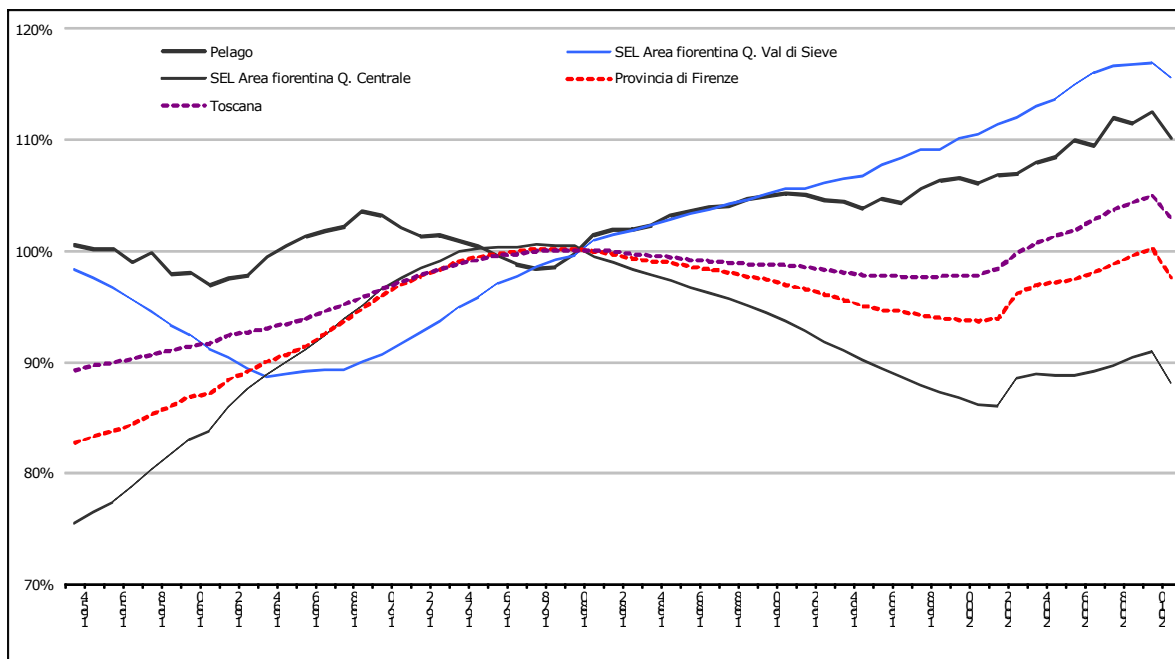
Fig. 2.1 POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31 DICEMBRE. PELAGO



Fonte: ISTAT – 2011 Censimento Popolazione 2011 (dati provvisori)

La dinamica di lungo periodo del Comune, confrontata con gli ambiti territoriali che lo contengono (il sistema della Val di Sieve, la Provincia di Firenze e la Toscana), conferma il giudizio di sostanziale stazionarietà; Pelago non perde popolazione come era successo alla Val di Sieve nei primi anni 60 ma aumenta poi in modo molto lieve, perché solo marginalmente coinvolta nella crescita praticamente ininterrotta che ha interessato la stessa area per almeno mezzo secolo fino ai giorni nostri (vedi Fig. 2.2.).

Fig. 2.2 POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31 DICEMBRE (Area fiorentina e Val di Sieve)
 Numero indice media (1978-1982)=100

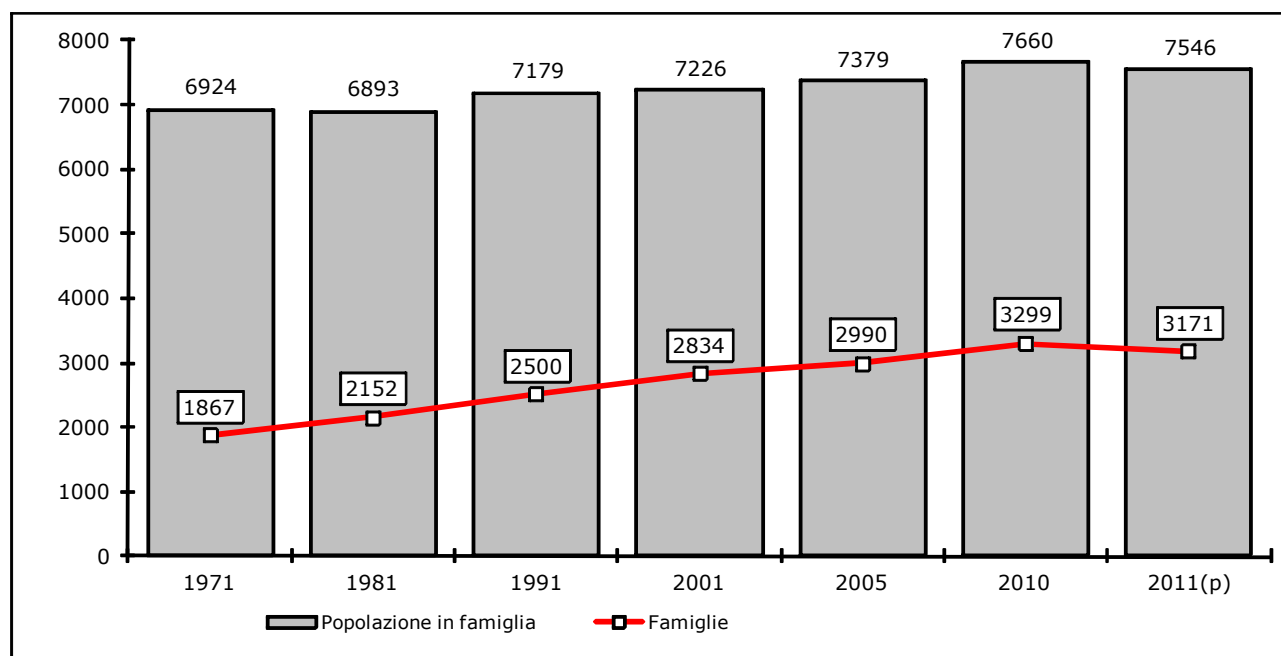


Fonte: ISTAT – 2011 Censimento Popolazione (dati provvisori)

2.2 Le famiglie

Naturalmente, stabilità sostanziale della popolazione non significa stabilità dei nuclei familiari: anche se dal 1981 ad oggi (in trenta anni, quindi) la popolazione è aumentata di 650 unità, nello stesso periodo le famiglie sono cresciute in misura maggiore, ovvero di circa mille unità, a causa della diminuzione della loro dimensione media. Questo fenomeno ha, evidentemente, una notevole influenza sul fabbisogno di servizi pubblici (famiglie più piccole necessitano di maggiori servizi a causa della minore capacità della famiglia di autoprodurre tali servizi) e sulla domanda di abitazioni (la domanda si concentra su abitazioni di dimensioni medio-piccole mentre il patrimonio è generalmente fatto di case medio-grandi).

Fig. 2.3 FAMIGLIE E POPOLAZIONE RESIDENTE IN FAMIGLIA. PELAGO
Alle date dei censimenti 1971-2001-2011(p) e al 31 dicembre 2005 e 2010



Fonte: ISTAT – 2011 Censimento Popolazione (dati provvisori)

Si può notare, infatti, che la diminuzione della dimensione media della famiglia è stata a Pelago particolarmente intensa. Negli anni successivi al boom economico e al boom demografico (1971) la famiglia media di Pelago era formata da quasi quattro persone (3,7) mentre oggi è poco più di due persone (2,4 il dato provvisorio del Censimento 2011). Questa flessione nelle altre aree della regione era avvenuta prima, ma oggi il dato di Pelago è allineato con la media regionale (vedi Tab. 2.1).

Se si guarda, tuttavia, la struttura per dimensione delle famiglie al di là del dato medio, si vede che il fenomeno tipicamente urbano delle famiglie unipersonali è meno diffuso a Pelago (24% contro il 29% dell'area fiorentina centrale) dove invece è relativamente più presente la tipologia dimensionale delle 3-4 persone (vedi Tab. 2.2).

Tab 2.1 NUMERO MEDIO DI COMPONENTI PER FAMIGLIA

Area	1971	1981	1991	2001	2005	2010	2011(p)
Pelago	3,7	3,2	2,9	2,5	2,5	2,3	2,4
SEL 9.2 Area fiorentina Q. Val di Sieve	3,5	3,1	2,8	2,6	2,5	2,3	2,3
SEL 9.3 Area fiorentina Q. Centrale	3,5	3,1	3,0	2,6	2,5	2,4	2,4
Provincia di Firenze	3,3	2,9	2,7	2,5	2,3	2,3	2,4
TOSCANA	3,2	2,9	2,8	2,5	2,4	2,3	2,3

Fonte: ISTAT – 2011 Censimento Popolazione (dati provvisori)

Tab. 2.2 DISTRIBUZIONE % DELLE FAMIGLIE RESIDENTI PER NUMEROSITA' DEI COMPONENTI

Area	1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 o più persone	TOTALE
Pelago	24,2	28,2	24,2	17,4	4,6	1,4	100,0
SEL Area Urbana Fiorentina Q. Val di Sieve	23,4	28,7	24,7	16,9	4,6	1,7	100,0
SEL Area Urbana Fiorentina Q. Centrale	29,6	30,6	21,3	13,8	3,5	1,1	100,0
Provincia di Firenze	26,7	29,8	22,5	15,4	4,2	1,5	100,0
TOSCANA	25,4	29,1	23,5	16,2	4,4	1,5	100,0

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

2.3 La struttura demografica

Le famiglie sono quindi sempre più numerose e sempre più piccole, con un processo di allineamento ai valori medi dell'area fiorentina che si è quasi completato.

Anche in termini di struttura per età la situazione di Pelago sembra essere fortemente simile a quella della Val di Sieve. Mentre nell'Area fiorentina in senso stretto (la città e i suoi comuni contermini) i giovani sono meno numerosi e gli anziani più numerosi, a Pelago la quota dei giovani è rispettivamente un po' più grande e quella degli ultrasessantacinquenni lievemente al disotto delle altre aree.

Questo fa pensare ad una popolazione relativamente più giovane a causa di insediamenti di coppie giovani nelle aree di più recente urbanizzazione della vallata, più che nei nuclei storici.

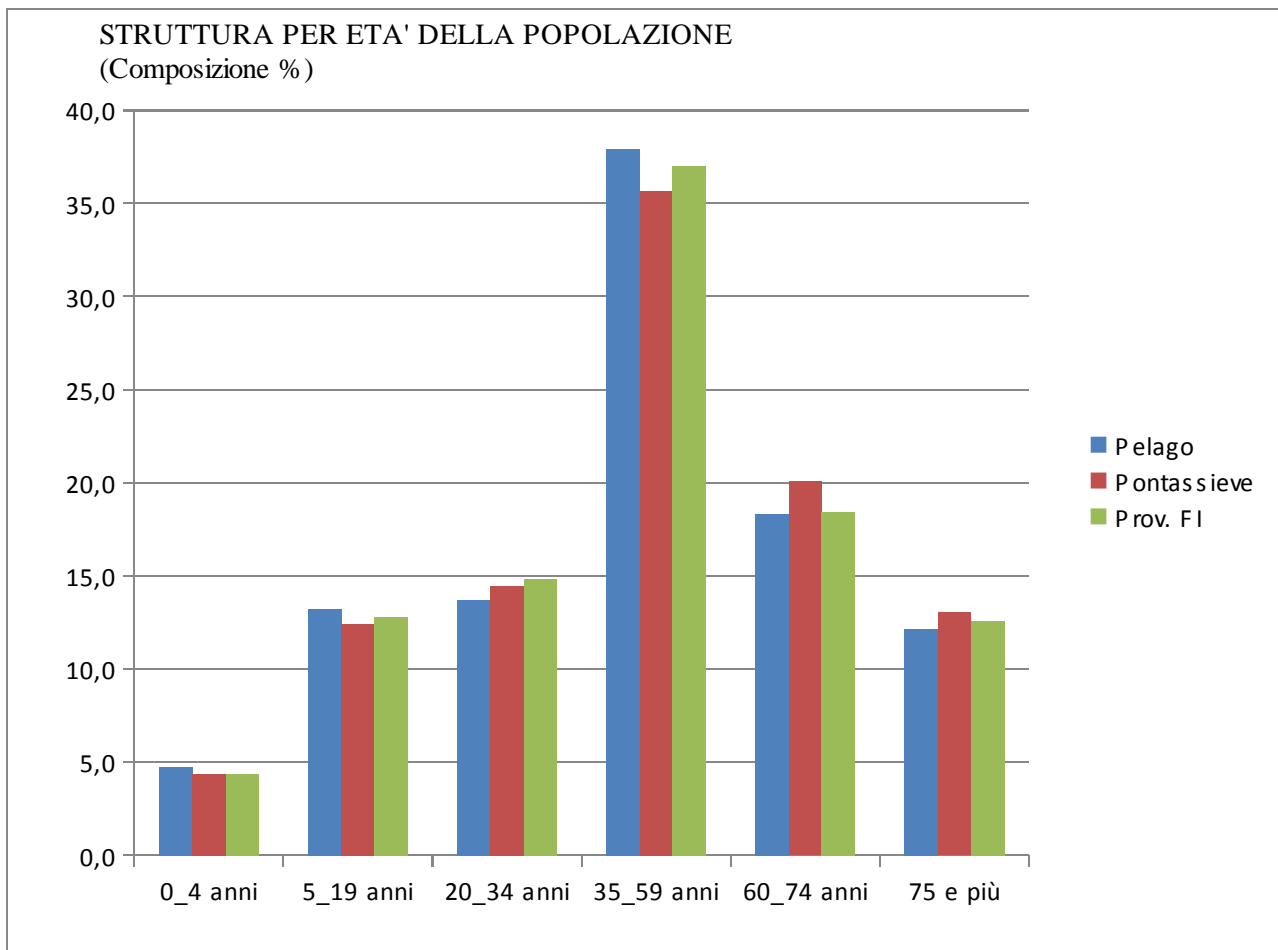
Tab. 2.3 POPOLAZIONE IN ETA' 0-14 ANNI E OLTRE 64 ANNI SU 100 ABITANTI
Valori % (1 gennaio 2011)

	SEL Firenze Q. Pelago	SEL Firenze Q. Val di Sieve	SEL Firenze Q. centrale	Provincia di Firenze	TOSCANA
Popolazione 0-14 su totale	13,9	13,2	12,6	13,1	12,7
Popolazione 65 e più su tot	22,7	22,8	24,6	23,6	23,3

Fonte: ISTAT

Questa differenza viene confermata dal confronto con il solo Comune di Pontassieve, che costituisce con una parte di Pelago un continuum in termini di urbanizzazione. Bambini e giovani

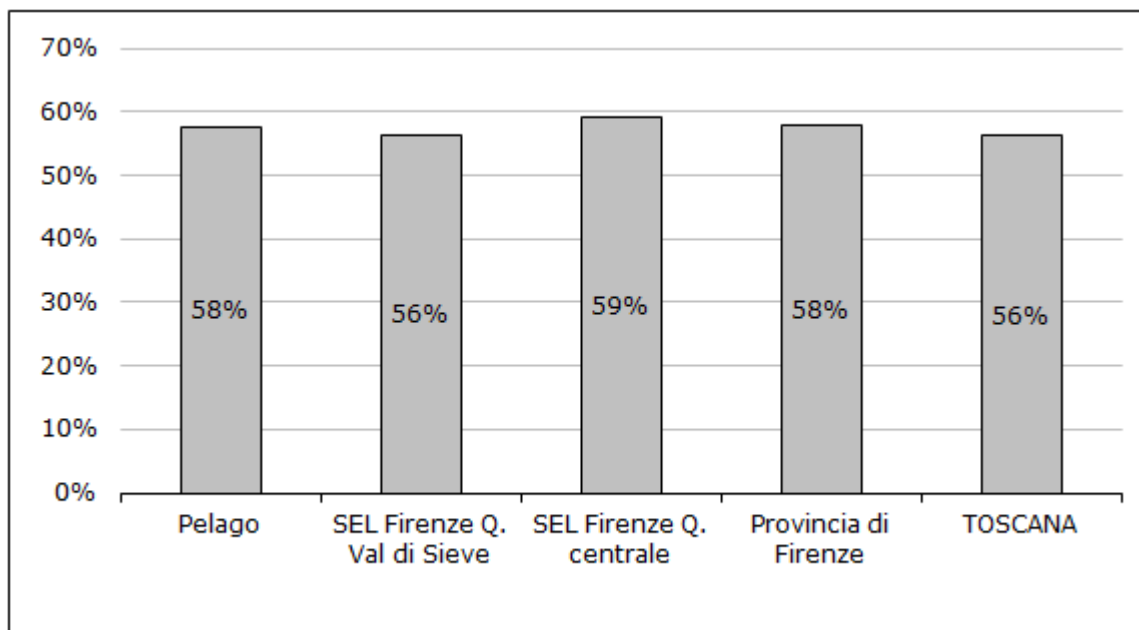
Fig. 2.4



da un lato, e quarantenni e cinquantenni dall'altro sono più frequenti nella struttura della popolazione di Pelago, a riprova di un processo di insediamento che si è realizzato circa quindici-venti anni fa.

