



Elaborato  
**AII. E**

**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  
E  
REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VAS - Sintesi non tecnica**

**ai sensi dell'art.37 della L.R. 6/2012 e dell'art.24 della  
L.R.10/2010**

**EMISSIONE:** Gennaio 2014

**REVISIONE**

- 1: \_\_\_\_\_
- 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)**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**CON ADEGUAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE**

**SINTESI NON TECNICA**

**Documento redatto da:** arch. Raimondo Gramigni

**Collaboratrice:** ing. Francesca Platia

**Firenze gennaio 2014**

## INDICE

<b>1.</b>	<b>INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
1.1.	PREMESSA	3
1.3.	OSSERVAZIONI PERVENUTE RISPETTO AL RAPPORTO PRELIMINARE DI VAS E MODALITÀ CON CUI SONO STATE PRESE IN CONSIDERAZIONE	5
<b>2.</b>	<b>SINTESI DELLE ANALISI CONOSCITIVE DERIVANTI DAL QC DEL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTI</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>OBBIETTIVI DELLA VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON ADEGUAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>10</b>
4.1.	INFRASTRUTTURE - VIABILITÀ - MOBILITÀ	11
4.2.	CORSI D'ACQUA PRINCIPALI E SECONDARI	12
4.3.	IL RISPARMIO ENERGETICO	13
4.4.	IL PATRIMONIO COLLINARE	13
4.5.	LE AREE DI RECUPERO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	13
4.6.	LE AREE CON FUNZIONI PRODUTTIVE	15
4.7.	IL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO E I CENTRI STORICI	16
4.8.	I NUOVI INSEDIAMENTI E L'EDILIZIA SOCIALE	17
4.9.	I SERVIZI, IL VERDE E LE ATTREZZATURE PUBBLICHE	18
4.10.	DIMENSIONAMENTI PS E RU VARIATI	18
4.11.	SINTESI DEGLI OBIETTIVI, AZIONI E INDICATORI	20
<b>5.</b>	<b>VALUTAZIONE DI COERENZA</b>	<b>21</b>
5.1.	COERENZA ESTERNA	21
5.2.	COERENZA INTERNA	22
<b>6.</b>	<b>EFFETTI SIGNIFICATIVI</b>	<b>22</b>
6.1.	INDIVIDUAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI	22
6.2.	FRAGILITÀ DELLE RISORSE E CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI	26
6.3.	SOGLIE DI RIFERIMENTO E DISPOSIZIONI NORMATIVE	26
6.4.	AREE DI TRASFORMAZIONE E PREVISIONI PUBBLICHE	26
6.5.	MOBILITÀ E QUALITÀ DELL'ARIA	27
6.6.	ALTRE AREE	27
<b>7.</b>	<b>VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI INCIDENZE DEL PS E DEL RUC SUL SIR46 VALLOMBROSA-BOSCO DI SANT'ANTONIO</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>DESCRIZIONE DELLE MISURE DI MONITORAGGIO</b>	<b>33</b>
8.1.	RELAZIONE DI MONITORAGGIO	33
8.2.	IL SISTEMA DI INDICATORI	33
8.3.	LE RISORSE DA IMPIEGARE	33

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. Premessa

Il Consiglio Comunale di Pelago, fra i primi comuni della Regione Toscana, con deliberazione n. 14 del 24/03/1999, ha approvato il **Piano Strutturale** in conformità dell'allora vigente L.R. 5/95 del 16 gennaio 1995. Dalla data di approvazione il quadro di riferimento nazionale, regionale e provinciale è profondamente mutato non solo per le modifiche introdotte con l'approvazione nel 2005 della L.R. n. 1 per il governo del territorio (con successive modifiche), e dei successivi Regolamenti di Attuazione, ma anche per l'approvazione di nuovi strumenti sovraordinati (PIT con valore paesaggistico e PTCP) e norme in materia di verifica idrogeomorfologica e sismica degli strumenti urbanistici. In questi anni non sono cambiate solo le normative di riferimento (basti pensare che la Provincia ha approvato nel gennaio del 2013 il suo strumento di coordinamento) ma la stessa cultura urbanistica si è maggiormente connotata di valori ambientali tesi alla difesa del territorio e dei suoi valori storici, culturali e socio-economici con una crescente consapevolezza sullo sviluppo sostenibile dei territori.

Appare evidente come il Piano Strutturale di Pelago e conseguentemente il RUC manifestino la necessità di un adeguamento per allineare gli strumenti urbanistici alle nuove disposizioni regionali senza modificare la struttura del Piano Strutturale ed i suoi obiettivi generali. La variante si configura come atto propedeutico finalizzato ad una revisione generale degli strumenti di governo del territorio di Pelago che richiedono un approccio, anche metodologico, sostanzialmente diverso da quella che oggi si configura come una variante di assestamento del RUC con adeguamento del P.S.

Pertanto la procedura indicata dal Comune è finalizzata ad adeguare gli strumenti e a garantire una continuità urbanistica nella gestione e programmazione degli interventi previsti dal RUC nel rispetto di quanto contenuto e previsto dal P.S. a suo tempo approvato.

La variante di adeguamento del Piano Strutturale non è solo conseguente alla necessità dell'Amministrazione di redigere una variante al RUC vigente per le mutate situazioni ma anche dalla scadenza quinquennale a cui il RUC è pervenuto.

Tuttavia dalle verifiche del Monitoraggio sullo stato di attuazione del piano emerge la necessità di alcuni ripensamenti con alcuni bilanciamenti da apportare alle previsioni ancora non realizzate e adeguare il RUC alle effettive esigenze e necessità per garantire uno sviluppo sostenibile del territorio orientando gli interventi verso un consumo limitato dei suoli.

L'Amministrazione ritiene pertanto di procedere lungo un percorso virtuoso in cui la variante al RUC, nel dare indicazioni al PS, fornisca le basi per la costruzione di un percorso strategico e pervenire successivamente ad una revisione generale del Piano Strutturale in conformità delle normative vigenti e dei nuovi indirizzi della cultura urbanistica.

Anche se il Piano Strutturale non ha una scadenza di legge, dobbiamo tuttavia considerare che ormai lo strumento di governo del territorio di Pelago risulta ampiamente superato dai fatti e dalle disposizioni di legge attuali e dalla necessità di un radicale aggiornamento del Quadro Conoscitivo sullo stato effettivo di salute del territorio e delle trasformazioni che si sono succedute in questi anni con ricerche e studi tesi, per quanto possibile, a fornire un quadro di riferimento per le future politiche di governo del territorio mettendo a base di ogni scelta la tutela e la valorizzazione di tutte le sue risorse.

Il **Regolamento Urbanistico** del Comune di Pelago (Regolamento n. 2 in ordine temporale) è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 26/11/2007 e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale ed assorbe alcune varianti puntuali precedentemente approvate.

La Regione Toscana, all'art. 13 della L.R. 1/2005, stabilisce che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio siano sottoposti a **monitoraggio degli effetti**, di cui all'art. 11, comma 1 della stessa legge, relativamente alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) a cui la legge sottopone gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio non sottoposti precedentemente a VAS, come nel caso del RUC di Pelago. A tale proposito gli atti di cui al comma 1 dell'art. 13 della L.R. 1/05, nei casi previsti per legge, individuano le principali modalità e gli indicatori idonei al monitoraggio sopra richiamato nel rispetto delle disposizioni dettate dal regolamento regionale previsto dall'art. 11 comma 5.

Il Regolamento Urbanistico, con le sue varianti, è disciplinato dall'art. 55 della L.R. 1/2005 e detta norme sull'*attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale*; esso si compone di due parti che attengono:

- **la disciplina degli insediamenti esistenti;**
- **la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.**

Tra le altre cose che la norma richiede riguarda le risposte che siamo tenuti a dare con la presente relazione ed in particolare:

- il comma 5, in merito alle previsioni ed ai vincoli preordinati alla espropriazione, dispone che questi devono essere dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione, precisando che essi perdono di efficacia nel caso che alla scadenza non siano stati approvati i relativi piani attuativi o progetti esecutivi;
- al comma 5, per quanto riguarda i piani attuativi di iniziativa privata, la norma prevede che se entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione o altro documento equivalente i piani perdono di efficacia;
- alla scadenza di ogni quinquennio, dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale deve redigere una relazione sul monitoraggio degli effetti, di cui all'art. 13 della L.R. 1/2005. Il monitoraggio consiste nell'esprimere "una valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana così come indicato al comma 1 dell'art. 11 della L.R. 1/2005 così come disposto dalla L. R. 12/02/2010 n.10 (norme in materia di valutazione ambientale strategica –VAS).

In questo quadro di riferimento va considerato che il primo Regolamento Urbanistico è stato approvato in data 25/05/2000 che successivamente l'Amministrazione ha proceduto alla redazione di alcune varianti per poi pervenire all'approvazione del RUC vigente con deliberazione n. 67 del Consiglio Comunale del 26/11/2007.

Pertanto l'Amministrazione comunale è chiamata a decidere puntualmente sulle aree oggetto di trasformazione o soggette a vincoli preordinati all'esproprio che possono essere urbanisticamente riconfermati o meno nella stesura della nuova variante al RUC.

Oltre all'obbligo legislativo, che abbiamo richiamato, l'Amministrazione ha il compito/obbligo di verificare se la strumentazione urbanistica approvata è adeguata per il raggiungimento degli obiettivi previsti con il piano o determini effetti contrari e/o coerenti con le scelte pianificatorie anche rispetto agli strumenti sovraordinati (PIT e PTC), con conseguenti modifiche e integrazioni alle disposizioni normative contenute nella strumentazione urbanistica comunale.

Infine con la verifica di monitoraggio, prevista dall'art. 13/L.R. 1/2005, si deve dare atto in merito ai "risultati conseguiti in termini di controllo e garanzia della sostenibilità ambientale delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio medesimo".