La simultanea presenza (vedi Fig. 2.4.) più intensa sia di giovani che di adulti fa sì che l'indice di dipendenza strutturale, che misura quanto la popolazione non attiva (giovani ed anziani) incida sulla popolazione in età lavorativa, sia sostanzialmente uguale rispetto alle aree di riferimento e rispetto alla media regionale.

Fig. 2.5 INDICE DI DIPENDENZA STRUTTURALE (Anno 2011)



Fonte: ISTAT

2.4 I nuclei insediativi

La popolazione di Pelago è dispersa in diversi centri abitati e frazioni (vedi tab. 2.4.-2.6.), con una articolazione sul territorio piuttosto forte, se si considera che il capoluogo ospita appena il 15% degli abitanti del Comune.

Il centro abitato più grande è San Francesco, propaggine urbanistica di Pontassieve, che conta circa tremila abitanti, sviluppatosi (intorno ad insediamenti risalenti al '500) a partire dagli anni '70 ma che sembra oggi sostanzialmente stazionario.

Dopo i due maggiori centri segue una serie di frazioni, la più grande delle quali è Diacceto, sulla strada della Consuma, che secondo i dati più recenti conta quasi 900 abitanti, con una tendenza dinamica positiva.

Meno popolosi, Le Palaie, Carbonile e Paterno, rivolti verso il Valdarno, ognuno dei quali si aggira sui 500 abitanti.

Il resto della popolazione è diffuso nel territorio in nuclei ancor più piccoli come Borselli, Raggioli, Consuma,...).

E' curioso notare come la situazione di dispersione non sia molto diversa da quella che si riscontrava in età napoleonica (Censimento 1810), quando oltre al capoluogo (918 abitanti) si segnalava una serie di piccoli centri definiti "comunelli" con popolazione da 200 a 600 abitanti, seguiti da "borghi" ancor più piccoli e, infine, da "casali", che non raggiungevano le 50/60 persone. I maggiori centri abitati del censimento del 1810 sono elencati nella tabella 2.6.. Si può notare che la maggior parte degli insediamenti sono di tipo rurale e collocati a mezza costa, in zona collinare, mentre gli insediamenti di fondo valle sono modesti. L'attuale frazione di San Francesco (allora denominata "Farulla") contava appena 60 abitanti ².

² Dati tratti da Rosati R. "Fili d'argento in prefettura – Alle origini del Comune di Pelago, Fiesolano Servizio Editoriale 2010.

Tab. 2.4. POPOLAZIONE PER LOCALITA' ABITATA
Variazione 2001-1991

Località	Variaz. %		
	1991	2001	2001-1991
BORSELLI	96	177	84,4
CARBONILE	208	309	48,6
CONSUMA	101	94	-6,9
DIACCETO	616	671	8,9
FERRANO	25	42	68,0
FONTISTERNI	69	56	-18,8
LE PALAIE	349	346	-0,9
PATERNO	264	341	29,2
PELAGO *	1080	1074	-0,6
RAGGIOLI	146	162	11,0
SAN FRANCESCO	3188	2896	-9,2
SANT'ELLERO	12	20	66,7
<i>Case Sparse</i>	<i>1064</i>	<i>1082</i>	<i>1,7</i>
PELAGO**	7218	7270	0,7

*centro

**comune

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 1991 e 2001

Tab. 2.5. POPOLAZIONE PER LOCALITA' ABITATA
Variazione 2012-2001³

Località	2001	2012
BORSELLI	177	275
CARBONILE	309	494
CONSUMA	94	123
DIACCETO	671	859
FERRANO	42	98
FONTISTERNI	56	77
LE PALAIE	346	670
PATERNO	341	490
PELAGO*	1074	1282
RAGGIOLI	162	212
SAN FRANCESCO	2896	3071
SANT'ELLERO	20	26
<i>Case Sparse</i>	<i>1082</i>	<i>...</i>
PELAGO**	7270	7677

*centro

**comune

Fonti: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001 e Anagrafe

³ Questi dati non sono confrontabili perchè il dato 2011 (Censimento ISTAT popolazione considera una quota di popolazione in case isolate, che invece il dato 2012 (Anagrafe) include nelle diverse frazioni.

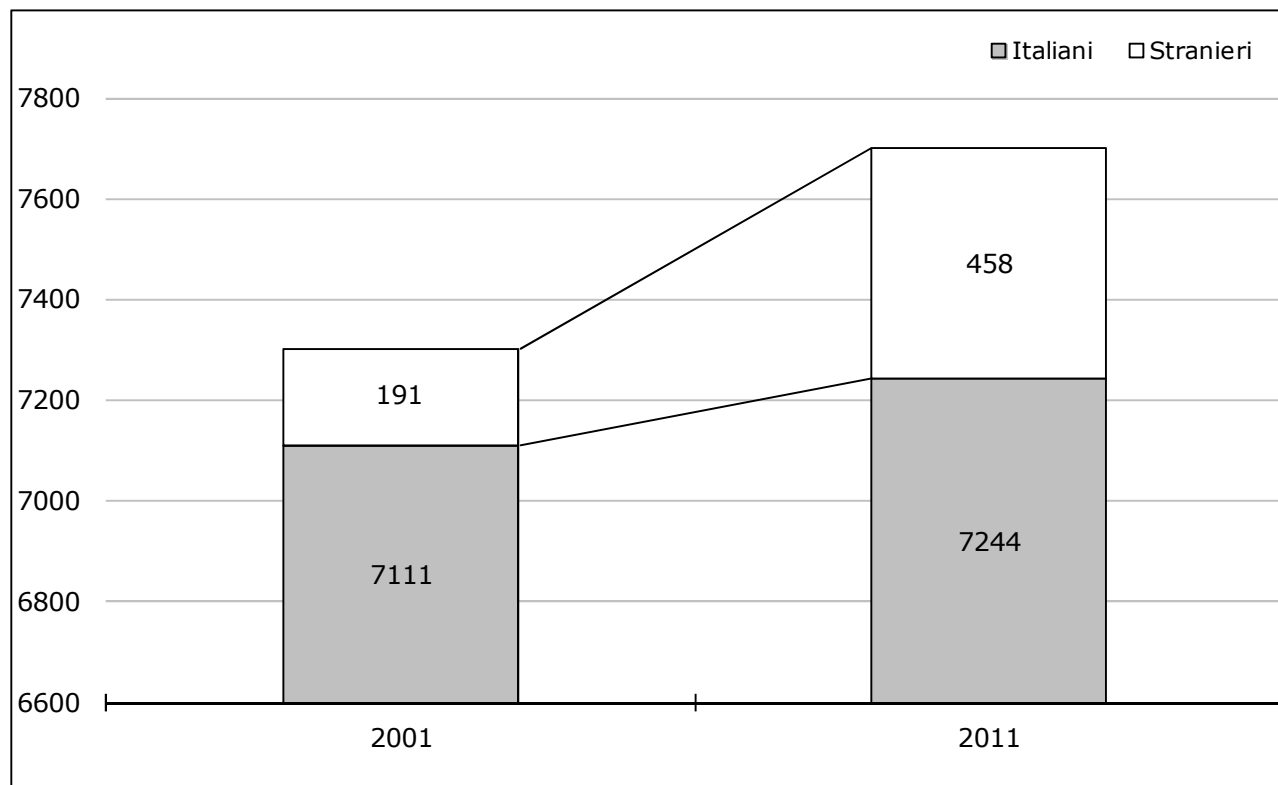
Tab. 2.6. POPOLAZIONE PER LOCALITA' ABITATA: LOCALITA' PIU' POPOLOSE (Censimento 1810)

<u>Località</u>	<u>abitanti</u>
ALTOMENA	251
CASI	283
CASTIGLIONI	487
DIACCETO	267
FERRANO	392
LUCENTE	402
NIPOZZANO	364
PELAGO*	918
POMINO	451
TOSINA	608
TURICCHI	688
PELAGO	7245

2.4 La popolazione straniera

Degli oltre settemila abitanti di Pelago, circa 500 sono stranieri, con una incidenza quindi del 6%, un valore molto basso per la Toscana. Se questo è vero, è anche da segnalare che nell'ultimo decennio la popolazione è cresciuta di circa 400 unità e di queste esattamente i due terzi (267) sono stranieri

Fig. 2.6 PELAGO: POPOLAZIONE RESIDENTE AL 1 GENNAIO 2001 E 2011.



Fonte: ISTAT

Una analisi più dettagliata dei saldi demografici consente di verificare come la dinamica lievemente positiva mostrata dalla popolazione di pelago derivi sostanzialmente solo dall'immigrazione straniera e da quella degli italiani, mentre il saldo naturale è leggermente positivo per gli stranieri, mentre è largamente negativo per la popolazione autoctona (-2,4%).

Il risultato complessivo mette in evidenza che il saldo naturale dà un contributo negativo di quasi il 2%, largamente compensato da un saldo migratorio del 7%, su valori sostanzialmente in linea con la media dell'area fiorentina. L'unica differenza per Pelago è che l'immigrazione straniera è cominciata più tardi ed è stata negli anni prima del 2000 meno intensa. Vedremo in seguito che le previsioni al 2025 danno valori in ulteriore crescita.

Tab. 2.7 CONTRIBUTI DEI SALDI DI ITALIANI E STRANIERI AI SALDI TOTALI (RAPPORTI AL 2010 SU BASE 2000).
PELAGO
Valori %

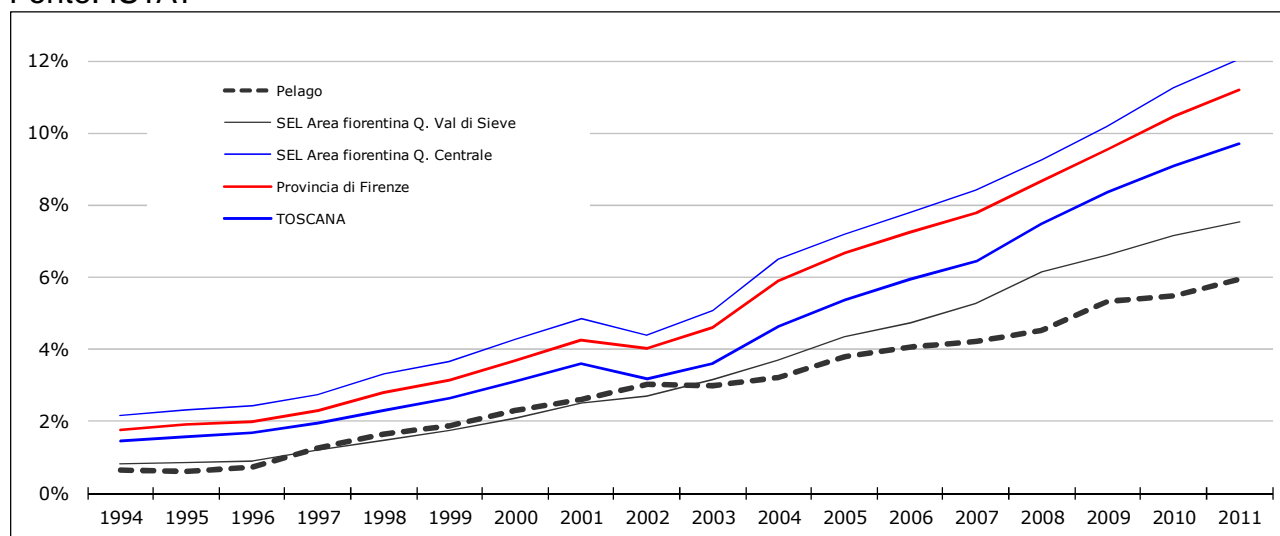
	Saldo Totale	Saldo Naturale	Saldo Migratorio
<i>Stranieri 2010-2000</i>			
Pelago	3,7	0,7	3,0
SEL 9.2 Area fiorentina Q. Val di Sieve	5,5	0,8	4,7
SEL 9.3 Area fiorentina Q. Centrale	7,8	1,4	6,4
Provincia di Firenze	7,7	1,4	6,3
Toscana	7,2	1,1	6,1
<i>Italiani 2010-2000</i>			
Pelago	1,8	-2,4	4,2
SEL 9.2 Area fiorentina Q. Val di Sieve	0,6	-2,6	3,3
SEL 9.3 Area fiorentina Q. Centrale	-3,0	-4,2	1,2
Provincia di Firenze	-0,9	-3,6	2,7
Toscana	0,1	-3,9	4,0
<i>TOTALE 2010-2000</i>			
Pelago	5,5	-1,7	7,2
SEL 9.2 Area fiorentina Q. Val di Sieve	6,1	-1,9	8,0
SEL 9.3 Area fiorentina Q. Centrale	4,9	-2,8	7,7
Provincia di Firenze	6,8	-2,3	9,1
Toscana	7,3	-2,8	10,1

Fonte: ISTAT

Se confrontiamo infatti oggi l'incidenza degli stranieri a Pelago (il 6%, ricordiamo) con le aree di riferimento, il giudizio prima espresso trova conferma: nell'area fiorentina centrale tale valore è oggi circa doppio e la stessa percentuale arriva in alcuni quartieri di Firenze e di Prato e in alcuni comuni dall'area metropolitana a valori pari al 15-20%. Ovvero, in

termini dinamici, Pelago ha oggi valori di immigrazione che altri comuni dell'area avevano dieci anni fa, all'inizio del grande flusso migratorio dell'inizio del secolo.

Fig. 2.7 PESO % STRANIERI RESIDENTI SU POPOLAZIONE (SERIE 1994 - 2011)
Fonte: ISTAT



Si è visto come numericamente il grado di presenza straniera SIA inferiore in Val di Sieve rispetto al resto della provincia. Ma la tabella 2.8 consente di cogliere anche la differenza strutturale dell'immigrazione a Pelago e nella Val di Sieve rispetto al resto dell'area: gli stranieri, infatti, a Pelago e in Val di Sieve sono prevalentemente europei, mentre a Firenze sono prevalentemente extraeuropei, con una forte componente asiatica (dalla Cina e dalle Filippine, in primo luogo)

Tab. 2.8 STRANIERI RESIDENTI PER AREA DI PROVENIENZA AL 2011
Valori %

Are di provenienza	Pelago	Area fiorentina Q. Val di Sieve	Area fiorentina Q. Centrale	Provincia di Firenze	Toscana
EUROPA	73,6	74,7	44,4	48,9	59,1
di cui Unione Europea	33,4	30,4	24,2	24,7	30,4
di cui Altri Paesi Europei	40,2	44,3	20,2	24,2	28,7
AFRICA	13,3	13,1	13,4	13,9	14,8
ASIA	6,1	5,1	27,6	26,0	19,0
AMERICA	6,8	6,9	14,5	11,1	6,9
OCEANIA	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
TOTALI	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: ISTAT

A Pelago, infatti, i tre quarti degli stranieri sono europei, con una netta prevalenza delle provenienze dalla Albania (oltre il 30%) e della Romania (quasi il 20%), tanto che albanesi e rumeni da soli costituiscono più della metà degli stranieri. Minoritaria, invece, la presenza degli europei provenienti dai Paesi più sviluppati che presumibilmente hanno scelto Pelago come soluzione residenziale: britannici e francesi fanno infatti appena il 5% della popolazione straniera, una quota, comunque, superiore alla media provinciale.

Tab. 2.9 PRIME DIECI NAZIONALITA' DI STRANIERI RESIDENTI AL 1 GENNAIO 2011
Valori %

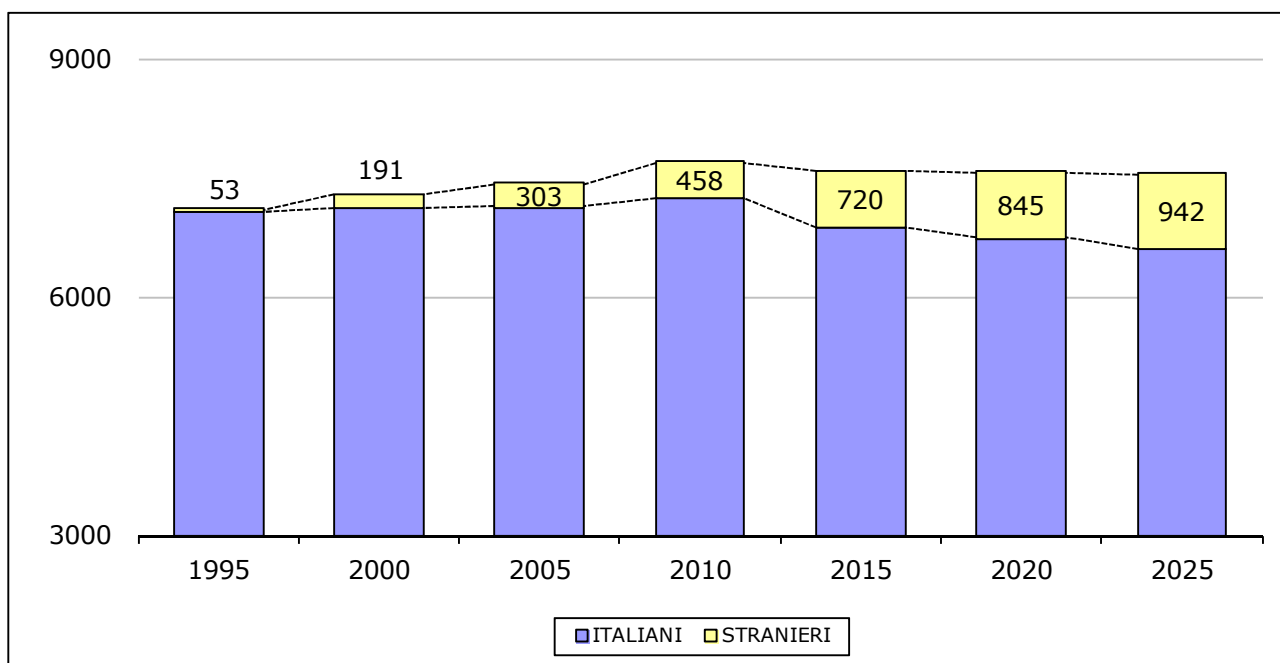
Nazionalità	Pelago	Prov. FI
Albania	32,1	16,8
Romania	19,4	16,6
Marocco	7,4	6,1
Polonia	4,6	2,0
Sri Lanka (ex Ceylon)	3,3	2,7
Regno Unito	3,1	0,9
Francia	2,4	1,0
Macedonia, ex Repubblica Jugoslava di	2,4	0,9
Russia, Federazione	2,0	1,3
Brasile	2,0	1,2

Fonte: ISTAT

2.5 Le previsioni al 2025

Ai fini della adozione di strumenti urbanistici, la previsione della popolazione è un elemento molto rilevante e questo ci suggerisce di fornire alcuni dati di previsione estesi fino al 2025. E' però indispensabile segnalare che le previsioni demografiche (che dipendono da molti fattori che agiscono simultaneamente quali i tassi di natalità e di mortalità, i tassi di emigrazione ed immigrazione,...) sono tanto più affidabili quanto più ampio è l'ambito territoriale di riferimento e, quindi, non sempre sono validi su un territorio ristretto come quello di un Comune, specie se di piccola dimensione demografica. Ma l'arco temporale che qui adottiamo è piuttosto limitato e quindi possiamo accettare i valori con sufficiente affidabilità. Le previsioni messe a disposizione dalla Regione

Fig. 2.8 POPOLAZIONE RESIDENTE PER NAZIONALITA'. PELAGO
Valori osservati e previsioni al 2015-2025

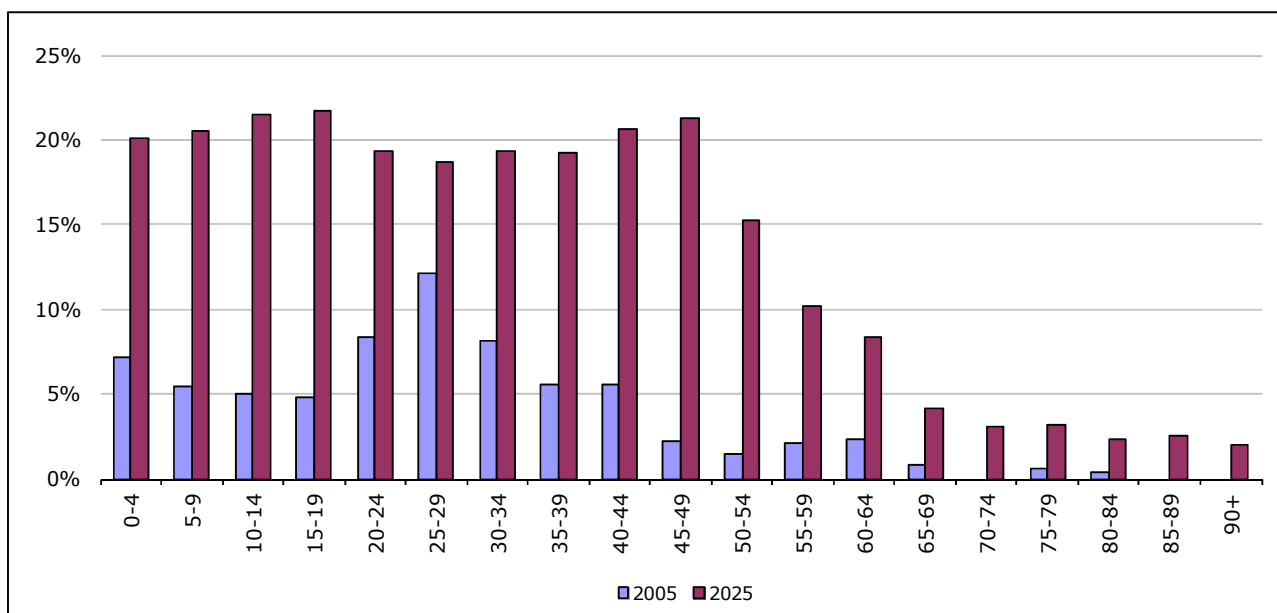


Fonte: ISTAT – IRPET

Toscana darebbero una popolazione sufficientemente stabile, su valori vicini agli ottomila abitanti, con una ricomposizione tuttavia all'interno di questo valore a favore della componente straniera, che proseguendo la tendenza positiva degli ultimi anni, dovrebbe raddoppiare numericamente (da 450 a 900), raggiungendo una incidenza superiore al 10%.

Va tuttavia segnalato che tale percentuale è la media di valori molto eterogenei. Oggi gli stranieri sono presenti con maggiore intensità nelle classi giovanili con una punta di circa il 12% per la classe 25-29 anni. Nel 2025 gli stranieri saranno ancora molto presenti nelle classi di età giovanili (oltre il 20% nella classe 0-20 anni) e in quella degli adulti in età lavorativa (da 40 a 50 anni), mentre continuerebbero ad essere poco incidenti fra gli anziani: se oggi gli stranieri anziani sono quasi assenti, domani rimarranno comunque al di sotto del 5%.

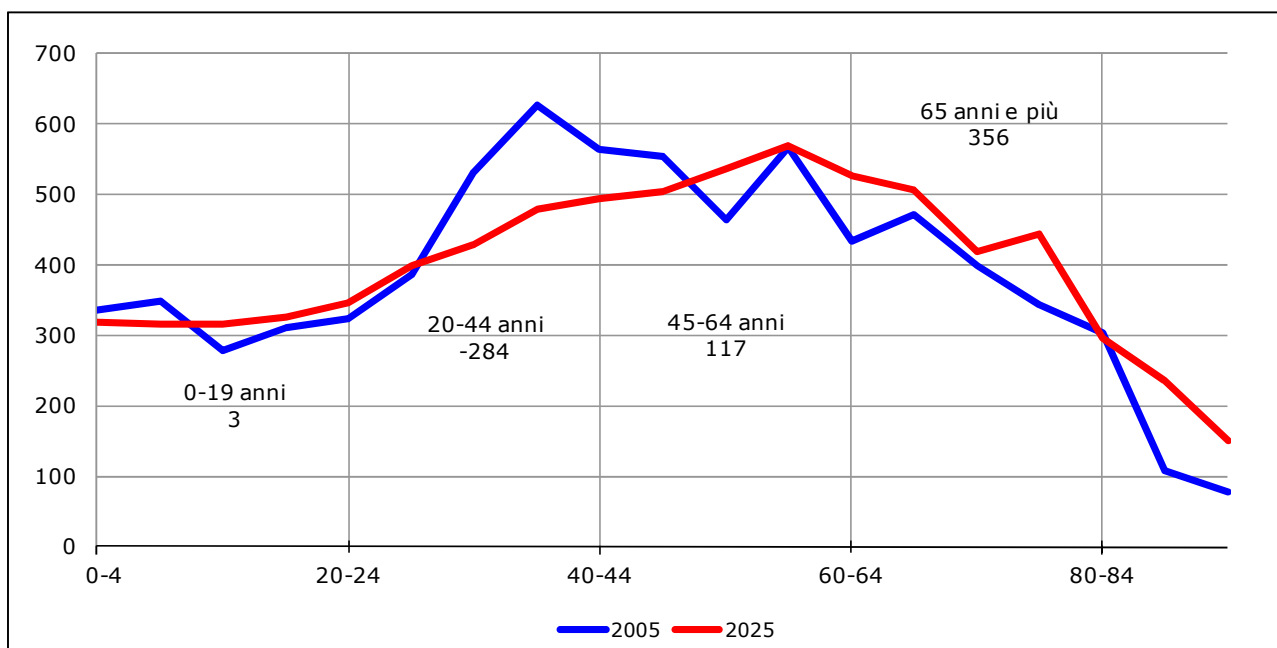
Fig. 2.9 PESO % DEGLI STRANIERI RESIDENTI SULLA POPOLAZIONE TOTALE. PELAGO. 2005 E 2025



Fonte: ISTAT - IRPET

Passando ora ad esaminare più in generale la struttura per classe di età dell'intera popolazione prevista, vediamo (nel confronto fra 2025 e struttura al 2005) che Pelago avrà meno giovani (da 20 a 44 anni) e più adulti ed anziani, più o meno equilibratamente divisi fra tutte le classi di età da 60 anni in poi (vedi fig. 2.10).

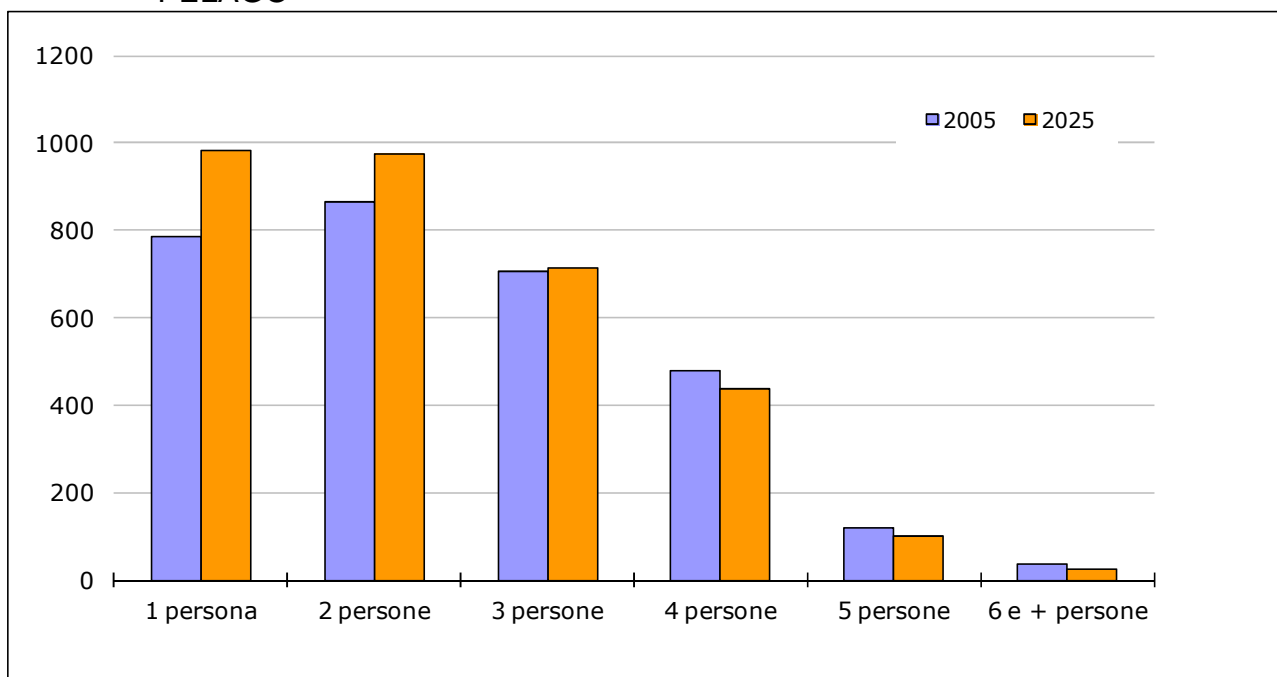
Fig. 2.10 POPOLAZIONE RESIDENTE PER ETA' 2005 E PREVISIONI AL 2025.