In conclusione si tratta di verificare se gli effetti della pianificazione sono rispondenti ai criteri dello **sviluppo sostenibile**.

### **1.3. Osservazioni pervenute rispetto al Rapporto preliminare di VAS e modalità con cui sono state prese in considerazione**

In relazione al Documento preliminare, sono pervenuti i contributi da parte di:

- Provincia di Firenze, in data 05.07.2013;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno, in data 21.06.2013;
- ARPAT, in data 28.06.2013;
- TERNA Rete Italia, in data 09.07.2013;
- ASL

Il contributo della **Provincia di Firenze**, pur condividendo gli obiettivi generali della variante, non esprime parere in considerazione della fase ancora preliminare del documento. Inoltre invita a tenere in considerazione le indicazioni contenute nel PTC approvato con D.C.P. n.1 del 10/1/2013.

Con riferimento a tale contributo, con l'elaborazione del presente Rapporto ambientale, si ritiene di aver adempiuto esaurientemente a quanto richiesto.

L'**Autorità d Bacino del fiume Arno** richiama al rispetto di normative specifiche riguardanti la tutela delle acque dall'inquinamento, il risparmio idrico, la tutela dall'inquinamento acustico ed elettromagnetico che sono state verificate fornendo regole e prescrizioni finalizzate al rispetto di quanto osservato dando quindi una risposta esauriente a quanto richiesto.

Le indicazioni fornite dalla **ARPAT** sono state assunte all'interno delle misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti negativi di cui al successivo paragrafo.

L'ARPAT con documenti del 15/01/2013 e del 28/06/2013 aveva fornito indicazioni di riferimento relativamente a:

- Stato della qualità dell'aria;
- Stato della qualità delle acque superficiali;
- Stato delle acque sotterranee;
- Agenti fisici;
- Impatto elettromagnetico – elettrodotti;
- Impatto elettromagnetico – sorgenti ad alta frequenza SRB e ponti radio
- Impatto acustico;
- Qualità acustica edificato;
- Depuratori civili;
- Dati meteo climatici.

Tali indicazioni, verificate in sede di variante, sono state assunte nel presente Rapporto che risponde a quanto richiesto indicando eventuali criticità rilevate in relazione agli interventi previsti dalla variante che dovranno essere risolte in sede di richiesta degli atti abilitativi.

**Terna Rete Italia** ha fornito un contributo indicando le linee elettriche di sua competenza che transitano nel territorio di Pelago precisando il livello di tensione nominale, la denominazione, il numero di linea (tre linee di 132 kV), il tipo di palificazione e la **Dpa** destra e sinistra misurate dall'asse di simmetria dell'elettrodotto.

Nel presente Rapporto ambientale sono state assunte le informazioni della società Terna che sono riportate nella disciplina del RUC nelle parti che riguardano i vincoli sovraordinati e le aree sottoposte a specifiche tutele e salvaguardie. Si precisa comunque che la normativa rimanda sempre al rispetto delle norme vigenti in materia di salute e quant'altro attiene al governo del territorio e alle eventuali trasformazioni che il RUC prevede.

L'**Azienda Sanitaria di Firenze Dipartimento della Prevenzione** nel contributo fornito in data 10/09/13 esprimeva parere favorevole al documento trasmesso rinviando ogni determinazione alla successiva presentazione dei progetti per la realizzazione delle opere previste dalla Variante.

## **2. SINTESI DELLE ANALISI CONOSCITIVE DERIVANTI DAL QC DEL PIANO STRUTTURALE**

Per una caratterizzazione ambientale specifica del contesto ambientale e territoriale si rimanda al

Quadro Conoscitivo del PS e del RU mentre di seguito è riportata una sintesi, sotto forma di analisi SWOT, degli aspetti del Quadro Conoscitivo utili ai fini della Valutazione. Tale analisi permette di ottenere una

visione complessiva dei punti di forza e di debolezza degli aspetti socio-economici del territorio pontremolese e delle opportunità e dei rischi interni al sistema economico locale.

<b>Componenti della struttura produttiva/economica</b>	
<b>Punti di forza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrimonio ambientale, storico, architettonico, culturale elevato sui cui fondare lo sviluppo del territorio finalizzato anche alla valorizzazione del turismo.</li> <li>• Presenza di produzione agricole legate al territorio.</li> <li>• Presenza di prodotti con marchio DOC, DOP, IGT</li> <li>• Crescita del fenomeno agriturismo che coincide con la qualità del paesaggio.</li> <li>• Buoni livelli di scolarizzazione nelle fasce giovanili.</li> <li>• Presenza di aziende agricole di elevata produzione agricola</li> </ul>
<b>Punti di debolezza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elevato tasso di disoccupazione connesso ad un basso tasso di occupazione e da un'occupazione caratterizzata da un basso grado di professionalità.</li> <li>• Dipendenza da mercati del lavoro esterni al territorio e quindi modesto livello di auto contenimento dei flussi pendolari.</li> <li>• Bassa integrazione tra settori turistico, commerciale, artigianale e agricolo.</li> <li>• Disaggregazione con carenze dei servizi alla popolazione sia pubblici che privati.</li> <li>• Terziario di tipo tradizionale (scarsamente professionalizzato) e imprese caratterizzate da una cultura poco propensa all'innovazione.</li> <li>• Non adeguati volumi di produzione sui prodotti tipici tali da rendere possibili un consolidamento sul mercato.</li> <li>• Raccordo con i circuiti turistici non ancora sufficientemente sviluppato</li> </ul>
<b>Opportunità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sviluppo dell'artigianato locale legato alle tipicità del territorio.</li> <li>• Valorizzazione di servizi a supporto del turismo e attività commerciali.</li> <li>• Fidelizzazione e destagionalizzazione del turismo.</li> <li>• Riqualificazione dell'offerta turistica.</li> <li>• Valorizzazione delle produzioni tipiche di nicchia.</li> <li>• Attivare strumenti per far conoscere le qualità del territorio e le opportunità di innescare azioni capaci di coniugare la tutela e l'innovazione.</li> <li>• Raffronto e valorizzazione delle produzioni agricole (vino-olio) con programmi di forte integrazione con il settore turistico.</li> </ul>
<b>Minacce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Basso livello di imprenditorialità con la carenza di professionalità specializzate.</li> <li>• Concentrazione delle attività economiche nel territorio di fondovalle, rafforzano il processo di spopolamento delle aree montane e collinari .</li> <li>• Difficoltà di mantenimento dei servizi pubblici nelle zone marginali del territorio di Pelago.</li> </ul>

<b>Componenti della struttura territoriale/ambientale</b>	
<b>Punti di forza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Territorio che conserva la propria identità storico-culturale con complessi architettonici di valore e paesaggio antropizzato con elementi di naturalità nelle zone montane di grande qualità.</li> <li>• La struttura agraria con aziende di grandi e medie dimensioni che insieme alla piccola proprietà hanno determinato l'impronta del paesaggio collinare, accompagnato da elementi di biodiversità e ricchezza dell'ecosistema; contribuendo alla costruzione del paesaggio rurale.</li> <li>• Presenza di aree boscate di pregio con una porzione di SIR nella Foresta dell'Abate.</li> <li>• Il territorio presenta un paesaggio agrario di notevole valore.</li> <li>• Ville, Pievi e Parrocchie, castelli di particolare interesse storico-architettonico nel territorio aperto e nel centro storico del Capoluogo.</li> <li>• Posizione geografica di transito sulla via cha da Firenze porta in Casentino attraverso il passo della Consuma e lungo i fiumi Arno e Sieve.</li> <li>• Presenza di un sistema infrastrutturale diffuso con viabilità interregionale, provinciale e ferrovia.</li> </ul>
<b>Punti di debolezza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pressioni edilizie su alcune frazioni con servizi non sufficienti.</li> <li>• Problemi si assetto idrogeologico del territorio.</li> <li>• Patrimonio ambientale e paesaggio storico-agrario poco valorizzato.</li> <li>• Limitata e/o scarsa caratterizzazione del tessuto urbano più recente.</li> <li>• Limitata relazione con la fascia costiera.</li> <li>• Necessità di potenziare la rete fognaria nelle frazioni collinari e montane con adeguati impianti di depurazione e fitodepurazione, di rafforzare la rete acquedottistica con potenziamento della risorsa e la risoluzione dei problemi di approvvigionamento e risorse da fonti di energia rinnovabile.</li> </ul>
<b>Opportunità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorizzazione del patrimonio residenziale rurale in equilibrio con l'ambiente e la tradizione storico-culturale del territorio con la presenza dei suoi caratteri identificativi.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rispetto al paesaggio storico-architettonico: recupero e valorizzazione dei complessi rurali attraverso un sistema fruibile e coordinato di azioni collaterali.</li> <li>• Valorizzazione in termini bio-energetici della risorsa bosco.</li> <li>• Valorizzazione in termini ambientali e turistici della risorsa ambiente e paesaggio.</li> <li>• Gestire il fattore paesaggio e il patrimonio storico, antropico ed etnografico come opportunità di sviluppo economico.</li> <li>• Sviluppare iniziative per la costruzione di itinerari delle Pievi, dei Castelli, ecc. collegati al sistema agricolo.</li> <li>• Riqualificazione dell'offerta turistica collegata alla agricoltura e ai valori storico-culturali e paesaggistici.</li> </ul>
<b>Minacce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rispetto al paesaggio naturale: la persistenza del fenomeno di abbandono delle coltivazioni e avanzamento del bosco, produrrà nel breve periodo un conseguente stravolgimento del paesaggio e modifica degli habitat naturali ed antropici; a ciò si aggiunga un aumento dei rischi di franosità e incendi dovuto principalmente alla scarsa gestione del bosco.</li> <li>• Rispetto all'ambiente: sussistono segnali che testimoniano la presenza di fenomeni di abbandono di alcune aree del territorio rurale pedemontano; inoltre è necessario contrastare la tendenza a far crescere una percezione sociale negativa rispetto alla tutela paesaggistico-ambientale e storico-architettonico esclusivamente come "vincolo".</li> <li>• Rispetto al paesaggio storico-architettonico: forme di abbandono nelle aree pedemontane.</li> <li>• Rischio che le direttrici primarie costituiscano un mero attraversamento senza ricadute effettivamente positive sul territorio.</li> </ul>