Fonte: IRPET

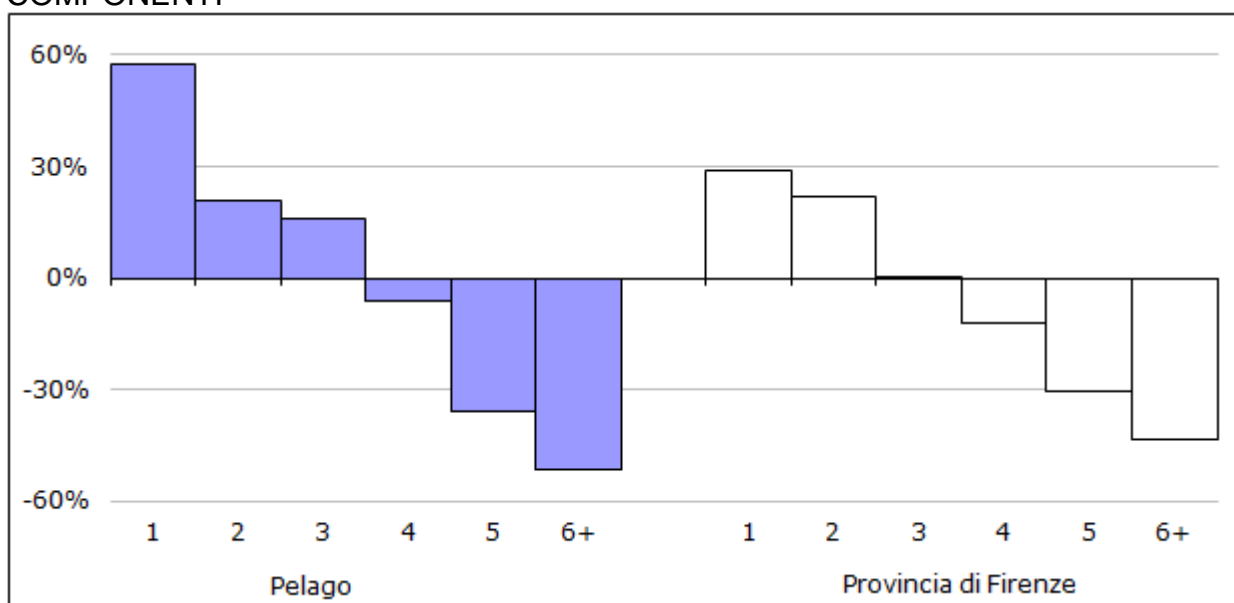
Anche Pelago sarà interessato dalla progressiva riduzione della dimensione media della famiglia, tanto che nel 2025 le famiglie con uno o due componenti saranno ben duemila, quindi circa i tre quarti del totale. Le famiglie più numerose, che un tempo erano tradizionali, ovvero formate da quattro o più elementi, saranno poco più di cinquecento. Questo costituisce un riferimento indispensabile nella stima della domanda futura di abitazioni nel comune di Pelago. Si può notare che l'aumento previsto nella classe delle famiglie unipersonali è più alto a Pelago rispetto alla provincia di Firenze, dove il fenomeno è da tempo avviato.

Fig. 2.11 FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI AL 2005 E PREVISIONI AL 2025. PELAGO



Fonte: IRPET

FIG. 2. 12. VARIAZIONE % (2001-1991) DELLE FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI



Fonte: ISTAT - Censimenti Popolazione e Abitazioni 1991 – 2001

3. LA SITUAZIONE ABITATIVA

3.1 La dinamica dell'urbanizzazione

La crescita dell'urbanizzazione nella Val di Sieve risale ad almeno a 30 anni fa, quando la crescita demografica era vivace e quando si era già manifestato il fenomeno della controurbanizzazione, con un esodo dai maggiori centri della regione verso le aree ad essi contigue, alla ricerca di migliori condizioni di vita. Dal '78 al '96 le aree urbanizzate in Toscana crebbero del 23%, ma questa dinamica nella Provincia di Firenze fu ancor più elevata, fino a toccare il 29% (quasi un terzo in più di terreni urbanizzati, quindi).

Il processo si è rallentato lievemente nel decennio successivo, fino al 2007, anno di avvio della crisi mondiale che ha certamente fermato bruscamente questa tendenza che sostanzialmente si manifestava ininterrottamente dal dopoguerra, quando la crisi dell'agricoltura e la nascita della piccola industria generò forti spostamenti di popolazione dalle campagne alle periferie delle città e/o verso le campagne urbanizzate.

Tab. 3.1 Urbanizzazione in alcuni comuni della Val di Sieve dal 1978 al 2007
(Valori assoluti in Ha)

	1978	1996	2007	var % 1978-1996 ^b	1996-2007 ^a	1978-1996 ^a	1996-2007
DICOMANO	204	252	264	23,5	4,8	1,3	0,4
LONDA	140	164	172	17,1	4,9	1,0	0,4
PELAGO	336	396	436	17,9	10,1	1,0	0,9
PONTASSIEVE	580	692	728	19,3	5,2	1,1	0,5
RUFINA	256	296	304	15,6	2,7	0,9	0,2
SAN GODENZO	196	224	244	14,3	8,9	0,8	0,8
Sel	1.712	2.024	2.148	18,2	6,1	1,0	0,6
Provincia di Firenze	23.760	30.660	34.188	29,0	11,5	1,6	1,0
Toscana	125.004	153.800	170.340	23,0	10,8	1,3	1,0

Fonte: Servizio Geografico Regionale, Regione Toscana

Pelago ha condiviso questa tendenza generale ma con un certo ritardo. E' cresciuta di meno negli anni '80, quando Pontassieve manifestava la sua crescita più vivace, è cresciuta di più intorno alla fine del secolo (+10% in dieci anni) quando ormai altrove (Rufina, Pontassieve) la dinamica era intorno al 5%.

E' altamente prevedibile, peraltro, che la tendenza al freno nell'occupazione di nuove aree si sia arrestata anche a Pelago.

3.2 Abitazioni e nuclei familiari al censimento

La situazione abitativa di Pelago è connotata da queste cifre: al 2011 risultano circa 4mila abitazioni, delle quali quasi il 20% non occupate, un valore che è superiore a quello

dell'area fiorentina in generale e, sia pure di poco, anche della Val di Sieve. Questo fenomeno è motivato dalla particolare conformazione del comune e dalla presenza di una accentuata vocazione turistica.

Tab. 3.2 ABITAZIONI OCCUPATE E VARIAZIONI RISPETTO AL CENSIMENTO 1991.
PELAGO E SEL AREA FIORENTINA Q. VAL DI SIEVE E Q. CENTRALE

Zona	Abitazioni			Altri tipi di alloggio occupati da residenti	% abitazioni occupate 2001 sul totale
	Occupate	Non occupate	TOTALE		
Pelago 2001	2813	744	3557	0	79,1
Pelago 1991	2489	787	3276	0	76,0
SEL 9.2 Area Fiorentina Q. Val di Sieve 2001	16373	2871	19244	3	85,1
SEL 9.2 Area Fiorentina Q. Val di Sieve 1991	14076	3761	17837	1	78,9
SEL 9.5 Area Fiorentina Q. Centrale 2001	238317	20150	258467	505	92,2
SEL 9.5 Area Fiorentina Q. Centrale 1991	233299	20083	253382	325	92,1

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 1991 - 2001

Si può rilevare che la dinamica delle costruzioni nell'ultimo decennio sia stata assai meno vivace a Pelago (+12,5%) rispetto alle aree contermini, anche se la crescita del numero delle famiglie è addirittura inferiore. Ovvero le nuove case sono più delle nuove famiglie. Le nuove famiglie evidentemente non hanno trovato nell'offerta di abitazioni che derivava dallo stock esistente la risposta giusta.

Tab. 3.3. VARIAZIONE % PATRIMONIO ABITATIVO E NUMERO FAMIGLIE PER
COMUNE (2001-1991 E 2011-2001).
COMUNI SEL AREA FIORENTINA Q. VAL DI SIEVE E Q. CENTRALE

Comuni	N. abitazioni	N. nuclei	N. abitazioni	N. nuclei
	Variaz. % 2001-1991	familiari Variaz. % 2001-1991	Variaz. % 2011-2001	familiari Variaz. % 2011-2001
Dicomano	9,6	20,8	23,9	22,6
Londa	25,5	50,9	15,1	17,9
Pelago	8,6	13,4	12,5	11,9
Pontassieve	5,1	10,7	11,6	12,0
Rufina	7,5	22,6	19,7	20,4
San Godenzo	10,1	20,6	5,0	15,0
Bagno a Ripoli	3,6	4,4	7,0	11,7
Calenzano	9,5	13,3	26,2	25,9
Campi Bisenzio	22,3	21,4	17,8	23,9
Fiesole	0,6	4,7	6,6	10,3
Firenze	-1,4	-1,7	-2,4	5,8
Lastra a Signa	7,7	13,2	12,3	13,1
Scandicci	7,0	6,3	2,7	8,0
Sesto Fiorentino	8,0	9,0	9,1	12,5
Signa	16,5	17,3	29,3	21,4
SEL 9.2 Area Fiorentina Q. Val di Sieve	7,9	15,6	14,2	14,9
SEL 9.3 Area Fiorentina Q. Centrale	2,0	2,2	2,2	8,8

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 1991 – 2001 – 2011 (provvisori)

Si può notare che la crescita delle abitazioni (come quella dei nuclei familiari) è sostanzialmente uguale fra Pelago e Pontassieve, una dinamica che è superiore a quella dei centri dell'area metropolitana già "maturi" dal punto di vista urbanistico (Bagno a Ripoli, Fiesole, Scandicci) ma che è inferiore a quei comuni che cominciano ad essere interessati da fenomeni migratori di secondo e terzo livello (Rufina, Londa e Dicomano) con il diffondersi della popolazione a partire dalla città capoluogo.

La larghissima parte di questo patrimonio è di proprietà, con una percentuale (77,5%) che a Pelago è superiore alla media dell'area fiorentina e della Val di Sieve; val la pena notare che nel 1991 questo dato era sensibilmente inferiore (72,7%).

Tab. 3.4. ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI PER TITOLO DI GODIMENTO E COMUNE, CENSIMENTO 2001.

Comune	% proprietà		
	usufrutto riscatto	% affitto sub-affitto	% altro titolo
Dicomano	71,7	21,6	6,7
Londa	79,7	12,0	8,3
Pelago	77,5	14,3	8,2
Pontassieve	76,0	17,3	6,7
Rufina	79,5	14,2	6,4
San Godenzo	73,8	19,1	7,1
Bagno a Ripoli	74,7	16,2	9,1
Calenzano	79,3	12,9	7,8
Campi Bisenzio	78,0	16,2	5,8
Fiesole	77,2	14,0	8,9
Firenze	68,5	24,0	7,5
Lastra a Signa	74,9	17,1	8,0
Scandicci	76,1	17,2	6,7
Sesto Fiorentino	77,2	16,3	6,6
Signa	74,5	18,6	7,0
SEL 9.2 Area Fiorentina Q. Val di Sieve	76,4	16,6	7,0
SEL 9.3 Area Fiorentina Q. Centrale	71,3	21,4	7,4
Pelago (1991)	72,7	19,6	7,8

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

Una caratteristica rilevante è la grande dimensione media delle abitazioni di Pelago, una considerazione che resta valida anche se il dato esibito nella Tab. 3.5. risale al 2001. Da allora le case sono aumentate infatti solo di poco più del 10% e quindi la struttura dello stock non può essere cambiata radicalmente.

Tab. 3.5 ABITAZIONI PER NUMERO DI STANZE E TIPO DI OCCUPAZIONE. PELAGO

Tipo di occupazione	1	2	3	4	5	6	TOTALE
	stanza	stanze	stanze	stanze	stanze	stanze o più	
Abitazioni occupate da non residenti	1	10	15	16	16	14	72
Abitazioni vuote	1	51	128	171	160	161	672
Abitazioni occupate da una sola famiglia	11	109	536	999	670	467	2792
Abitazioni occupate da più famiglie	0	0	2	8	2	9	21

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

Su un totale di 3557 abitazioni, quelle di piccola dimensione (da 1 a tre stanze) sono circa 850 e di conseguenza la altre di dimensioni medio-grandi sono quasi l'80%. In particolare quelle decisamente grandi (da 5 stanze in più) sono ben 1500, poco meno della metà del totale, quindi.

Ne deriva che le situazioni di sovraffollamento (possiamo considerare tali quelle in cui il numero delle persone che vi abitano è superiore o uguale a quello delle stanze) sono abbastanza ridotte (ed evidenziate dall'area gialla e verde della tabella 3.6.).

Si tratta di intenso sovraffollamento per 150 famiglie, mentre di lieve sovraffollamento per altri 400 casi.

Nell'area opposta si trovano le situazioni opposte con possono essere considerate di particolare agio oppure di sottoutilizzo. Nel primo caso una famiglia gode della possibilità di abitare una casa molto grande, nel secondo una persona o una coppia si trovano ad abitare loro malgrado in una casa troppo grande e troppo onerosa per le loro possibilità: si tratta di un caso non infrequente nel caso di famiglie anziane e/o monopersonali.

Tab. 3.6. ABITAZIONI OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE E DI OCCUPANTI. PELAGO

Famiglie per n. di componenti	Abitazioni						TOTALE FAMIGLIE
	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	stanze o più	
1 persona	8	55	177	220	136	87	683
2 persone	3	34	161	310	164	127	799
3 persone	0	14	137	267	162	105	685
4 persone	0	4	54	175	150	110	493
5 persone	0	1	7	35	46	42	131
6 persone o più	0	1	3	7	15	14	40
Abitazioni occupate da residenti	11	109	539	1014	673	485	2831

Famiglie/stanze	Famiglie in totale per stanze						TOTALE FAMIGLIE
	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	stanze o più	
Famiglie	11	109	541	1015	673	485	2834
Componenti	14	194	1185	2560	1874	1400	7227
Famiglie in coabitazione	0	0	13	32	6	36	87

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

Tab. 3.7 FAMIGLIE PER DISTRIBUZIONE TRA ABITANTI NELLO STANDARD, SOTTOUTILIZZATE E SOVRAFFOLATE
Valori assoluti e %

Famiglie per numero di componenti	Abitazioni nello standard	Abitazioni sottoutilizzate	Abitazioni sovraffollate	TOTALE ABITAZIONI
<i>Valori assoluti</i>				
1 persona	0	675	8	683
2 persone	34	762	3	799
3 persone	137	534	14	685
4 persone	175	260	58	493
5 persone	46	42	43	131
6 persone o più	14	0	26	40
TOTALE ABITAZIONI	406	2273	152	2831
<i>Valori %</i>				
1 persona	0,0	98,8	1,2	100,0
2 persone	4,3	95,4	0,4	100,0
3 persone	20,0	78,0	2,0	100,0
4 persone	35,5	52,7	11,8	100,0
5 persone	35,1	32,1	32,8	100,0
6 persone o più	35,0	0,0	65,0	100,0
TOTALE ABITAZIONI	14,3	80,3	5,4	100,0

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

Valutando più dettagliatamente la situazione di disagio, possiamo constatare che questa caratterizzi solo un terzo delle famiglie di quattro persone, mentre per le famiglie di cinque persone la frequenza è circa doppia (due su tre).