<b>Componenti dei fattori sociali e culturali</b>	
<b>Punti di forza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza di dinamismo sociale e diffusione del volontariato che gioca un ruolo determinante nell'assistenza sociale e nella valorizzazione dell'identità locale (come i prodotti tipici e le tradizioni storico-culturali).</li> <li>• Presenza di una specifica identità locale.</li> <li>• Presenza di emergenze storico-architettoniche di pregio in tutto il territorio: castelli e torri, ville/fattoria, pievi ed edifici della fede (promozione di circuiti).</li> <li>• Presenza di importanti iniziative culturali e significativo patrimonio di tradizioni culturali anche folkloristiche ed eno-gastronomiche.</li> </ul>
<b>Punti di debolezza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Invecchiamento della popolazione e calo demografico.</li> <li>• Disagio sociale legato alla lontananza di alcune frazioni dai centri urbani di maggiore aggregazione, percepiti soprattutto dai giovani e dagli anziani</li> <li>• Carenza di strutture di aggregazione per i giovani e anziani.</li> <li>• Limitato stato di conservazione del patrimonio storico architettonico nel territorio rurale.</li> <li>• Offerta turistica frammentata e poco organizzata.</li> </ul>
<b>Opportunità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inversione di tendenza nei processi di spopolamento che si manifesta attraverso il potenziamento dei servizi nelle zone pedo-montane.</li> <li>• Attuare una politica sociale in grado di sviluppare momenti e luoghi di aggregazione.</li> <li>• Ri-scoperta e ri-valorizzazione del territorio come strumento di collegamento di tutte le iniziative culturali di area intercomunale e come strumento di marketing culturale.</li> <li>• Trovare nuove forme di gestione dei servizi essenziali.</li> </ul>
<b>Minacce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bassa crescita demografica in particolare nelle zone pede-montane.</li> <li>• Bassa propensione a fare sistema e a sfruttare le sinergie tra i diversi settori.</li> <li>• Abbandono e degrado dei luoghi storici e degrado dei beni culturali del Capoluogo e di alcune aree del territorio rurale.</li> </ul>

### **3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTI**

Con le analisi sviluppate per la redazione della Variante e per il monitoraggio del RU sono state redatte due tavole allegate al Quadro Conoscitivo (El n. 1.1. e 1.2. ) sullo stato di attuazione del RUC con schede analitiche (allegate al QC) sulle residue potenzialità edificatorie che riportiamo in sintesi nella tabella seguente con lo schema della scheda utilizzata.



## DIMENSIONAMENTO PS VIGENTE

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	-	-	-
<b>TOTALE COMUNALE</b>		<b>20,677.13</b>	<b>12,442.50</b>	<b>8,234.63</b>	<b>18,000.00</b>	<b>18,000.00</b>	<b>-</b>	<b>4,150.00</b>	<b>2,700.00</b>	<b>1,450.00</b>	<b>4,600.00</b>	<b>4,600.00</b>	<b>-</b>
<b>SISTEMA MONTANO</b>													
SUB SISTEMA - RISERVA FORESTALE		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U.T.O.E. - CONSUMA		1,820.00	1,820.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00	-
SUB SISTEMA - AREA MONTANA		1,065.00	1,065.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-
<b>TOTALE SISTEMA MONTANO</b>		<b>2,885.00</b>	<b>2,885.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,000.00</b>	<b>2,000.00</b>	<b>-</b>
<b>SISTEMA DI COLLINA</b>													
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA PEDEMONANA (2.1)		950.00	950.00	-	-	-	-	-	-	-	2,600.00	2,600.00	-
U.T.O.E. - BORSELLI		950.00	950.00	-	-	-	-	-	-	-	2,600.00	2,600.00	-
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.2)		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)		370.00	370.00	-	3,000.00	3,000.00	-	500.00	500.00	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>TOTALE SISTEMA DI COLLINA</b>		<b>11,416.88</b>	<b>6,276.25</b>	<b>5,140.63</b>	<b>8,000.00</b>	<b>8,000.00</b>	<b>-</b>	<b>2,200.00</b>	<b>1,700.00</b>	<b>500.00</b>	<b>2,600.00</b>	<b>2,600.00</b>	<b>-</b>
<b>SISTEMA DI PIANURA</b>													
SUB SISTEMA - AREA FLUVIALE		4,812.75	1,718.75	3,094.00	-	-	-	1,950.00	1,000.00	950.00	-	-	-
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. - STENTATIO		937.50	937.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE SISTEMA DI PIANURA</b>		<b>6,375.25</b>	<b>3,281.25</b>	<b>3,094.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>-</b>	<b>1,950.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>950.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Per quanto riguarda lo stato di attuazione del PS e del RUC vigenti rinviamo all'allegate schede (ELEBORATO N. 2) di cui riportiamo il format utilizzato e le tavole grafiche nelle quali sono riportate le aree non ancora edificate presenti nel RUC.

SCHEDA N. --	N° area: ----	
Località: -----	Zona R.U.C.: -----	Tav. ----

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica					
Rete telefonica					
Rete idrica					
Rete fognaria					
Accessibilità viaria					
Standard					
	Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio				
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario					
Inquinamento acustico stradale					
Inquinamento dell'aria					
Inquinamento elettromagnetico					
Pericolosità geomorfologica					
Pericolosità idraulica					
Vulnerabilità degli acquiferi					
Vincoli e fasce di rispetto					
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria					
Acque di falda					
Acque superficiali					
Paesaggio					
Assetto degli insediamenti urbani					
Rete idrica					
Rete fognaria					
Energia					
Salute umana					

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**  
 Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

#### **4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON ADEGUAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE**

La variante al RUC viene attivata come obbligo di legge, essendo lo strumento urbanistico pervenuto alla sua scadenza quinquennale, e come momento di verifica rispetto alle mutate condizioni e criticità emerse in questi anni accompagnate da radicali modifiche legislative regionali e nazionali intervenute nel tempo intercorso dalla data di approvazione del Piano Strutturale.

Inoltre va evidenziato che la Regione Toscana ha adottato il PIT con valenza paesaggistica e la Provincia di Firenze, nel gennaio del 2013, ha approvato il nuovo PTC.

Di fronte a questo nuovo quadro di riferimento diventa indispensabile per il Comune di Pelago procedere ad una revisione dei suoi strumenti urbanistici che, nel garantire la loro continuità gestionale, sia tale da gettare 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 verso un consapevole sviluppo sostenibile che garantisca la tutela delle risorse: ambientali, paesaggistiche, culturali, sociali ed economiche.

Tuttavia, in attesa di un articolato e completo aggiornamento del quadro conoscitivo, rimane fermo il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale, determinato sulla base del Quadro Conoscitivo e delle valutazioni svolte ai sensi della ex L.R. 5/95, viene riconfermato dalla presente variante al RUC salvo minimi ed eventuali scostamenti che potranno essere considerati per adeguare il PS alla variante stessa e a nuove esigenze di equilibrato sviluppo sostenibile dove sia prevalente l'interesse pubblico per la risoluzione di alcuni problemi irrisolti o dettate dalle necessità di dare congrue risposte di carattere funzionale ad alcuni residenti che nel tempo hanno visto mutare le loro esigenze di vita.

Le scelte dell'Amministrazione sono motivate anche dal fatto che, nelle dinamiche territoriali di questi ultimi anni, non si rilevano particolari dinamiche di crescita ancora penalizzate dall'attuale crisi che sta determinando il blocco anche di interventi previsti dal RUC vigente non solo già convenzionati ma con lavori iniziati e attualmente fermi e, in alcuni casi, con un consistente numero di alloggi invenduti. A fronte di questo, l'Amministrazione ritiene di operare al contenimento delle espansioni previste dal RUC e orientare le scelte verso il recupero del patrimonio edilizio esistente con concreti piani e progetti di riqualificazione urbana, ambientale, paesaggistica che siano capaci di dare risposte concrete a problemi ed esigenze di pubblico interesse non ancora risolte per mancanza di risorse economiche pubbliche.

In questo quadro le scelte dell'Amministrazione sono quelle di mantenere sostanzialmente invariato l'attuale dimensionamento del Piano Strutturale orientando, in questa fase di assestamento degli strumenti urbanistici, le strategie e le scelte verso una verifica di coerenza interna ed esterna al fine di individuare eventuali criticità presenti e attivare tutte quelle azioni necessarie al loro superamento e, se necessario, orientare i propri strumenti verso la prospettiva di una loro revisione generale.

Le scelte più pressanti sono quelle rivolte ad un riordino del RUC che tenga presente la necessità di una migliore organizzazione, dotazione e dimensionamento delle aree pubbliche, realizzate o di previsione, con adeguate risposte alle effettive esigenze della popolazione attuale o potenziale.