Complessivamente possiamo concludere che il fenomeno del sovraffollamento è complessivamente limitato a Pelago, mentre non si può affermare la stessa cosa per il sottoutilizzo del patrimonio, che è difficile da quantificare senza la disponibilità di dati più articolati (sui redditi, ad esempio), ma che è intuibile per le famiglie a basso reddito di persone anziane che hanno difficoltà a trovare un alloggio più piccolo per le rigidità del mercato.

3.2 La situazione nei principali centri abitati

L'analisi della situazione per i centri abitati fornisce un interessante quadro della situazione abitativa di Pelago. La circostanza che i dati della tabella si riferiscano al precedente Censimento non riduce troppo la significatività delle conclusioni. I fenomeni abitativi, infatti, cambiano con lentezza e la disponibilità prossima dei dati censuari 2011 potrà fornire comunque una verifica della situazione.

Tab. 3.8 ABITAZIONI OCCUPATE E TIPO DI OCCUPAZIONE PER LOCALITA' ABITATE. PELAGO

Località	Abitazioni totali	% abitazioni occupate da persone residenti su totale	% abitazioni occupate solo da persone non residenti	% abitazioni vuote
Borselli	150	48,7	2,7	48,7
Campiglioni	3	66,7	0,0	33,3
Carbonile	106	97,2	0,0	2,8
Case sparse	526	53,6	4,9	41,4
Colle	8	62,5	12,5	25,0
Consuma	191	24,1	0,0	75,9
Diacceto	285	86,0	3,9	10,2
Eremo di Compiglioni	1	0,0	0,0	100,0
Ferrano	40	55,0	10,0	35,0
Fontisterni	28	85,7	0,0	14,3
Gavignano	17	94,1	5,9	0,0
Grassina	7	100,0	0,0	0,0
Le Palaie	124	94,4	1,6	4,0
Magnale	11	63,6	0,0	36,4
Massolina	27	92,6	0,0	7,4
Meo	14	35,7	7,1	57,1
Nipozzano	8	62,5	0,0	37,5
Pagiano	16	56,3	12,5	31,3
Paterno	155	90,3	1,9	7,7
Pelago	476	88,4	0,2	11,3
Podere Lucignano	8	75,0	12,5	12,5
Pogginano	6	83,3	0,0	16,7
Poggio Sano	8	75,0	0,0	25,0
Raggioli	116	64,7	2,6	32,8
Ristonchi	7	57,1	0,0	42,9
San Francesco	1152	95,9	1,0	3,1
Santa Lucia	6	83,3	0,0	16,7
Sant'Ellero	7	100,0	0,0	0,0
Stentatoio	54	85,2	1,9	13,0

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

Il principale centro abitato è S. Francesco, l'unico che abbia superato i tremila abitanti, e che, essendo un centro di recente urbanizzazione, ha una bassa percentuale di case vuote. Pelago centro e Diacceto, il secondo e terzo centro abitato per popolazione, sono nuclei più antichi e la percentuale di case vuote è del 10%.

Dopo questi tre, si rilevano tre piccoli centri abitati più o meno delle stesse dimensioni

demografiche, ovvero Carbonile, Le Palaie e Paterno, il cui patrimonio residenziale risulta quasi completamente occupato.

Fra i centri minori spiccano poi quelli più collinari o montani che hanno un discreto patrimonio immobiliare ma che risulta largamente inutilizzato, come Raggioli (un terzo di case vuote), Borselli (la metà di case vuote) e infine Consuma, dove i tre quarti della case risultano non occupate.

Tab. 3.9 ABITAZIONI OCCUPATE E TITOLO DI GODIMENTO PER LOCALITA'
ABITATE A PELAGO

Località	Abitazioni totali	% abitazioni occupate da persone			
		% residenti su totale	% residenti in proprietà	% residenti in affitto	% residenti ad altro titolo
Borselli	150	48,7	78,1	15,1	6,8
Campiglioni	3	66,7	50,0	50,0	0,0
Carbonile	106	97,2	88,3	2,9	8,7
Case sparse	526	53,6	59,6	23,4	17,0
Colle	8	62,5	20,0	20,0	60,0
Consuma	191	24,1	73,9	15,2	10,9
Diacceto	285	86,0	85,3	9,4	5,3
Eremo di Compiglioni	1	0,0			
Ferrano	40	55,0	50,0	31,8	18,2
Fontisterni	28	85,7	87,5	8,3	4,2
Gavignano	17	94,1	87,5	6,3	6,3
Grassina	7	100,0	85,7	0,0	14,3
Le Palaie	124	94,4	83,8	12,0	4,3
Magnale	11	63,6	100,0	0,0	0,0
Massolina	27	92,6	80,0	8,0	12,0
Meo	14	35,7	60,0	40,0	0,0
Nipozzano	8	62,5	0,0	40,0	60,0
Pagiano	16	56,3	44,4	44,4	11,1
Paterno	155	90,3	85,0	6,4	8,6
Pelago	476	88,4	72,4	17,8	9,7
Podere Lucignano	8	75,0	100,0	0,0	0,0
Pogginano	6	83,3	40,0	40,0	20,0
Poggio Sano	8	75,0	33,3	50,0	16,7
Raggioli	116	64,7	89,3	6,7	4,0
Ristonchi	7	57,1	50,0	0,0	50,0
San Francesco	1152	95,9	81,3	13,6	5,2
Santa Lucia	6	83,3	60,0	0,0	40,0
Sant'Ellero	7	100,0	14,3	71,4	14,3
Stentatoio	54	85,2	65,2	15,2	19,6

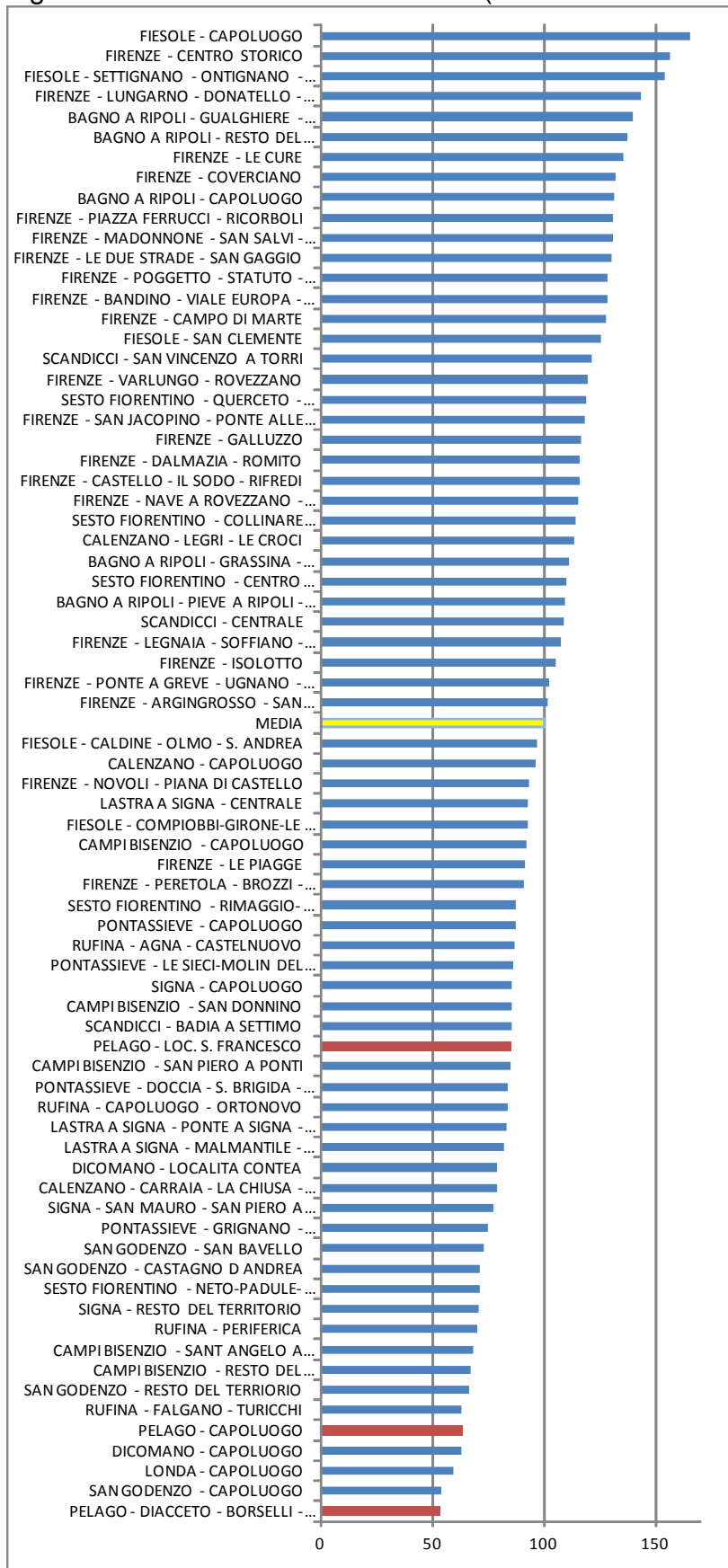
Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

Riguardo al titolo di godimento delle abitazioni, poi, la percentuale di residenti in proprietà è molto alto, come spesso si verifica in Toscana, ed è superiore al 75% in tutti i maggiori centri, con l'eccezione del capoluogo dove la quota delle case in affitto si avvicina al 20%.

3.3 Il mercato immobiliare

Abbiamo visto come Pelago sia da tempo luogo di destinazione di consistenti movimenti

Fig. 3.1 COSTO DELLE ABITAZIONI (100= MEDIA ZONALE) Fonte: OMI – 2 semestre 2010



migratori dai comuni limitrofi, in particolare da quelli della periferia orientale di Firenze. Uno dei motivi, oltre alle qualità paesaggistiche, è quello economico, ovvero il più basso valore di scambio delle abitazioni a Pelago:

La fig. 3.1. riporta la posizione relativa di molte zone nell'area fiorentina al 2010 e da questa risulta che, fatto 100 il valore medio delle abitazioni in quest'area (rispetto al quale i valori massimi raggiungono il valore di oltre 150), i valori nel capoluogo si aggirano sul 40% inferiori alla media, con valori ancor più bassi (intorno al 50%) per Diacceto e Borselli, mentre i valori più elevati si rilevano a S. Francesco che si colloca al 20% in meno rispetto alla media, più o meno in linea con i valori di Pontassieve.

Questa posizione relativa è del resto comune a tutti i comuni e le aree più periferiche dell'area, quali Dicomano, Londa e alcune parti di Rufina.

Il basso valore relativo delle abitazioni di Pelago sembra infatti più da attribuire alla loro posizione relativa e quindi dalla loro accessibilità rispetto ai principali mezzi di comunicazione e ai luoghi di lavoro che alla qualità degli immobili stessi che (v. tab. 3.10.) non si discostano significativamente dalla media dell'area. Un po' meno del 10% degli abitanti vive in una casa (ovvero presumibilmente meno di 300 unità immobiliari) con uno stato di conservazione scadente (mediocre-pessimo) con una incidenza che è sostanzialmente uguale a quello della Val di Sieve.

Tab. 3.10 INCIDENZA % SUL TOTALE DI COLORO CHE VIVONO IN UN ALLOGGIO IL CUI STATO DI CONSERVAZIONE E' CLASSIFICATO "MEDIOCRE-PESSIMO", (SOLO RESIDENTI ITALIANI).

Comune	Italiani	
	V.ass.	Incidenza %
Dicomano	697	14,6
Londa	75	4,7
Pelago	663	9,5
Pontassieve	1510	7,5
Rufina	794	12,2
San Godenzo	123	10,8
Bagno a Ripoli	1491	6,1
Calenzano	1599	10,9
Campi Bisenzio	3484	9,9
Fiesole	1107	8,2
Firenze	39929	12,1
Lastra a Signa	3194	18,2
Scandicci	3121	6,4
Sesto Fiorentino	3520	7,9
Signa	1463	10,0
SEL 9.2 Area Fiorentina Q. Val di Sieve	3862	9,4
SEL 9.3 Area Fiorentina Q. Centrale	58908	10,8

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

Ma abbiamo tentato di approfondire questo aspetto, cercando maggiori informazioni sulle caratteristiche del mercato immobiliare di Pelago, attraverso le fonti disponibili in internet. Da uno dei siti web più consultati abbiamo tratto un campione (non tale dal punto di vista statistico, ovviamente) delle offerte di vendita attualmente (febbraio 2013) disponibili nel Comune di Pelago.

Si tratta di 100 immobili ad uso abitativo di tipologie varie (dal piccolo bilocale alla villa) distribuiti nel territorio comunale. Si tratta di poco meno del 4% del patrimonio totale, più o meno distribuito proporzionalmente alla dimensione dei vari nuclei abitati. Una buona

parte del totale è quindi localizzato a San Francesco e nel capoluogo.

Tab. 3. 11. Abitazioni in vendita a Pelago: Prezzi e dimensioni
(Dati riferiti a febbraio 2013)

	Dimensione in mq.	Prezzo mq.	Abit. in vend.(n.)	Totale abit.(n.)
BORSELLI	181	2,6	7	150
CARBONILE	112	3,5	7	106
CONSUMA	166	1,9	9	191
DIACCETO	136	2,8	10	285
FONTISTERNI	68	2,1	3	28
PALAIÈ	84	3,2	10	124
PATERNO	131	1,9	7	155
PELAGO	83	2,6	16	476
RAGGIOLI	85	2,3	4	116
SAN FRANCESCO	82	2,7	17	1152
COMUNE	108	2,5	100	2783

Fonte: Immobiliare.it

Si può notare che il mercato immobiliare di Pelago appare dicotomico: di fronte ad una dimensione media di oltre 100 metri quadri ed ad un prezzo richiesto di 2.500 euro al metro quadro (è una richiesta, quindi il valore a cui si concludono le trattative di compravendita probabilmente è del 10-15% inferiore), abbiamo abitazioni di media-piccola dimensione in vendita nei maggiori centri abitati (Pelago e San Francesco, ma anche Palaie) ad un prezzo mediamente superiore (anche per l'effetto dimensione, ma non solo), mentre a Consuma, Diacceto, Borselli, Paterno, si trovano in vendita case e villini nettamente più grandi ad un prezzo medio che ha maggiori margini di variazione dal minimo di Consuma e Paterno al massimo di Diacceto.

Sembra per quest'ultimo gruppo di centri abitati, che si trovano quasi tutti lungo la strada casentinese, il prezzo richiesto sia funzione della distanza dall'area fiorentina (più alto a Diacceto, più basso a Consuma).

In sostanza, si può concludere che la tipologia abitativa di cui Pelago sembra più carente (piccola dimensione) sia concentrata nella sua disponibilità nei due maggiori centri abitati e in quantità modesta, come risulta dalla tab.3. 12.; circa la metà delle case in vendita ha una dimensione medio piccola mentre a Pelago oltre i $\frac{3}{4}$ delle famiglie non superano i tre componenti.

Tab. 3. 12. Abitazioni in vendita a Pelago: Dimensioni del campione di abitazioni
(Dati riferiti a febbraio 2013)

Dimensione	numero
Fino a 69 mq	23
Da 70 a 99 mq	24
Da 100 a 129	20
Oltre 130	23

Fonte: Immobiliare.it

3.4 Considerazioni di prospettiva: il fabbisogno abitativo

Se queste sono le condizioni attuali, proviamo a capire che cosa succederà tenendo conto di una sola delle variabili che incidono sul fabbisogno residenziale, ovvero la dinamica demografica.

Abbiamo detto che la popolazione al 2025 non sarà numericamente diversa da quella attuale, se le tendenze in atto non muteranno drasticamente. Avremo quindi circa 7500 abitanti aggregati in 3200 famiglie circa. Ma quello che cambierà è la struttura delle famiglie per dimensione: le famiglie di tre componenti rimarranno più o meno le stesse, ma diminuiranno drasticamente quelle numerose e aumenteranno in parallelo quelle piccole. Le famiglie fatte di una sola persona cresceranno infatti del 25%, fino ad essere circa un terzo del totale delle famiglie.

Se proviamo a confrontare lo stock di abitazioni disponibili con le famiglie previste vediamo che la differenza non è troppo ampia; se al censimento del 2011 le abitazioni occupate risultavano un po' meno di 3200, vediamo che la differenza è lieve, specie se si tiene conto dell'ampio numero (oltre 700) di case non occupate. Il problema non è quindi di numero ma di tipologia; se confrontiamo infatti lo stock di abitazioni di piccola dimensione rispetto al numero previsto di famiglie piccole, vediamo una evidente discordanza: le famiglie di una-due componenti saranno infatti quasi duemila e le abitazioni teoricamente più adatte per ospitare questo tipo di famiglie erano (al 2001) meno di settecento. Considerato che il costo di mantenimento di una abitazione, sia per gli oneri di manutenzione ordinaria, per le utenze e di tipo fiscale, è molto elevato, è realistico pensare che, per le famiglie a reddito medio-basso, ci sarà una consistente domanda di abitazioni piccole che oggi non sono presenti a Pelago. Naturalmente esiste la "riserva" potenziale delle case oggi non occupate, di cui non conosciamo tipologia né stato di manutenzione. Resta la considerazione, comunque, che a Pelago il problema sia più di adattare il patrimonio esistente alle nuove esigenze che crearne di nuovo.

Tab. 3.13 FAMIGLIE PREVISTE AL 2025 E STOCK RESIDENZIALE AL 2001

	1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 persone e oltre	TOTALE FAMIGLIE
Popolazione al 2025 per famiglie e numero di componenti	982	976	714	437	99	26	3233
Variazioni % della popolazione rispetto al 2005	25,2%	12,7%	1,3%	-8,9%	-18,0%	-26,3%	8,1%
	1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani e oltre	TOTALE ABITAZIONI
Attuale stock di abitazioni per numero di stanze (2001)	11	109	539	1014	673	485	2831

Fonte: IRPET - ISTAT

4. GLI ASPETTI ECONOMICI

4.1 Il sistema produttivo

Nel valutare le caratteristiche economiche di un territorio piuttosto ridotto in termini di estensione e di popolazione come Pelago, è importante capirne le caratteristiche più generali. In un territorio ad alta densità di relazioni come quello dell'Area fiorentina e in un suo sottoinsieme che è l'intersezione dell'Alto Valdarno con la Val di Sieve, Pelago ha assunto progressivamente la caratteristica di area residenziale, prevalentemente a causa delle sue qualità paesaggistiche e della prossimità ad aree produttive come quelle presenti nell'area fiorentina.

Tab. 4.1 POSTI DI LAVORO E OCCUPATI NELL'AREA FIORENTINA

Zone	Valori assoluti				Valori per 100 abitanti		
	Abitanti	Addetti	Occupati	Imprese (*)	Addetti	Occupati	Imprese
Bagno a Ripoli	25232	8820	10786	1873	35,0	42,7	7,4
Barberino Val d'Elsa	3871	3426	1809	489	88,5	46,7	12,6
Figline Valdarno	16301	6185	6879	1453	37,9	42,2	8,9
Greve in Chianti	12855	3592	5716	1195	27,9	44,5	9,3
Impruneta	14637	3723	6154	1085	25,4	42,0	7,4
Incisa in Val d'Arno	5503	1238	2242	396	22,5	40,7	7,2
Pelago	7270	2095	3125	542	28,8	43,0	7,5
Pontassieve	20610	5890	8737	1488	28,6	42,4	7,2
Reggello	14167	3921	6099	1022	27,7	43,1	7,2
Rignano sull'Arno	7542	1765	3422	563	23,4	45,4	7,5
Rufina	6693	1789	2962	522	26,7	44,3	7,8
San Casciano in Val di Pesa	16615	3792	7163	1349	22,8	43,1	8,1
Tavarnelle Val di Pesa	7153	4095	3205	830	57,2	44,8	11,6
COMUNE DI FIRENZE	356118	199678	147047	43327	56,1	41,3	12,2
SEL 9.2 Area fiorentina Q. Val di Sieve	42387	11307	18249	3062	26,7	43,1	7,2
SEL 9.3 Area fiorentina Q. Centrale	577287	295493	244480	63044	51,2	42,3	10,9
PROVINCIA DI FIRENZE	933860	417896	397344	93965	44,7	42,5	10,1

Questa caratteristica si coglie dal rapporto fra i posti di lavoro (gli addetti) e gli occupati (i lavoratori residenti). Nei comuni che costituiscono piccoli o grandi poli produttivi (Barberino Val d'Elsa e Firenze possono essere rispettivi esempi) gli addetti sopravanzano gli occupati, mentre nei comuni residenziali il rapporto si inverte. Quindi Pelago (più di tremila occupati ma solo duemila posti di lavoro) è esportatore netto (come Pontassieve, Rufina e Rignano, del resto) di lavoratori verso le altre aree. Questa caratteristica per Pelago non è storica, ma si è determinata negli anni '90 con la perdita di posti di lavoro. Nel 1981, infatti, a 2800 occupati corrispondevano circa 2800 posti di lavoro, mentre a partire dal censimento successivo si è manifestata la tendenza a perdere peso come polo produttivo mantenendo invece quello residenziale.

La necessaria conseguenza di quanto sopra è il pendolarismo, che è evidenziato nella tabella nel primo paragrafo, dalla quale si può vedere come i pendolari in uscita per motivo di lavoro sono oltre 1700, mentre coloro che entrano quotidianamente nel territorio comunale sono appena 900, con un saldo netto di circa 800 persone.

Ma a Pelago si svolge, comunque, anche un'attività produttiva non trascurabile, le cui caratteristiche possono essere rilevate in prima approssimazione dalla tab. 4.2.

Tab. 4.2 ADDETTI EXTRA-AGRICOLI PER MACRO SETTORI*

Settore	Area urbana fiorentina Q. Val di Sieve		Area urbana fiorentina Q. Centrale		Provincia di Firenze	Toscana
	Pelago					
<i>Valori assoluti</i>						
Agricoltura - estrazione	25	158	335	1793	11447	
Industria manifatturiera	859	4002	62869	110138	375030	
Energia	6	38	1540	1948	9278	
Costruzioni	245	1238	16061	28736	106785	
Servizi "privati"	559	4028	147375	188569	578517	
Servizi "pubblici"	401	1843	67313	86712	286819	
TOTALE	2095	11307	295493	417896	1367876	
<i>Valori %</i>						
Agricoltura - estrazione	1,2	1,4	0,1	0,4	0,8	
Industria manifatturiera	41,0	35,4	21,3	26,4	27,4	
Energia	0,3	0,3	0,5	0,5	0,7	
Costruzioni	11,7	10,9	5,4	6,9	7,8	
Servizi "privati"	26,7	35,6	49,9	45,1	42,3	
Servizi "pubblici"	19,1	16,3	22,8	20,7	21,0	
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

*Abbiamo classificato i servizi in "privati" e "pubblici" secondo un criterio di prevalenza considerando come appartenenti al comparto privato le sottosezioni G, H, I, J e K ed a quello pubblico le sottosezioni L, M, N, O. Si ricorda tuttavia che anche attività da noi considerate pubbliche (ad esempio sanità e istruzione) possono essere gestite da operatori privati e viceversa si possono riscontrare casi, anche se rari, di attività "private" gestite da soggetti pubblici.

Fonte: ISTAT - Censimento Industria e Servizi 2001

4.2 L'industria

Sono evidenti, dai dati esposti, le specializzazioni nell'attività manifatturiera, che costituisce oltre il 40% dei posti di lavoro contro una media del 26% in provincia e del 35% in Val di Sieve, e nell'agricoltura, anche se questa attività occupa in ogni caso un numero piuttosto ridotto di persone (il dato qui riportato non riguarda il totale degli addetti all'agricoltura che sono in totale circa 500).

Molto modesta, al contrario, l'incidenza del settore terziario, sia privato che pubblico.

I dati più recenti disponibili mostrano tuttavia un notevole indebolimento del settore manifatturiero, con una progressiva diminuzione di addetti dagli 850 del 2001 agli 800 del 2004 fino ai poco più di 600 del 2009, una riduzione che più o meno interessa tutti i settori di attività manifatturiera.

Restano comunque settori di un certo rilievo il comparto della metalmeccanica e delle macchine elettriche, che complessivamente assorbe oltre 200 addetti, quello delle pelletterie, con oltre 100 addetti, e anche quello delle industrie alimentari e delle bevande con una occupazione di poco inferiore. Uno dei pochi settori in crescita, negli ultimi anni, è quello dei prodotti di carta, che ha una incidenza modesta ma non irrilevante (quasi il 10% degli addetti alla manifatturiera).

Tab. 4.3 ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI NEI PRINCIPALI SETTORI MANIFATTURIERI
ASIA unità locali 2004 e 2009

Settore	Asia unità locali 2009			Asia unità locali 2004		
	SEL 9.2	SEL 9.3		SEL 9.2	SEL 9.3	
	Area	Area		Area	Area	
	fiorentina	fiorentina		fiorentina	fiorentina	
	Q. Val di	Q.		Q. Val di	Q.	
	Pelago	Sieve	Centrale	Pelago	Sieve	Centrale
<i>Valori assoluti</i>						
INDUSTRIE ALIMENTARI, DELLE BEVANDE E DEL TABACCO	92	512	2135	92	376	2259
INDUSTRIE TESSILI E DELL'ABBIGLIAMENTO	11	117	6669	49	171	7821
INDUSTRIE CONCIARIE, FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN CUOIO, PELLICCERIA	139	1281	8584	212	1663	8357
INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO	51	145	1065	48	142	1315
FABBRICAZIONE DELLA PASTA-CARTA, DELLA CARTA E DEI PRODOTTI DI CARTA	59	145	3363	36	137	3760
FABBRICAZIONE DI COKE, RAFFINERIE DI PETROLIO	0	0	80	0	0	78
FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI E DI FIBRE SINTETICHE	0	21	3071	0	21	3648
FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN GOMMA E MATERIE PLASTICHE	8	131	1107	8	86	1309
FABBRICAZIONE DI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METAL.	75	186	1536	111	173	1874
PRODUZIONE DI METALLO E FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO	106	423	4960	125	485	5968
FABBRICAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHI MECCANICI	59	214	7600	70	193	6028
FABBRICAZIONE DI MACCHINE ELETTRICHE E DI APPARECCHIATURE EL.	6	149	5743	12	134	6819
FABBRICAZIONE DI MEZZI DI TRASPORTO	0	2	1533	0	1	1227
ALTRE INDUSTRIE MANIFATTURIERE	26	254	2747	32	275	3438
TOTALE	632	3580	50193	795	3857	53901
<i>Valori %</i>						
INDUSTRIE ALIMENTARI, DELLE BEVANDE E DEL TABACCO	14,6	14,3	4,3	11,5	9,8	4,2
INDUSTRIE TESSILI E DELL'ABBIGLIAMENTO	1,7	3,3	13,3	6,2	4,4	14,5
INDUSTRIE CONCIARIE, FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN CUOIO, PELLICCERIA	22,0	35,8	17,1	26,6	43,1	15,5
INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO	8,1	4,1	2,1	6,1	3,7	2,4
FABBRICAZIONE DELLA PASTA-CARTA, DELLA CARTA E DEI PRODOTTI DI CARTA	9,4	4,1	6,7	4,5	3,6	7,0
FABBRICAZIONE DI COKE, RAFFINERIE DI PETROLIO	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1
FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI E DI FIBRE SINTETICHE	0,0	0,6	6,1	0,0	0,5	6,8
FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN GOMMA E MATERIE PLASTICHE	1,3	3,7	2,2	1,0	2,2	2,4
FABBRICAZIONE DI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METAL.	11,9	5,2	3,1	13,9	4,5	3,5
PRODUZIONE DI METALLO E FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO	16,7	11,8	9,9	15,8	12,6	11,1
FABBRICAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHI MECCANICI	9,3	6,0	15,1	8,8	5,0	11,2
FABBRICAZIONE DI MACCHINE ELETTRICHE E DI APPARECCHIATURE EL.	0,9	4,2	11,4	1,5	3,5	12,7
FABBRICAZIONE DI MEZZI DI TRASPORTO	0,0	0,1	3,1	0,0	0,0	2,3
ALTRE INDUSTRIE MANIFATTURIERE	4,2	7,1	5,5	4,1	7,1	6,4
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: ISTAT - ASIA (Archivio Statistico Imprese Attive) unità locali 2009 e 2004

A questo problema si aggiunge quello della qualità tecnologica delle imprese:
Si può rilevare infatti dalla tab. 4.5 che la struttura dell'industria manifatturiera a Pelago è più orientata sulle basse e medie tecnologie di quanto lo sia in media l'industria toscana.