Oltre a quanto richiamato, da una prima lettura e analisi territoriale, emergono alcuni aspetti fondamentali che necessitano di alcune risposte:

- **la necessità di riequilibrare i pesi insediativi interni alle varie frazioni e fra loro per quanto attiene le previsioni residenziali, dei servizi, delle attrezzature e infrastrutture a rete;**
- **contenere nuovo consumo di suolo con la promozione e l'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente;**
- **individuare e attuare azioni capaci di maggiori tutele delle risorse presenti nel territorio;**
- **promuovere, in termini strutturali, azioni tese a favorire l'uso di energie rinnovabili;**
- **assumere 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;**
- **promuovere azioni di valorizzazione e riordino, anche con cambi di destinazione d'uso, delle aree produttive esistenti dotandole di adeguati servizi e infrastrutture;**
- **considerare il territorio aperto, con l'insieme del suo vasto patrimonio sparso e le attività agricole (con diffuse e importanti strutture di eccellenza per la qualità dei prodotti e**

**dell'immagine), quale riferimento per la tutela e la valorizzazione del territorio e di un marchio di qualità "PELAGO".**

Le scelte più rilevanti che verranno assunte con il RUC avranno come motivazione principale l'interesse verso la collettività, il riordino e la riqualificazione urbana, paesaggistica e ambientale ed avranno come caratteristiche peculiari la salvaguardia:

- **dell'ambiente;**
- **del patrimonio storico- culturale;**
- **della qualificazione urbana;**
- **della creazione di un territorio fatto di relazioni positive sotto tutti i suoi molteplici aspetti.**

Il tutto dovrà avere come base la risoluzione delle criticità che verranno riscontrate e l'introduzione di elementi innovativi che abbiano il precipuo scopo di premiare l'orientamento e le azioni intraprese.

#### **4.1. Infrastrutture - Viabilità – Mobilità**

Il consistente sviluppo di Pontassieve ed il conseguente *scivolamento* a valle degli insediamenti, con rafforzamento dell'abitato di San Francesco ed alcune presenze significative sulle prime aree collinari a Palaie, ha contribuito a consolidare la *frattura* fra insediamenti collinari/pedemontani con le aree di pianura dotate di maggiori servizi e di una efficace rete infrastrutturale:

- **Strada statale SS 67 con la variante in galleria a monte dell'abitato di San Francesco ha notevolmente fluidificato il traffico;**
- **stazione ferroviaria di Pontassieve con le due linee Firenze-Pontassieve-Arezzo e Firenze-Pontassieve- Borgo San Lorenzo;**
- **svincolo di Pontassieve-San Francesco;**

Tuttavia allo sviluppo delle aree di pianura non è corrisposto un adeguato e corrispondente sviluppo dei servizi e delle attrezzature di supporto.

Il nodo di San Francesco ha assunto nel tempo il ruolo di principale luogo di interscambio per l'intero territorio comunale senza che a questo sia stato affiancato un corrispondente sviluppo dei servizi. Dallo snodo si dipartono infatti la SS 67 verso la Val di Sieve, la SR 69 del Val d'Arno e la SR 70 della Consuma che innervano tutto il territorio insieme ai collegamenti trasversali interni di competenza della Provincia e del Comune.

In questa riflessione non è trascurabile rilevare la mancanza di una fermata a San Francesco sulla ferrovia Pontassieve - Borgo San Lorenzo e la stazione di Sant'Ellero che raccoglie i flussi pendolari delle zone centrali del territorio e di quelle ad est del Capoluogo nonché quelli provenienti dai comuni limitrofi (Reggello). La stazione in questi ultimi anni è stata potenziata in termini di servizi complementari e dotata di aree adeguate per la sosta di interscambio.

Come si richiamava, in questi tratti stradali e ferroviari, converge il traffico pendolare verso Pontassieve e, in misura minore, su Sant'Ellero che hanno assunto il ruolo di nodi principali di interscambio gomma-ferro.

Inoltre tutte le strade principali, con particolare riferimento alla SS67 e alla SR 70, sono interessate da notevoli flussi turistici stagionali e del fine settimana che si spostano dall'area metropolitana fiorentina. Nel caso della SR 70 non va sottovalutato il traffico, anche di mezzi pesanti, che transita attraverso il passo della Consuma dal Casentino verso Firenze e viceversa con grandi disagi per i centri attraversati.

E' pertanto evidente come questi assi assumono un ruolo strategico per la valorizzazione del territorio di Pelago con particolare riferimento al settore **turismo** che per la qualità del territorio può rappresentare una delle risorse principali per lo sviluppo economico e sociale di questo territorio. Ricordiamo che le strade sopra richiamate attraversano paesaggi di grande valore storico e culturale che una pregevole pubblicazione edita per la prima volta nel 1985 dal Comune di Pelago ne ha evidenziato i suoi valori.

#### **OBIETTIVI**

- PS** → Rafforzare il ruolo della ferrovia come asse portante del traffico pendolare verso Firenze con la previsione di un sistema infrastrutturale e servizi capaci di garantire una migliore e più funzionale integrazione con Pontassieve che comprendono l'indicazione di un punto di fermata sulla ferrovia a San Francesco, migliori

collegamenti pedo-ciclabili; la valorizzazione della ferrovia deve mantenere e migliorare il ruolo di interscambio a Sant'Ellero;

- PS** → Migliorare la viabilità di collegamento principale e secondaria per ottimizzare la mobilità pendolare, anche in termini di mezzi impiegati; valorizzare il "sistema turismo" con interventi nei luoghi di maggior panoramicità lungo i percorsi, con segnalazioni e pannelli descrittivi dei luoghi attraversati; qualificare i punti di intersezione e di interscambio così come rendere sicuri gli attraversamenti dei centri abitati;
- RUC** → Riconferma della rotatoria di Palaie;
- RUC** → Prevedere una fermata ferroviaria a San Francesco con interventi di adeguamento funzionali della viabilità interna, la previsione di aree per la sosta dotate di servizi;
- RUC** → Interventi finalizzati alla riduzione della velocità in corrispondenza degli attraversamenti dei centri abitati;
- RUC** → Dotare le frazioni di aree per la sosta stabile e di rotazione;
- RUC** → Potenziare il sistema dei percorsi pedonali e pedo-ciclabili;
- RUC** → Prevedere strutture di servizio nei nodi di interscambio;
- RUC** → Valorizzare e adeguare gli innesti della viabilità secondaria su quella principale;
- RUC** → Prevedere interventi di messa in sicurezza di alcuni tratti stradali con particolare riferimento alla SR 70;

#### **4.2. Corsi d'acqua principali e secondari**

Il fiume Sieve ed Arno delimitano il territorio comunale ad ovest e a sud a partire dal loro punto di confluenza determinando, insieme al sistema idrografico minore, l'assetto idrogeologico di tutto il territorio. Il fiume Sieve è quello che interferisce direttamente con l'abitato di San Francesco e, sulla riva opposta, con Pontassieve e in parte con Stentatoio e tutte le aree di fondo valle che interferiscono con il fiume.

L'Arno così come il fiume Sieve, con i suoi affluenti minori, il sistema dei boschi e degli habitat, con le loro naturalità, innervano la rete ecologica del territorio di Pelago.

#### **OBIETTIVI**

- PS** → Individuare, rafforzare e tutelare il sistema della rete ecologica e delle naturalità del territorio comunale;
- PS** → Prevedere azioni per la difesa idro-geomorfologica dell'intero territorio comunale con particolare riferimento alle aree di maggiore fragilità presenti come a Carbonile o in altre che verranno individuate dai nuovi studi di settore;
- RUC** → Ridurre il rischio idraulico in località San Francesco e in altri luoghi interessati da insediamenti e infrastrutture e da fenomeni di dissesto idrogeomorfologico con opere di messa in sicurezza tramite interventi da realizzare dai privati a scapito degli oneri così come consentito dalle norme;
- RUC** → Individuare aree per la costituzione di parchi fluviali e parchi tematici attrezzati legati alle naturalità al sistema antropizzato dei mulini e al *verde* nella sua accezione più ampia fino a comprendere azioni di valorizzazione delle aree di frangia ai boschi di Vallombroso e della foresta demaniale di Sant'Antonio;

### 4.3. Il risparmio energetico

L'Amministrazione ritiene prioritario promuovere e incentivare il ricorso a fonti energetiche rinnovabili per pervenire ad una maggiore efficienza energetica con conseguenti risparmi anche sull'ambiente. Le misure e i provvedimenti che si intendono assumere dovranno essere adottati anche dalla variante al RUC con regole e azioni premiali orientate verso un uso sempre più diffuso di energie rinnovabile accompagnate da soluzioni architettoniche che consentano maggiore efficienza e risparmio energetico.

Il primo obiettivo è quello di orientare la progettazione degli interventi di nuova costruzione come quelli di recupero verso soluzioni a basso consumo energetico con incentivi sulla SUL e/o abbattimento degli oneri di urbanizzazione. Il PS e il RUC assumeranno tali scelte strategiche per l'ambiente e per una migliore qualità degli edifici e di vita.

#### OBIETTIVI

**RUC** → Il RUC indicherà regole e misure che dovranno essere adottate per orientare gli interventi verso soluzioni a basso consumo energetico definendo nello stesso tempo incentivi e misure premiali per la SUL e/o sugli oneri di urbanizzazione.

### 4.4. Il patrimonio collinare

Considerato il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con validità di Piano Paesaggistico, del Regolamento di attuazione n°5/R della L.R. 1/05 ed anche il PTC della Provincia di Firenze, recentemente approvato, si evidenzia la necessità di adeguare la normativa del PS e del Regolamento Urbanistico all'invariante strutturale di cui all'art. 20 delle N.T.A. del PIT, alle invarianti previste dal PTC e dai regolamenti sopra menzionati eliminando ogni intervento di nuova costruzione che interferisce con i valori paesaggistici e storico-culturali dei luoghi e limitando gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici rurali con incremento di unità immobiliari.

#### OBIETTIVI

**PS** → Adeguamento di conformità all'invariante strutturale prevista dagli artt. 20/21/22/23/24 del PIT relativamente al patrimonio collinare e dal Regolamento di attuazione 5/R come modificato e integrato dal Reg. 7/R della L.R.1/05;

**PS** → Adeguamento di conformità al PTC e alle sue invarianti come indicate nelle schede allegate al piano provinciale;

**RUC** → Il RUC indicherà regole precise in merito al recupero del patrimonio rurale fornendo direttive e prescrizioni sul numero massimo di alloggi rispetto alla SUL totale, sulle tutele architettoniche ed edilizie da introdurre nelle tipologie da proporre con l'intervento in rapporto al valore dell'edificio e alla proposizione di una soluzione unitaria sulle sistemazioni esterne coerente con i caratteri del paesaggio;

**RUC** → Il RUC potrà fornire indicazioni direttive e prescrizioni sui materiali da utilizzare nelle opere di recupero del complesso e sulle essenze arboree ed arbustive da assumere in entrambi i casi fra quelle in uso nella tradizione locale.