Tab. 4.4 ADDETTI ALL'INDUSTRIA MANIFATTURIERA SECONDO I LIVELLI
TECNOLOGICI (CLASSIFICAZIONE OCSE)

Livello tecnologico	Pelago		TOSCANA	
	Peso sul totale	Variatz. % 2009/2004	Peso sul totale	Variatz. % 2009/2004
Ind. manifattur. a bassa tecnologia	59,9	-19,1	55,6	-14,0
Ind. manifattur. a medio-bassa tecnologia	29,8	-22,6	20,8	-13,6
Ind. manifattur. a medio-alta tecnologia	9,4	-21,8	18,3	7,6
Ind. manifattur. ad alta tecnologia	0,8	-16,8	5,2	-1,6

Fonte: ISTAT - ASIA (Archivio Statistico Imprese Attive) unità locali 2009 e 2004

4.3 I servizi e il turismo

Analoga flessione dei posti di lavoro si è registrata nei servizi, che hanno visto perdite di peso prevalentemente nelle attività commerciali (con una diminuzione di 50 addetti) non compensati dal lieve incremento dei servizi alle imprese, presumibilmente di tipo informatico.

Più o meno stabili la sanità e i servizi pubblici, ma le vicende che hanno caratterizzato la pubblica amministrazione negli anni più recenti fanno prevedere dinamiche recenti e future non positive.

Resta da notare come il settore turistico, nonostante le qualità paesaggistiche ed ambientali del territorio, resti sottodimensionato dal punto di vista occupazionale, al di sotto non solo dell'area fiorentina ma anche della stessa Val di Sieve.

I turisti arrivati nel territorio comunale di Pelago nel corso del 2011 sono stati circa 4mila, con un totale di giorni di presenza di 22mila.

E' una cifra certamente inferiore alle potenzialità del territorio, dovuto al mancato rilancio del turismo montano, ma che si caratterizza per l'elevata durata del soggiorno (prossimo ad una settimana) dovuto alla presenza di agriturismi e piuttosto simile a quello di comuni limitrofi quali Dicomano, Londa e Rufina. Va infine notato come a Pelago siano presenti sostanzialmente solo attività extra-alberghiere, a differenza di altri comuni dell'area fiorentina simili dal punto di vista paesaggistico e territoriale.

Tab. 4.5 ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI NEI SERVIZI.
ASIA unità locali 2004 e 2009

Settore	Asia unità locali 2009			Asia unità locali 2004		
	SEL 9.2			SEL 9.2		
	Area	SEL 9.3		Area	SEL 9.3	
	fiorentina	Area		fiorentina	Area	
	Q. Val di	fiorentina	Q. Val di	fiorentina		
	Pelago	Sieve	Q. Centrale	Pelago	Sieve	Q. Centrale
<i>Valori assoluti</i>						
COMMERCIO	275	1940	51610	322	1824	52698
ALBERGHI E RISTORANTI	63	607	20626	62	504	18936
TRASPORTI, E COMUNICAZIONI	61	479	23019	72	434	23262
BANCHE E ASSICURAZIONI	14	233	12048	18	276	11069
SERVIZI ALLE IMPRESE	130	1379	50400	100	1150	45396
P.A.						
ISTRUZIONE	2	56	1756	0	22	1448
SANITA'	150	391	11679	151	315	8479
ALTRI SERVIZI PUBBLICI	45	395	9747	29	364	8841
TOTALE	741	5480	180884	755	4890	170128
<i>Valori %</i>						
COMMERCIO	37,2	35,4	28,5	42,7	37,3	31,0
ALBERGHI E RISTORANTI	8,5	11,1	11,4	8,2	10,3	11,1
TRASPORTI, E COMUNICAZIONI	8,2	8,7	12,7	9,6	8,9	13,7
BANCHE E ASSICURAZIONI	1,9	4,3	6,7	2,4	5,7	6,5
SERVIZI ALLE IMPRESE	17,6	25,2	27,9	13,2	23,5	26,7
P.A.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ISTRUZIONE	0,3	1,0	1,0	0,0	0,5	0,9
SANITA'	20,3	7,1	6,5	20,0	6,4	5,0
ALTRI SERVIZI PUBBLICI	6,0	7,2	5,4	3,9	7,5	5,2
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: ISTAT - ASIA (Archivio Statistico Imprese Attive) unità locali 2009 e 2004

Tab. 4.6 TURISMO: ARRIVI E MEDIA DEI PERNOTTAMENTI NEI COMUNI DEI SEL AREA FIORENTINA E VAL DI SIEVE. 2011

Comune	Arrivi in strutture alberghiere	Arrivi in strutture extra-alberghiere	Arrivi in totale	Pernottamenti totali	Media di pernottamenti per turista
Dicomano	0	3668	3668	21641	5,9
Londa	0	822	822	5046	6,1
Pelago	5	3989	3994	22524	5,6
Pontassieve	36925	7888	44813	96959	2,2
Rufina	303	725	1028	5638	5,5
San Godenzo	487	2339	2826	11199	4,0
Bagno a Ripoli	21244	7694	28938	103539	3,6
Calenzano	176706	1959	178665	282708	1,6
Campi Bisenzio	107467	2494	109961	225449	2,1
Fiesole	27519	16564	44083	135713	3,1
Firenze	2720044	522109	3242153	8051274	2,5
Lastra a Signa	8575	4573	13148	70773	5,4
Scandicci	9843	6815	16658	61302	3,7
Sesto Fiorentino	125473	2325	127798	278406	2,2
Signa	21165	4597	25762	71967	2,8

Fonte: Elaborazioni IRPET su dati Regione Toscana

Tab. 4.7 OFFERTA RICETTIVA, DETTAGLIO AL 2011. PELAGO

Tipologia offerta	N. esercizi	Posti letto
Alberghiero	1	25
Extra-Alberghiero: AgriTurismo	12	215
Extra-Alberghiero: Campeggi	0	0
Extra-Alberghiero: Altre Strutture	8	144
TOTALE EXTRA-ALBERGHIERO	20	359
TOTALE	21	384

Fonte: Elaborazioni IRPET su dati Regione Toscana

Ne consegue il fatto che in termini di posti letto ogni mille abitanti il dato di Pelago è sostanzialmente inferiore a quello di molti comuni dell'area (con l'eccezione di Rufina e Pontassieve).

Tab. 4.8. TURISMO: OFFERTA RICETTIVA NEI COMUNI DEL SEL AREA FIORENTINA
Q. VAL DI SIEVE E Q. CENTRALE. 2011

Comune	Posti letto in strutture alberghiere	Posti letto in strutture extra- alberghiere	Posti letto totale	Posti letto * 1.000 abitanti
Dicomano	0	392	392	67,9
Londa	0	315	315	168,3
Pelago	25	359	384	49,8
Pontassieve	362	626	988	47,7
Rufina	15	120	135	18,0
San Godenzo	79	178	257	204,1
Bagno a Ripoli	272	486	758	29,4
Calenzano	1250	170	1420	86,3
Campi Bisenzio	887	156	1043	23,8
Fiesole	534	735	1269	88,5
Firenze	31716	10625	42341	114,0
Lastra a Signa	163	470	633	31,9
Scandicci	398	362	760	15,1
Sesto Fiorentino	1466	173	1639	34,4
Signa	400	174	574	31,0

Fonte: Elaborazioni IRPET su dati Regione Toscana

4.4 L'agricoltura

Pelago ha una tradizione agricola di tutto rispetto e i dati più recenti confermano questa sua caratteristica. Gli ultimi dati disponibili certificano l'esistenza di 167 aziende agricole, anche se prevale la piccola-piccolissima dimensione tanto che solo circa 20 di esse hanno una superficie utilizzata superiore ai dieci ettari. Tre di queste hanno grandi dimensioni, superando il livello dei 100 ettari di estensione coltivata.

Tab. 4.9. NUMERO DI AZIENDE PER CLASSE DI SUPERFICIE UTILIZZATA

Classe di superficie agricola utilizzata	0,01 - 0,99		1-1,99	2-2,99	3-4,99	5-9,99	10-19,99	20-29,99	30-49,99	50-99,99	100 ettari e più	totale
	0 ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari		
Pelago	2	35	33	19	36	21	10	3	3	2	3	167
Area Fiorentina Q. Valdsieve	4	112	152	95	167	171	86	26	21	24	14	872
Area Fiorentina Q. Centrale	11	534	509	335	397	361	157	58	62	44	22	2490
Provincia di Firenze	37	1963	1955	1250	1581	1677	943	368	308	277	164	10523
Toscana	206	17784	13650	7829	8935	9533	6784	2710	2312	1816	1127	72686

Fonte: ISTAT – Censimento Agricoltura 2010

Questa caratteristica dimensionale si ripercuote sulla forma giuridica, che conseguentemente è nella maggioranza assoluta dei casi quella dell'azienda individuale, mentre le società di capitali, forma giuridica tipica della grandi aziende, sono soltanto tre.

Tab. 4. 10. NUMERO DI AZIENDE PER FORMA GIURIDICA

Forma giuridica	azienda individuale (1110+ unità non legali)	Società di persone: società semplice	Società di persone: società diversa dalla società semplice	società di capitali	società cooperativa esclusa quella sociale	amministrazione o ente pubblico (2+16)	ente (comunanze, università, regole, ecc) o comune che gestisce le proprietà collettive			ente privato senza fini di lucro (1430+ 17)	altra forma giuridica (15+ 18+ 19)	totale
Pelago	159	3	2	3	0	0	0	0	0	0	167	
Area Fiorentina Q. Valdsieve	805	29	13	23	0	1	0	0	0	1	872	
Area Fiorentina Q. Centrale	2259	88	43	68	7	5	0	18	2	2490		
Provincia di Firenze	9551	487	155	259	22	11	3	31	4	10523		
Toscana	67288	3058	715	1256	139	70	39	93	28	72686		

Fonte: ISTAT – Censimento Agricoltura 2010

Tipologicamente, la destinazione più tipica di queste aziende, che da sole assorbono più di mille dei millequattrocento ettari complessivamente utilizzati a scopi agricoli nel territorio comunale, è la produzione di olivi e di vite. Il resto è dedicato ai seminativi e anche alla produzione (con successiva lavorazione) del legname.

Una parte, anche se piuttosto limitata, delle aziende si dedica all'allevamento, sia bovino che ovino, anche se pure in questo caso le grandi aziende (oltre 10 ettari) sono solo 7.

Complessivamente l'attività agricola costituisce una risorsa importante per Pelago, e non solo per gli aspetti paesaggistici, di tutela dell'assetto idrogeologico e dell'immagine del territorio. Si tratta infatti di una attività economica rilevante, che occupa complessivamente

Tab. 4. 11. NUMERO DI UNITA' AGRICOLE CON ALLEVAMENTI PER TIPO DI ALLEVAMENTO

Tipo allevamento	totale bovini e bufalini	totale suini	totale ovini e caprini	totale avicoli	equini, struzzi, conigli, api e altri allevamenti
Pelago	7	0	4	4	10
Area Fiorentina Q. Valdisieve	59	17	51	52	96
Area Fiorentina Q. Centrale	33	26	49	98	159
Provincia di Firenze	396	149	298	334	769
Toscana	3423	1293	2773	1659	4832

Fonte: ISTAT – Censimento Agricoltura 2010

Tab. 4. 12. NUMERO DI AZIENDE CON ALLEVAMENTI PER CLASSE DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

Classe di superficie agricola utilizzata	0,01 - 0 ettari	0,99 0,99 ettari	1-1,99 ettari	2-2,99 ettari	3-4,99 ettari	5-9,99 ettari	10-19,99 ettari	20-29,99 ettari	30-49,99 ettari	50-99,99 ettari	100 ettari e più	totale
Pelago	2	1	3	2	1	2	4	0	0	2	1	18
Area Fiorentina Q. Valdisieve	2	5	15	8	10	31	24	14	16	18	14	157
Area Fiorentina Q. Centrale	6	47	27	22	34	40	19	15	8	9	7	234
Provincia di Firenze	15	110	92	79	124	208	198	108	126	114	120	1294
Toscana	58	930	768	577	892	1457	1574	936	999	954	755	9900

Fonte: ISTAT – Censimento Agricoltura 2010

circa 500 addetti, anche se la maggior parte di essi sono gli imprenditori stessi o loro familiari. Dei 505 addetti alle aziende agricole di Pelago, infatti, circa i due terzi (338) appartengono alla famiglia del titolare dell'azienda, mentre il resto (167) sono personale assunto dall'azienda sia in forma continuativa che parziale. Va segnalato peraltro che questi ultimi sono circa tre volte più dei primi, probabilmente a causa della stagionalità delle attività connesse alla coltivazione dell'olivo e della vite.

4.5 Il lavoro

Come è noto, la crisi che ha colpito l'economia italiana insieme a quella dei Paesi occidentali ha avuto effetti particolarmente negativi sui livelli occupazionali, con fenomeni diffusi di disoccupazione, distruzione di posti di lavoro e atteggiamenti "pessimistici" da parte delle fasce più deboli dei lavoratori (donne, anziani,...) che hanno finito per essere "scoraggiati" nella ricerca di un posto di lavoro. Allo stesso tempo è fortemente aumentata la precarietà del lavoro giovanile e il tasso di disoccupazione specifico è cresciuto a livelli molto elevati (37% alla fine del 2012).

Purtroppo le rilevazioni a scala locale e comunale del mercato del lavoro sono assai carenti e sono affidabili solo in occasione dei censimenti. Non essendo ancora disponibili i dati censuari al 2011 riferiti al Comune di Pelago, dobbiamo limitarci a far riferimento al Censimento precedente nella speranza di poter cogliere le caratteristiche strutturali del fenomeno, facendo poi riferimento a dati più generali (riferiti ai sistemi locali del Val di Sieve e del Valdarno) per dati più recenti.

Tab. 4. 13. PRINCIPALI INDICATORI DEL MERCATO DEL LAVORO (2001)

	Pelago	Sel 9.2 Area fiorentina Q. Val di Sieve	Sel 9.3 Area Fiorentina Q. Centrale	Provincia di Firenze
<i>Tasso di occupazione 15-64 anni</i>				
Maschi	73,1	73,0	71,6	72,5
Femmine	54,9	55,3	55,0	54,7
TOTALE	64,1	64,1	63,1	63,5
<i>Tasso di attività 15-64 anni</i>				
Maschi	75,2	74,9	74,8	75,5
Femmine	58,5	59,3	59,0	58,8
TOTALE	66,9	67,2	66,7	67,0
<i>Tasso di disoccupazione</i>				
Maschi	2,8	2,9	4,3	3,9
Femmine	6,1	6,7	6,7	7,0
TOTALE	4,2	4,6	5,4	5,3

Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

N.B.: Tasso di attività: rapporto tra le persone appartenenti alle forze di lavoro e la popolazione di 15-64 anni.

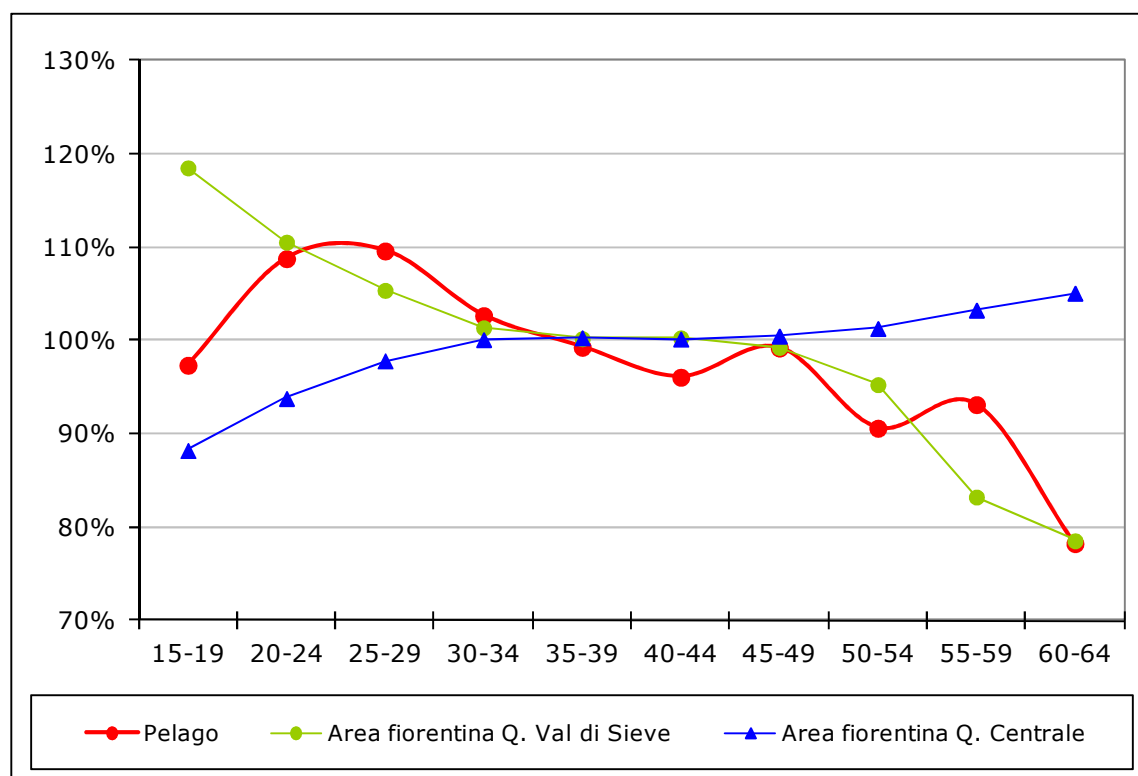
Tasso di disoccupazione: rapporto tra le persone in cerca di occupazione e le forze di lavoro.

Tasso di occupazione: rapporto tra gli occupati e la popolazione di 15-64 anni.

La partecipazione al lavoro, misurata dal tasso di attività, a Pelago era sostanzialmente in linea (67%) con quella della Val di Sieve e del resto della Provincia. Con una differenza di circa 17 punti percentuali fra il dato maschile e quello femminile. Dalla articolazione del dato per classi di età (vedi fig. 4.1.) il tasso di attività è un po' più alto a Pelago nella classi di età più giovani (fino a 30 anni) mentre è più bassa per gli adulti.

Quanto al tasso di occupazione, invece, si rilevava una differenza positiva (ovvero un dato più basso) di circa un punto percentuale per la componente maschile, differenza che accomunava Pelago e la Val di Sieve rispetto al resto della provincia.

Fig. 4.1 TASSO DI ATTIVITA' PER CLASSE DI ETA'. 2001
Media Provincia di Firenze=100



Fonte: ISTAT - Censimento Popolazione e Abitazioni 2001

Relativamente più bassa risultava di conseguenza la disoccupazione, che era a livelli sostanzialmente nulli (2,8% è considerata disoccupazione frizionale, ovvero occasionale) per la componente maschile, un po' più alta ma relativamente più bassa del dato provinciale per quella femminile.

Tab. 4.14 PRINCIPALI INDICATORI DEL MERCATO DEL LAVORO (2004 e 2010)

Denominazione Sistemi Locali del Lavoro (SLL)	Tasso di attività	Tasso di	Tasso di
	2004	occupazione	disoccupazione
		2004	2004
FIRENZE	51,0	48,5	4,9
BORGO SAN LORENZO	53,2	50,5	5,0
MONTEVARCHI	52,0	49,8	4,2
	Tasso di attività	Tasso di	Tasso di
	2010	occupazione	disoccupazione
		2010	2010
FIRENZE	52,1	49,6	4,7
BORGO SAN LORENZO	54,3	51,5	5,1
MONTEVARCHI	52,3	49,7	5,0

Fonte: ISTAT

I dati più recenti sono, ovviamente, meno favorevoli; si è abbassato il tasso di attività e la situazione nelle due aree orientali rispetto all'area fiorentina (Valdarno superiore e Val di Sieve) hanno dati di disoccupazione superiori all'area fiorentina in senso stretto. Le carenze di informazioni aggiornate ci impediscono di avere indicazioni sulla situazione a livello comunale, che si ritengono tuttavia probabilmente in linea con quelle delle due aree prima richiamate.

4.6 Le condizioni di vita

Come è noto, il benessere e le condizioni di vita sono un concetto multidimensionale, dipendendo da una serie complessa di fattori che spesso sono fra loro interconnessi.

Sfugge quindi alle possibilità di questa relazione definire le condizioni di vita a Pelago.

Certamente si tratta di un territorio particolarmente favorito dal punto di vista territoriale e paesaggistico, meno da quello della accessibilità.

C'è però un parametro economico di cui si può tener conto, il reddito, che se non è certamente esaustivo è comunque indicativo dello stato di benessere di una comunità.

Da questo punto di vista Pelago può essere considerata una comunità mediamente in discrete condizioni reddituali: il reddito medio imponibile al 2010 risulta infatti di oltre 21mila euro, valore che corrisponde alla media del territorio della Val di Sieve, anche se è lievemente al di sotto (-4%) dell'analogo dato di Pontassieve e inferiore (-20%) di quello dell'Area fiorentina.

Dal punto di vista distributivo, osservando cioè quanto siano accentuate le differenze di reddito fra gli individui e le famiglie, si può rilevare che la situazione è meno sperequata di quella dell'area fiorentina in cui maggiore è la distanza fra chi sta bene e chi è in peggiori condizioni economiche, mentre all'interno della Val di Sieve la situazione di Pelago è fortemente allineata con quella dell'intera area.

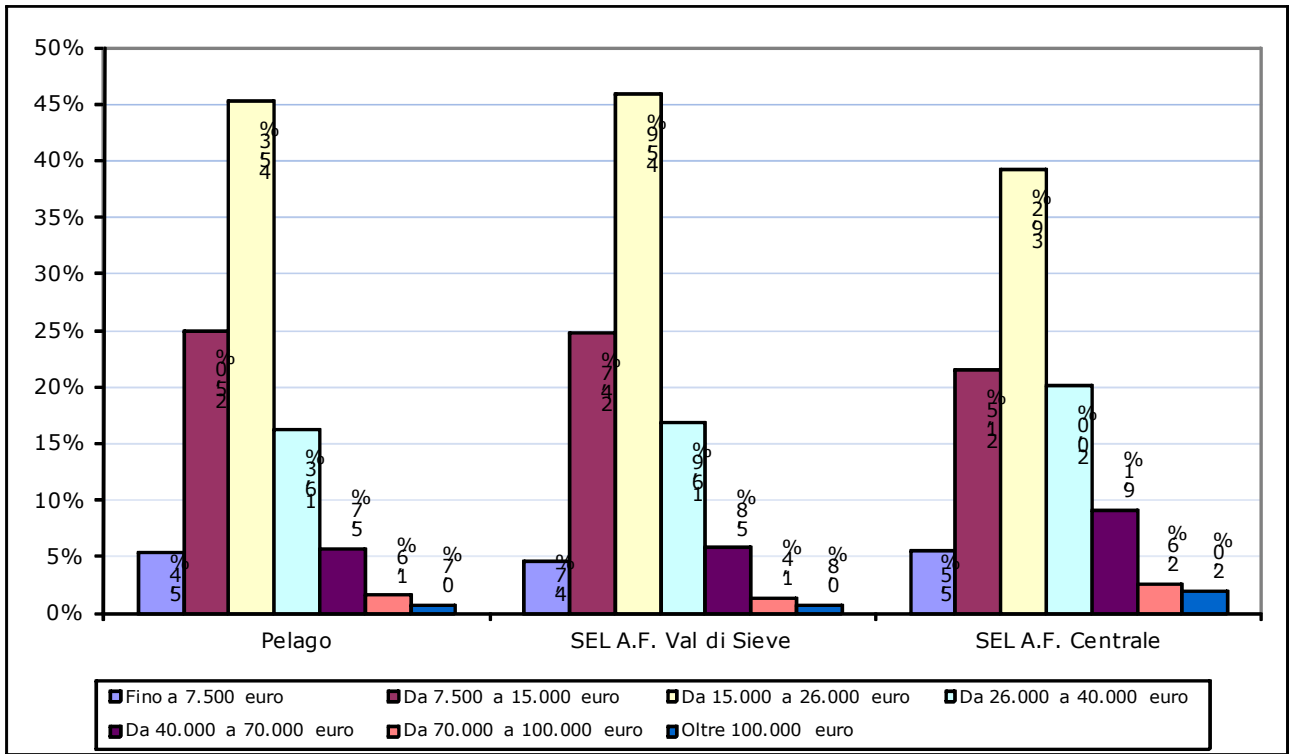
Anche qui infatti la classe di reddito medio (15/25000 euro) include quasi la metà della popolazione mentre quella dei contribuenti più ricchi (da 40mila a oltre 100mila euro) non raggiunge neppure il 10% del totale.

Tab. 4.15. REDDITO MEDIO IMPONIBILE PRO-CAPITE (anno 2010)

Comune	Valore procap.	N. Indice
Bagno a Ripoli	27342	1,25
Calenzano	22981	1,05
Campi Bisenzio	20774	0,95
Dicomano	19935	0,91
Fiesole	28832	1,32
Firenze	27822	1,28
Lastra a Signa	22268	1,02
Londa	22318	1,02
Pelago	21536	0,99
Pontassieve	22556	1,03
Rufina	21616	0,99
San Godenzo	19849	0,91
Scandicci	22773	1,04
Sesto Fiorentino	24279	1,11
Signa	20972	0,96
SEL Area fiorentina Q. Val di Sieve	21813	1,00
SEL Area fiorentina Q. Centrale	26141	1,20

Fonte: Ministero dell'Economia

Fig. 4.2 DISTRIBUZIONE DEI CONTRIBUENTI PER CLASSI DI REDDITO. 2010



Fonte: Ministero dell'Economia

5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E SPUNTI PER IL GOVERNO LOCALE QUALI SCENARI E QUALI STRATEGIE ?

Pelago appare, da tutti gli elementi conoscitivi richiamati nelle pagine precedenti, strettamente connesso all'area fiorentina e, in particolare, alle sue componenti orientali, il Valdarno superiore e la Val di Sieve.

Questa sua posizione richiede che ai legami sostanziali, fatti già oggi di relazioni economiche, di servizio, di mobilità, di scambi casa-lavoro-studio, si consolidino i legami di tipo istituzionali, all'interno della costituenda Città metropolitana e, su scala più ridotta, nel sistema aggregativo delle Unioni di Comuni promosso dalla Regione Toscana.

All'interno di questo sistema territoriale Pelago dovrebbe consolidare il suo ruolo di area paesaggisticamente pregiata, connotata dai fiumi che attraversano e la delimitano, dalle colline, dalla montagna e dal patrimonio storico ed artistico.

Ma Pelago progressivamente sta diventando un luogo di residenza più che di lavoro, e di consumo di reddito più che di produzione. A partire dagli anni '90 in poi, infatti le attività produttive che avevano sede all'interno del territorio comunale hanno perso occupati o si sono delocalizzate, provocando, anche per la lieve crescita di abitanti, un aumento del fenomeno del pendolarismo.

Questa tendenza dovrà essere contrastata, per far sì che la struttura sociale non si impoverisca e non si assista ad un invecchiamento accelerato della popolazione.

Naturalmente la crisi economica che dal 2007 ha investito anche questa parte della Toscana ha contribuito a questa dinamica, che -grazie anche alla ripresa che si auspica già a partire da questo 2013- potrebbe fermarsi e forse invertirsi.

Ma quali possono essere i punti di forza su cui puntare? Sostanzialmente si dovrebbe giocare sulle relazioni di tipo distrettuale e sulle vocazioni territoriali.

Riguardo alle prime, Pelago appare già oggi specializzato in termini relativi nel settore pelletteria. Un punto di forza può essere la forte vicinanza con il distretto della moda e della pelletteria che da Scandicci (Gucci e il suo indotto) arriva a Montevarchi (Prada e il suo indotto), con molte presenze significative sia di tipo produttivo che distributivo che hanno resistito bene alla crisi. Questa vocazione potrebbe essere favorita anche con interventi di tipo infrastrutturale, agevolando i collegamenti con queste aree, ma anche di tipo formativo, considerato che questo è uno dei pochi settori che ancora offre ai giovani spazi di lavoro qualificato.

Un altro settore di tutto rispetto per l'economia locale è (ma potrebbe essere ancor di più) l'agricoltura che ha nell'olio e nel vino i prodotti più qualificati anche per la presenza di aziende di notorietà internazionale che potrebbero "trainare" l'intero settore. Ovviamente si dovrebbe promuovere una ulteriore qualificazione del settore, che non può competere in termini di riduzione dei costi ma lo potrà fare in termini di ulteriore risalita all'interno del settore medio-alto.

L'agricoltura, poi, non è solo un settore produttivo ma un modo per tutelare e qualificare l'ambiente, che a Pelago è il vero fattore produttivo strategico. Naturalmente la qualità ambientale è solo una condizione necessaria ma non sufficiente per una forte crescita dei settori produttivi ad esso collegati (agriturismo, turismo, valorizzazione dei beni culturali, artigianato). Gli importanti giacimenti culturali presenti nel territorio comunale, insieme ai prestigiosi testimoni della tradizione artistica e alla qualificata presenza di iniziative culturali, fanno di Pelago una meta privilegiata di un turismo di livello elevato. Sarebbe indispensabile realizzare strutture materiali ed immateriali che possano consentire un uso più ampio del patrimonio ambientale e culturale (dai sentieri attrezzati, le piste ciclabili, ai parchi a tema, la migliore fruizione dei corsi d'acqua,...) o che riducano gli impatti negativi (attraverso l'alleggerimento del traffico pesante sulla strada 70, per Consuma, ad esempio).

Attualmente le strutture ricettive sono poche e concentrate nel settore extra-alberghiero, ma le residenze e gli immobili potenzialmente destinabili a questa funzione non mancherebbero.

La dotazione immobiliare di Pelago, infatti, è particolarmente ricca, e questo vale anche per gli usi residenziali.....

In questo campo sarebbe opportuna una riflessione che consenta di capire come si possa meglio utilizzare uno stock di abitazioni che risulta inutilizzato a fronte di una domanda potenziale non irrilevante costituita prevalentemente da famiglie di piccola dimensione. Sarebbe necessario censire con cura questo patrimonio per capirne le caratteristiche e valutare come una sua riqualificazione possa essere incentivata da scelte urbanistiche da accompagnare anche con interventi che spingano al risparmio energetico e alla bioedilizia. L'obbiettivo è anche quello di far sì che le giovani coppie possano restare o scegliere Pelago come luogo di residenza trovando condizioni abitative adatte alla loro esigenze reddituali e di vita, sia in un numero contenuto di nuove abitazioni che in una quota del patrimonio recuperato.