### 4.5. Le aree di recupero a destinazione residenziale

Il recupero urbano, e in generale il recupero nella sua accezione più vasta, è diventato nel tempo uno degli obiettivi principali, se non il principale, nelle scelte e nelle strategie della pianificazione territoriale, con programmi sempre più articolati e complessi con progetti che possano sviluppare azioni di rigenerazione urbana. Gli obiettivi da perseguire rimangono quelli di ottenere effetti di qualificazione urbana con la realizzazione di opere al contorno tali da dare risposte anche all'intero ambito considerato nel quale si inserisce il recupero. Le aree da considerare sono quelle che presentano maggiori elementi di criticità con forme di abbandono e di degrado che dovranno essere eliminate con soluzioni di elevato contenuto innovativo e rigenerazione energetica.

Nel caso del territorio di Pelago, con una elevata qualità paesaggistica e storico-culturale, le problematiche del recupero emergono negli insediamenti di San Francesco lungo il fiume Sieve, nel centro storico del Capoluogo, in alcune frazioni come Raggioli e in particolare nel territorio aperto. L'obiettivo è quello di

garantire un recupero con funzioni, non solo residenziali, ma soprattutto capaci di *rigenerare, valorizzare, conservare e rafforzare* i contesti a cui appartengono.

Se il centro storico di Pelago e di Raggioli, di cui tratteremo in un successivo paragrafo, hanno esigenze di rafforzamento dei servizi, le aree degradate e/o in stato di abbandono di matrice moderna presentano difficoltà dovute prevalentemente alla elevata parcellizzazione delle proprietà e agli elevati costi determinati dalla necessità, in caso di aumento del carico urbanistico, di realizzare opere di urbanizzazione di più ampio respiro.

Il PS e il RUC devono declinare regole non solo di perequazione ma anche tali da agevolare il recupero nelle procedure tecniche-amministrative (progetti e programmi unitari più snelli con prefattibilità evitando estenuanti iter burocratici) ed di natura economica, per quanto possibile, con incentivi della SUL e abbattimento degli oneri.

Il problema del recupero del patrimonio edilizio nel territorio aperto richiede altre considerazioni con obiettivi rivolti al paesaggio alla sua tenuta e alla valorizzazione di un patrimonio di elevato valore storico-architettonico con una particolare attenzione al contesto.

L'abbandono in alcune zone della produzione agraria ha determinato anche il degrado dei complessi colonici, non solo di pregio, ma spesso di notevoli dimensioni con una totale mancanza di controllo dei suoli e conseguenti processi di degrado diffuso sotto l'aspetto idrogeomorfologico, fisico (nelle zone pedemontane gli edifici si stanno lentamente trasformando in ruderi) e culturale con la perdita graduale di valori architettonici e storici. Per il comune quindi le azioni di recupero nel territorio aperto hanno una forte valenza non solo socioeconomica ma anche culturale e di controllo delle aree abbandonate.

L'obiettivo primario rimane quello di restituire i terreni abbandonati all'agricoltura o in caso contrario stabilire regole e prescrizioni sulle dimensioni e caratteristiche del recupero come definito al precedente punto 4.1.4 relativamente al patrimonio collinare e legare i progetti di recupero a progetti di riqualificazione ambientale e di controllo del territorio tramite atti amministrativi cogenti.

## **OBIETTIVI**

- PS** → Indicare nel PS il ruolo del recupero come strategia per una maggiore tutela e valorizzazione del territorio orientato verso uno sviluppo sostenibile con significativi contenuti storici, culturali e socio-economici;
- PS** → Precisare e declinare nella disciplina del PS il recupero del patrimonio edilizio esistente in ambito urbano e nel territorio aperto all'interno del dimensionamento che il PS assume a base del suo sviluppo;
- PS** → Indicare regole per il RUC tali da garantire una strategia di sviluppo coerente con il PIT, il PTC e tesa a limitare nuovo consumo di suolo;
- PS** → Definire nel PS le categorie d'intervento che, con cambio di destinazione, rientrano nel dimensionamento del PS per quanto attiene il recupero sia nei centri urbani che nel territorio aperto;
- RUC** → Rimodulazione della SUL in relazione all'effettivo stato attuale e di previsione in caso di interventi che contengono azioni e opere di rilevante interesse pubblico (standards, edifici con funzioni pubbliche e/o di pubblico interesse riconducibili al DM 1444/68);
- RUC** → Ricomposizione e ridefinizione delle previsioni insediative all'interno dei sistemi in relazione alle effettive caratteristiche territoriali di ogni sistema nell'ambito della scelta strategica da assumere con il PS di razionalizzazione ed eliminare le fratture insediative fra le zone collinari e di pianura;
- RUC** → Ridefinire i comparti sottoposti a recupero localizzati a:  
- San Francesco lungo la sponda sinistra del fiume Sieve;  
- Capoluogo in località Ponte Vecchio;  
- in ambiti con presenza di complessi abbandonati e condizioni di degrado fisico e socio-economico.

Ogni azione di recupero, anche con incentivi premiali, deve essere quella di una effettiva riqualificazione urbana con eliminazione di ogni criticità presente nell'ambito;

**RUC** → Definire regole e direttive per le aree e i centri storici al fine di facilitare il recupero dei complessi edilizi sottoutilizzati e/o abbandonati.

#### **4.6. Le aree con funzioni produttive**

Nel territorio di Pelago non ci sono aree produttive di grande dimensione, infatti le uniche zone produttive localizzate alla Massolina e a Stentatoio sono di contenute dimensioni dove quella della Massolina presenta gravi problemi di collegamento con una vasta area non completata per motivi di natura economica. Le aree miste del Capoluogo e di Diacceto hanno problematiche completamente diverse per la loro composizione e per il mix di funzioni presenti.

Un discorso particolare va fatto per l'area Colacem - ex Italcementi - in prossimità dello svincolo di San Francesco che, insieme all'area di estrazione del materiale della miniera, costituisce un nucleo produttivo isolato con evidenti elementi di degrado *fisico visivo* in corrispondenza della **porta principale di accesso al territorio comunale** e, attualmente, con situazioni occupazionali problematiche.

Pertanto ogni zona presenta caratteristiche e problematiche differenti che richiedono obiettivi e strategie diverse per ciascuna delle aree considerate sia da parte del PS che del RUC che, in relazione ad una loro valorizzazione e sviluppo, dovranno valutare la loro struttura dimensionale sostenibile, le funzioni, la riqualificazione del sistema infrastrutturale interno ed esterno migliorando anche l'accessibilità.

#### **OBIETTIVI**

**PS** →

1. Valorizzare la zona della Massolina con l'inserimento di un mix di funzioni che siano capaci di produrre effetti sulla riqualificazione dell'area in termini di servizi, di arredo e di infrastrutturazione, migliorando l'accessibilità esterna e portando a completamento le opere non terminate e recuperare il patrimonio sottoutilizzato;
2. Riqualificare la zona di Stentatoio ai fini idraulici e del sistema viario esterno ed interno anche in rapporto agli insediamenti residenziali presenti a monte considerata la vicinanza al fiume Sieve delle attività produttive e la carenza delle infrastrutture viarie;
3. Per le aree di Diacceto e Pelago prevedere opere di riordino interno e di ricucitura con il tessuto residenziale esterno con opere capaci di inserirle in modo organico e funzionale con il vicino centro abitato di appartenenza;
4. Indicare strategie di sviluppo per la riqualificazione dell'area Colacem garantendo i livelli occupazionali e un migliore inserimento paesaggistico dell'area con opere di risanamento ambientale che possono portare ad accordi di pianificazione con possibile inserimento di nuove funzioni;
5. Il PS dovrà dare indicazioni sui criteri di riqualificazione e recupero ambientale sulle aree di escavazione e sulla miniera della Italcementi.

**RUC** →

1. Prevedere nell'area della Massolina la possibilità di localizzare funzioni commerciali e direzionali nel rispetto delle norme regionali in materia di commercio con completamento, adeguamento e riqualificazione delle infrastrutture viarie interne ed esterne e dell'arredo urbano;
2. Prevedere all'interno dell'area di Stentatoio la possibilità di interventi di ristrutturazione urbanistica anche con cambi di destinazioni d'uso per funzioni produttive e riqualificazione delle infrastrutture presenti e dell'arredo urbano;
3. Prevedere a Diacceto e Pelago opere interne ed esterne alle aree capaci di azioni, anche con cambi di destinazioni d'uso, di riqualificazione interna e sui margini migliorando la viabilità di collegamento con i centri abitati di appartenenza tramite percorsi protetti pedo-ciclabili;
4. Indicare possibili strategie per la valorizzazione dell'area Colacem con regole di indirizzo per il suo recupero e la riqualificazione ambientale della miniera di estrazione del materiale;



5. Il RUC potrà indicare azioni e regole finalizzate al rafforzamento di strutture di interesse pubblico e sociale con progetti di recupero, anche con ampliamenti funzionali, e la previsione di funzioni complementari di ristorazione e di accoglienza che riguardano tutte le funzioni previste dal D.M 1444/68 ed i circoli che svolgono attività socio-culturali e legati al volontariato.

#### **4.7. Il patrimonio storico-architettonico e i centri storici**

Il territorio di Pelago è contrassegnato essenzialmente da un considerevole patrimonio di grande valore storico-culturale diffuso in un contesto di rilevante valore paesaggistico che si caratterizza per la struttura del sistema delle antiche parrocchie, per la presenza di torri/castelli e ville/fattoria che insieme alla rete della viabilità storica hanno determinato l'attuale struttura del territorio con il contestuale processo di appoderamento dei nuclei mezzadrili ancora riconoscibili con le loro tipologie architettoniche e di aggregazione per nuclei e funzioni di matrice storica: edifici e nuclei seriali o isolati, agglomerati, edifici specialistici e altro.

Gli unici centri storici che hanno mantenuto il loro impianto e la loro identità sono, in ordine di importanza, il Capoluogo e Raggioli con le sue architetture più povere riconducibili, nei materiali e nelle tipologie, a quelle delle zone pedemontane della Toscana i cui insediamenti sono spesso determinati dallo stabilizzarsi dei fenomeni di transumanza per la presenza di pascoli stabili e/o per il taglio del bosco.

Il patrimonio del territorio aperto presenta forme di degrado per lo più determinato dall'abbandono della campagna e dai cambiamenti introdotti nella conduzione agraria con abbandono di alcune parti del territorio e dei casali presenti che manifestano evidenti segni di deterioramento fino a configurazioni riconducibili allo stato di ruderi e ripercussioni sul controllo idrogeomorfologico dei suoli.

In modo diverso i due centri storici, Pelago e Raggioli, soffrono per la frattura che si è creata fra insediamenti di pianura e di collina a causa di un progressivo scivolamento degli insediamenti a valle in corrispondenza dei centri con maggiori servizi e collegamenti con l'area metropolitana fiorentina.

Per i due borghi l'Amministrazione comunale aveva approvato due piani particolareggiati con un aggiornamento per quello di Pelago e indicazioni strategiche ai fini della sua riqualificazione che fu oggetto anche di una mostra e di un catalogo. Un'analoga iniziativa venne sviluppata negli anni ottanta con il censimento di tutto il patrimonio sparso al quale, anche in questo caso, seguì una mostra con catalogo sui complessi architettonici più importanti sotto l'aspetto storico, culturale ed artistico. Nel 2007 i due piani sono stati tolti con il secondo RUC

Il tempo trascorso da quei primi atti di governo del territorio e dai successivi studi di maggior dettaglio è tale da richiedere una sostanziale rilettura delle dinamiche che in questi anni si sono succedute per giungere a verificare lo stato attuale di tale patrimonio e conseguentemente quali strategie adottare per la loro tutela e valorizzazione.

#### **OBIETTIVI**

- |           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>PS</b> | → | Indicare strategie per la valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio ai fini della tutela storico-culturale, dell'identità del paesaggio e ambientale anche ai fini idrogeologici;   |
| <b>PS</b> | → | Direttive, prescrizioni e regole per il RUC, in relazione alla classificazione di valore degli edifici, ai fini del recupero con eventuali incentivi premiali (abbattimento degli oneri di urbanizzazione, ammissibilità dei cambi di destinazione d'uso, incremento di SUL per adeguamenti igienico funzionali ecc...) se finalizzati alla contestuale realizzazione di opere di riqualificazione ambientale, paesaggistica e urbana all'interno dei centri storici con atti che prevedano garanzie idonee sulla realizzazione delle opere sopra richiamate; |
| <b>PS</b> | → | Per i centri storici di Pelago e Raggioli, valorizzare il loro ruolo identitario di presidio storico-culturale e sociale di tutto il territorio con strategie e azioni tese a ricomporre e/o ridurre la frattura con gli insediamenti di pianura introducendo nuovi valori in termini di servizi, funzioni e attrezzature di interesse generale per tutto il territorio comunale; le strategie devono orientare le scelte verso soluzioni capaci di ridurre   |

l'attuale *marginalità* che i due contesti storici, in particolare il Capoluogo, hanno assunto a partire dagli anni sessanta;

- RUC** → Agevolare con direttive, regole e prescrizioni il recupero del patrimonio edilizio nel territorio aperto, anche con cambi di destinazioni per funzioni compatibili con i valori paesaggistici e storico-culturali che possono riguardare la residenza stabile e temporanea come il turismo in tutte le sue accezioni così come previste dalle norme regionali in materia. Tutte le azioni devono essere tese a ricomporre gli assetti paesaggistici e ambientali originari con limitazione dei frazionamenti per funzioni residenziali;
- RUC** → Prevedere eventuali incentivi premiali per agevolare un recupero virtuoso e consapevole dei valori nei centri storici, capace di attivare azioni di riqualificazione urbana con la possibilità di cambi di destinazione d'uso per rafforzare la residenza, commercio, uffici e servizi;
- RUC** → Prevedere nei centri storici aree adeguate per la sosta pubblica tali da consentire azioni di riduzione e/o eliminazione del traffico nelle aree di maggiore centralità, rafforzando le aree di verde pubblico attrezzato e prevedendo opere di arredo urbano il tutto finalizzato ad una migliore qualità della vita al loro interno;
- RUC** → Ricomporre i margini esterni dei centri storici nel loro rapporto con il paesaggio, con il territorio aperto e con la viabilità di matrice storica; eliminazione di tutte le forme di degrado fisico e visivo presenti per la costruzione di un *fronte architettonico* ordinato capace di fare emergere i suoi valori storici anche tramite opere di *verdissement* sui margini esterni anche con disegni contemporanei capaci di dialogare con il contesto storico del paesaggio circostante;
- RUC** → Piano del colore e regole sui materiali da indicare per Regolamento Edilizio e Piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche e del decoro urbano.

#### **4.8. I nuovi insediamenti e l'edilizia sociale**

L'obiettivo è quello di realizzare, almeno in alcune aree, un tessuto edilizio più concentrato e aggregato in modo organico con gli spazi d'uso pubblico. Le scelte per i nuovi insediamenti dovranno, tendenzialmente, evitare forme urbane con frazionamenti che prevedano edifici isolati che, spesso, non sono in grado di dare risposte corrette ad una coerente politica di riassetto urbano che dovrà relazionarsi in modo coerente con i tessuti esistenti sia di matrice storica che moderna evitando forme di saldatura lungo le strade principali: sarà opportuno mantenere congrui coni di visuale verso la campagna ed il suo paesaggio.

La tendenza deve essere quella di creare tessuti dotati di maggiori spazi di relazione a servizio anche degli insediamenti esistenti e ridurre, al contempo, l'uso di nuovo suolo.

Fra gli obiettivi primari dell'Amministrazione permane quello di incentivare l'edilizia sociale nelle sue forme convenzionate, di housing sociale e co-housing non solo nei nuovi insediamenti ma anche all'interno delle aree di recupero e riqualificazione, anche con nuovi strumenti tecnico-amministrativi e forme premiali per gli operatori per agevolare l'accesso all'abitazione alle classi meno agiate.

#### **OBIETTIVI**

- PS** → Indicare strategie e direttive per il RUC coerenti con quanto richiamato precedentemente rafforzando con ulteriori regole quanto già contenuto nel PS e nel RUC anche con incentivi premiali di SUL e inserendo l'housing nel dimensionamento degli standards come previsto per legge;
- RUC** → Rafforzare e precisare con regole e incentivi quanto già contenuto nel RUC in merito all'edilizia sociale;

- RUC** → Nelle scelte di riordino urbano privilegiare tessuti urbani con soluzioni che consentano forme di maggiore aggregazione edilizia e sociale riducendo scelte riconducibili ai tessuti radi;
- RUC** → Prevedere aree pubbliche da destinare all'edilizia convenzionata e a l'housing sociale da assegnare tramite bandi di evidenza pubblica;

#### 4.9. I servizi, il verde e le attrezzature pubbliche

L'Amministrazione si pone il problema di razionalizzare il settore dei servizi, delle attrezzature pubbliche e del verde così ampiamente e diffusamente distribuito in tutte le aree di trasformazione previste dal RUC vigente. L'obiettivo che si ritiene di perseguire è quello di una maggiore razionalizzazione eliminando i sovradimensionamenti, non attuabili, concentrando le scelte nelle aree con maggiori carenze e con localizzazioni capaci di dare risposte ad ambiti più vasti, con la riduzione dei costi per la pubblica amministrazione.

A tale proposito, mantenendo una dimensione sufficiente a soddisfare gli standards pubblici possono essere indicate, al fine di implementare le dotazioni senza costi aggiuntivi per la pubblica amministrazione, aree d'uso collettivo da lasciare ad una gestione privata convenzionata evitando inutili e onerosi trasferimenti e gestione alla pubblica amministrazione.

#### OBIETTIVI

- PS** → Evitare inutili e onerosi sovradimensionamenti di piano;
- RUC** → localizzare le aree, con particolare riferimento al verde pubblico attrezzato, in zone facilmente accessibili in sicurezza e tali da poter soddisfare un'utenza più ampia rispetto al nuovo insediamento di pertinenza;
- RUC** → Ridefinire e razionalizzare le aree di verde pubblico all'interno del RUC vigente;
- RUC** → Valutare la possibilità di individuare una nuova area sportiva a San Francesco in sostituzione di quella esistente;

#### 4.10. Dimensionamenti PS e RU variati

Ai fini di una migliore comprensione e verifica degli obiettivi sovra esposti riportiamo qui di seguito le tabelle sulle scelte di localizzazione e dimensionali operate con la variante al PS e al RUC.

##### Dimensionamento PS 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	-	-	-	-
<b>TOTALE COMUNALE</b>		<b>43.317,50</b>	<b>12.442,50</b>	<b>30.875,00</b>	<b>18.000,00</b>	<b>18.000,00</b>	<b>-</b>	<b>4.350,00</b>	<b>2.700,00</b>	<b>1.650,00</b>	<b>15.100,00</b>	<b>4.600,00</b>	<b>10.500,00</b>	<b>450</b>
<b>1- SSIEMA MONTANO</b>														
SUB SISTEMA - RISERVA FORESTALE (1.2)		1.000,00	-	1.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U.T.O.E. - CONSILMA		1.960,00	1.360,00	600,00	-	-	-	-	-	-	2.000,00	2.000,00	-	60
SUB SISTEMA - AREA MONTANA (1.2)		800,00	-	800,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TERRITORIO APERTO		2.500,00	-	2.500,00	-	-	-	-	-	-	7.000,00	-	7.000,00	200
<b>TOTALE SUBSISTEMA</b>		<b>5.260,00</b>	<b>1.360,00</b>	<b>3.900,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.000,00</b>	<b>2.000,00</b>	<b>7.000,00</b>	<b>260</b>
<b>TOTALE SSIEMA MONTANO</b>		<b>6.260,00</b>	<b>1.360,00</b>	<b>4.900,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.000,00</b>	<b>2.000,00</b>	<b>7.000,00</b>	<b>260</b>
<b>2 - SSIEMA DI COLLINA</b>														
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA PEDEMONANA (2.1)		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
<b>TOTALE SUBSISTEMA</b>		<b>2.250,00</b>	<b>1.250,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>	<b>-</b>	<b>3.600,00</b>	<b>2.600,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>110</b>
U.T.O.E. - PELAGO		7.967,50	2.367,50	5.600,00	3.000,00	3.000,00	-	500,00	-	500,00	-	-	-	-
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.2)		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
<b>TOTALE SUBSISTEMA</b>		<b>16.042,50</b>	<b>6.167,50</b>	<b>9.875,00</b>	<b>4.600,00</b>	<b>4.600,00</b>	<b>-</b>	<b>1.200,00</b>	<b>500,00</b>	<b>700,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>-</b>	<b>2.500,00</b>	<b>80</b>
U.T.O.E. - CARBONILE		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.3)		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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE SUBSISTEMA</b>		<b>9.425,00</b>	<b>1.425,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE SSIEMA DI COLLINA</b>		<b>27.717,50</b>	<b>8.842,50</b>	<b>18.875,00</b>	<b>4.600,00</b>	<b>4.600,00</b>	<b>-</b>	<b>2.400,00</b>	<b>1.700,00</b>	<b>700,00</b>	<b>6.100,00</b>	<b>2.600,00</b>	<b>3.500,00</b>	<b>190</b>
<b>3 - SSIEMA DI PIANURA</b>														
SUB SISTEMA - AREA FLUVIALE (3.1)		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		-	-	-	11.000,00	11.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-
U.T.O.E. - STENTATOIO		790,00	790,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TERRITORIO APERTO		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE SSIEMA DI PIANURA</b>		<b>9.340,00</b>	<b>2.240,00</b>	<b>7.100,00</b>	<b>13.400,00</b>	<b>13.400,00</b>	<b>-</b>	<b>1.950,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>950,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Dimensionamento RU

SINTESI DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE DI FELAGO	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.
SISIEMA MONTANO	4,860.00	1,360.00	3,500.00	-	-	-	-	-	-	7,500.00	500.00	7,000.00	
SISIEMA DI COLLINA	24,487.50	8,812.50	15,675.00	2,600.00	2,600.00	-	1,150.00	550.00	600.00	-	-	-	
SISIEMA DI PIANURA	9,334.00	2,240.00	7,094.00	13,400.00	13,400.00	-	950.00	-	950.00	-	-	-	
<b>TOTALE COMUMALE</b>	<b>38,681.50</b>	<b>12,412.50</b>	<b>26,269.00</b>	<b>16,000.00</b>	<b>16,000.00</b>	<b>-</b>	<b>2,100.00</b>	<b>550.00</b>	<b>1,550.00</b>	<b>7,500.00</b>	<b>500.00</b>	<b>7,000.00</b>	

### 1 - SISIEMA 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
<b>TOTALE SISIEMA MONTANO</b>	<b>4,860.00</b>	<b>1,360.00</b>	<b>3,500.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,500.00</b>	<b>500.00</b>	<b>7,000.00</b>	<b>200</b>

### 2 - SISIEMA 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	-	-	-	-
<b>TOTALE SISIEMA DI COLLINA</b>	<b>24,487.50</b>	<b>8,812.50</b>	<b>15,675.00</b>	<b>2,600.00</b>	<b>2,600.00</b>	<b>-</b>	<b>1,150.00</b>	<b>550.00</b>	<b>600.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

### 3 - SISIEMA 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTALE SISIEMA DI PIANURA</b>	<b>9,334.00</b>	<b>2,240.00</b>	<b>7,094.00</b>	<b>13,400.00</b>	<b>13,400.00</b>	<b>-</b>	<b>950.00</b>	<b>-</b>	<b>950.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

#### 4.11 Sintesi degli obiettivi, azioni e indicatori

<b>Obiettivi</b>	<b>Azioni</b>	<b>Indicatori per la valutazione e per il monitoraggio</b>
Realizzazione di edilizia sociale	Individuazioni di aree o porzioni da destinare all'edilizia sociale (1)	Numero di alloggi destinati all'edilizia sociale rispetto al numero complessivo di alloggi previsti e realizzati
Riequilibrare e razionalizzare gli standard urbanistici e gli spazi pubblici.	Individuazione di aree da destinare a parcheggio, verde e spazi pubblici (2)	Quantità di superfici destinate a standard previste e realizzate in relazione sia alle dotazioni di legge e sia a quelle attualmente disponibili
Miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio e aree di recupero	Definizione di criteri per incrementare la qualità degli interventi edilizi e di misure atte a riqualificare il tessuto urbano anche attraverso il riuso e la densificazione(3)	Numero e tipologia degli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	Individuazione di misure indirizzate al risparmio di risorse idriche ed energetiche e di criteri per incentivare l'utilizzo e/o la produzione di energia da fonti rinnovabili (4)	Tipologia di misure di risparmio idrico adottate e verifica dei consumi tipologia di misure per diminuire gli effetti ambientali Numero di edifici realizzati ricadenti nelle diverse classi di efficienza energetica MW installati che utilizzano fonti rinnovabili
Ambiti di reperimento di aree naturali protette di interesse locale nei sistemi montano in continuità con il SIR46 e di pianura sulla riva sinistra dell'Arno	Definizione delle: - modalità di tutela e conservazione delle emergenze naturalistiche, del paesaggio e dell'insieme di risorse naturali; - degli interventi e delle misure per migliorare lo stato dei luoghi; - attività agricole e forestali compatibili; - modalità di accesso alle aree. (5)	Tipologia e caratteristica degli interventi previsti
Miglioramento dell'accessibilità e riqualificazione della viabilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individuazione di misure finalizzate a migliorare la mobilità e a creare le condizioni per rafforzare e valorizzare i percorsi interni (6)</li> <li>Incrementare l'efficienza e l'efficacia del sistema della mobilità e del sistema infrastrutturale per migliorare il livello dell'accessibilità nelle aree produttive e di collegamento strategico con la rete sovracomunale (7)</li> </ul>	Numero di interventi per migliorare la mobilità e l'accessibilità
Rafforzamento della competitività delle aree industriali e artigianali del territorio, riorganizzazione di tali ambiti e incremento qualitativo della dotazione di servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promozione del sistema economico locale e territoriale e suo sostegno con l'introduzione di funzioni qualificate (8)</li> <li>Razionalizzazione delle dotazioni dei servizi alla persona ed alla residenza e del commercio al dettaglio (9)</li> </ul>	Numero e tipologia degli interventi
Adeguamento del dimensionamento del Ps vigente alle attuali dinamiche di sviluppo	Analisi della modifica delle dinamiche socio-economiche e demografiche (10)	Nuove previsioni e comparazione con quelle contenute nel Ps vigente divise per destinazioni

## 5. VALUTAZIONE DI COERENZA

La verifica prevede due tipi di analisi:

- 1) coerenza esterna, cioè il confronto tra gli obiettivi del piano con quelli degli altri piani che interessano l'area sia di carattere sovraordinato (coerenza esterna verticale) sia di competenza della stessa amministrazione (coerenza esterna orizzontale),
- 2) coerenza interna cioè quella che verifica se vi sia congruenza e consequenzialità tra gli obiettivi fissati dal piano e le azioni individuate per conseguirli.

La simbologia definita per l'analisi di coerenza esterna attraverso l'uso delle matrici sarà la seguente:

↑↑↑	Coerente
↑↑	Indifferente
↑	Coerenza condizionata
↓	Incoerenza

### 5.1 Coerenza esterna

Mediante questa analisi si tratta di verificare la compatibilità, l'integrazione e il raccordo degli obiettivi rispetto alle linee generali della pianificazione sovraordinata e a quella di competenza della stessa Amministrazione comunale di Pelago. Questa analisi viene svolta attraverso l'utilizzo di matrici.

I piani e programmi presi in considerazione sono:

- 1) Piano di indirizzo Territoriale (Pit) approvato il 24 luglio 2007 e successive modifiche;
- 2) Piano di indirizzo energetico regionale (Pier);
- 3) Piano regionale dei Rifiuti;
- 4) Piano regionale terzo stralcio relativo alla bonifica delle aree inquinate;
- 5) Piano di tutela delle acque del Bacino dell'Arno/Piano di gestione del distretto dell'Appennino settentrionale
- 6) Piano di ambito territoriale ottimale dell'ATO 3 medio Valdarno;
- 7) Piano stralcio Qualità delle acque del bacino dell'Arno
- 8) Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Pai) del Bacino dell'Arno;
- 9) Piano regionale di Sviluppo Rurale (Psr)
- 10) Piano territoriale di coordinamento (Ptcp) delle Provincia di Firenze vigente
- 11) Piano energetico ambientale provinciale (Peap);
- 12) Piano provinciale dei rifiuti urbani;
- 13) Piano Locale di sviluppo rurale;
- 14) Piano comunale di classificazione acustica.

La verifica di coerenza viene svolta confrontando gli obiettivi della variante con quelli previsti dai suddetti piani, utilizzando un sistema tabellare in cui nella seconda colonna è riportato un giudizio qualitativo di coerenza (vedi legenda sottostante). Il termine "indifferente" indica che il piano, nei cui confronti si valuta la coerenza, non contiene obiettivi corrispondenti o comparabili a quelli indicati dalla proposta di variante. Per coerenza condizionata si intende invece quella che assoggetta la proposta all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi e le azioni indicate dallo specifico piano considerato. Ovviamente, in fase di scoping l'identificazione di elementi di coerenza condizionata rappresenta una indicazione per la successiva elaborazione del piano affinché nella proposta definitiva vengano individuate misure in grado di soddisfare quelle condizioni.

## 5.2 Coerenza interna

Partendo dalla definizione del quadro degli obiettivi è stata condotta un'analisi mirata a verificare se sussista una complessiva coerenza nel processo di pianificazione, cioè se ognuna delle azioni previste è coerente rispetto a tutti gli obiettivi oppure viceversa contrasta uno o più obiettivi (tabella 7.1). I risultati di tale verifica vengono espressi attraverso la formulazione di un giudizio di coerenza, che laddove risulti negativo (incoerente) implica l'assunzione di misure correttive o di compensazione da inserire di-rettamente nelle NTA del piano come prescrizioni alla trasformazione o direttive per i piani attuativi.

Nel caso in esame nessuna azione prevista dal Ru e dalla variante al Ps risulta in contrasto con i diversi obiettivi e in molte situazioni è evidente la totale indifferenza rispetto al perseguimento di un determinato obiettivo.

**Tabella - Valutazione della coerenza interna**

Obiettivi della variante al RU e al PS	Azioni/Interventi									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Realizzazione di edilizia sociale	↑↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑↑
Riequilibrare e razionalizzare gli standard urbanistici e gli spazi pubblici	↑↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑↑	↑↑↑
Miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio e aree di recupero	↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑	↑↑
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	↑↑	↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑
Ambiti di reperimento di aree naturali protette di interesse locale nel sistema montano in continuità con il SIR46 e di pianura sulla riva destra dell'Arno	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑
Miglioramento dell'accessibilità e riqualificazione della viabilità	↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑	↑↑
Rafforzamento della competitività delle aree industriali e artigianali del territorio, riorganizzazione di tali ambiti e incremento qualitativo della dotazione di servizi	↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑
Adeguamento del di-mensionamento del Ps vigente alle attuali dinamiche di sviluppo	↑↑↑	↑↑↑	↑↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑↑	↑↑↑

## 6. EFFETTI SIGNIFICATIVI

### 6.1 Individuazione dei possibili effetti significativi

L'individuazione degli effetti ambientali significativi è effettuata attraverso l'analisi matriciale che rappresenta, uno strumento operativo rivolto a fornire un quadro sintetico dei risultati e dei processi di analisi. Nella seconda colonna della matrice vengono riportati gli obiettivi di protezione ambientale integrati con altri riferibili ai profili paesaggistici socio economici, territoriali e sulla salute umana, mentre nelle altre sono indicate le azioni previste dal piano. Sulle righe invece sono considerati gli effetti attesi delle azioni di piano rispetto ai diversi obiettivi.

La valutazione, come relazione causa-effetto di ciascun intervento sulle componenti ambientali, avviene tramite l'espressione di un giudizio qualitativo in riferimento alle caratteristiche (positive negati-ve, incerte) e all'intensità (rilevante significativo nullo) dell'effetto atteso.

Per comprendere appieno il significato di tale analisi è importate evidenziare che la valutazione considera gli effetti potenziali, cioè quelli che presumibilmente potrebbero generarsi in assenza dell'attuazione di misure di mitigazione o di prevedibili conseguenze positive di altre azioni previste dal piano. In altre parole mette in evidenza quelle situazioni in cui è opportuno intervenire per assicurare la sostenibilità dello strumento di pianificazione.

La formulazione del giudizio avviene utilizzando la seguente scala di valori:

- 1) effetto positivo e comunque compatibile con il contesto ambientale di riferimento:
  - rilevante (↑↑) colore verde smeraldo
  - significativo (↑) colore verde pisello
- 2) effetto atteso potenzialmente negativo, per cui si rendono necessarie opportune misure di mitigazione:
  - rilevante (↓↓) colore rosso
  - significativo (↓) colore arancione
- 3) effetto ambientale atteso incerto; l'azione può avere effetti positivi o negativi a seconda delle modalità con cui viene realizzata (□ colore giallo);
- 4) non è individuabile un effetto atteso significativo con ripercussioni dirette sull'aspetto ambientale considerato (casella bianca).

Per gli effetti che risultano potenzialmente negativi e che nessun azione già prevista dal piano riesce a contrastare, vengono individuate adeguate misure correttive o di compensazione la cui tipologia e intensità è definita in relazione alla significatività degli impatti riconosciuti. Tali misure, che rappresentano le condizioni alla trasformazione e le misure di mitigazione previste dalle disposizioni sulla VAS, sono inserite nella forma di disposizioni normative nelle NTA al fine di aumentarne l'efficacia e il carattere prescrittivo. Nel caso in cui nemmeno le misure di mitigazione siano in grado di contrastare alcuni effetti negativi il compito del Rapporto ambientale è quello di evidenziare la questione. La soluzione, che a questo punto consiste nel definire la prevalenza di un obiettivo o azione e quindi dei suoi effetti rispetto all'altro, è ovviamente competenza degli organi decisionali dell'Amministrazione.

#### Legenda

Effetto con esito incerto □	Effetto rilevante potenzialmente positivo ↑↑	Effetto significativo potenzialmente negativo ↓
Effetto nullo	Effetto significativo potenzialmente positivo ↑	Effetto rilevante potenzialmente negativo ↓↓



### I potenziali effetti connessi alla realizzazione delle previsioni

DIMENSIONI		INDICATORI	AZIONI/EFFETTI									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Emissioni di CO2	↓	↑	?	↑	↑	↑	↑	?	↑↑	↓
	Tutela dell'ambiente e della salute	Emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante	↓	↑	?	↑	↑	↑	↑	?	↑↑	↓
		Inquinamento acustico		↑	?			↓	↑↑	?		
	Usò sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Superfici abbandonate o marginali	↑↑	↑↑	↑							
		Gestione dei rifiuti	↓								?	↓
		Carico organico, di Azoto e Fosforo	↓		↑	↑				?		↓
		Consumo idrico	↓		↑	↑				?		↓
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Energia prodotta da fonti rinnovabili	↑		?	↑				?		?
		Specie in via di estinzione o minacciate						↑↑				
	Rischio idrogeologico		↑	?		↑						
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento del PIL	↑					↑		↑	↑	↑
		Innovazione								↑		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	↑									
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici										?
		Equilibrio mercato lavoro	Incremento (stabilizzazione) tasso di occupazione			↑					↑	↑
Innalzamento profilo qualitativo occupazione									↑	↑		
TERRITORIO	Salvaguardia delle risorse naturali del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	↓	?								?
		Tutela della risorsa idrica	?	?			↑					?
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e degli insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		↑								
		Efficienza del sistema insediativo	↑	↑	↑							
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio								↑		
	Efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche					↑					
		Efficienza delle reti infrastrutturali						↑	↑			
		Efficienza delle reti tecnologiche ed immateriali										
Tutela e valorizzazione del territorio	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo					↑						

		Mantenimento della popolazione residente e delle attività con funzione di presidio attivo del territorio	↑	?						↑			↑	
SALUTE	Livello e equità salute	Qualità ambientale	?	↑	↑	↑							?	
		Coesione sociale	↑	↑										
	Accessibilità ai servizi sanitari	Accessibilità ai servizi di cura		↑										
		Accessibilità ai servizi di diagnosi ed assistenza preventiva		↑										
	Prevenzione	Salute pubblica								↑				
		Stili di vita		↑										
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli* (intesa in questo caso come popolazione delle aree marginali)	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti		↑										
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	(Miglioramento degli) indicatori demografici e var. composizione nuclei familiari												↑
		Qualità della vita familiare		↑			↑					↑		
		Condizione giovanile e disagio dei minori												
		Fruibilità degli spazi urbani e verdi nonché di attività sociali da parte di minori e famiglie		↑↑	↑↑							↑		
		Disagio abitativo e qualità dell'abitare	↑↑										↑↑	
		Integrazione della popolazione immigrata	↑↑	↑										
		Condizione socio economica dei soggetti del disagio sociale	↑											

## **6.2. Fragilità delle risorse e condizioni alle trasformazioni**

Come è possibile ricavare dal quadro ambientale brevemente illustrato, le risorse presentano un grado di fragilità differente in relazione alle caratteristiche delle diverse porzioni di territorio cioè delle UTOE in cui il PS ha suddiviso il territorio all'interno dei Sistemi e Sub Sistemi e con le specifiche previsioni previste dal RU.

Sulla base di tali fragilità il PS stesso ed il RU hanno indicato specifiche condizioni alla trasformabilità che in particolare sono contenute nella disciplina del RU e nelle schede orientative d'Ambito allegate.

L'Amministrazione tramite i suoi organi tecnici deve quindi, nel rispetto delle previsioni, tradurre in azioni le trasformazioni previste che debbono essere riferite sia alle azioni valutate in precedenza e sia alle trasformazioni specifiche proposte per le varie aree siano interventi privati che pubblici.

Per far questo è necessario definire, per le diverse risorse o per le diverse porzioni di territorio, classi di attenzione (alta, media e bassa) in relazione alla condizione di fragilità in cui si viene a trovare la particolare risorsa ambientale considerata e tenendo conto sia dello stato attuale del territorio e sia delle nuove previsioni definite con la variante al Regolamento Urbanistico.

Le fragilità vengono indicate relativamente a quelle risorse (vedi tabella successive) caratterizzate da indicatori che presentano differenze apprezzabili nelle diverse zone del territorio, considerando le singole UTOE come porzione territoriale di riferimento e le singole aree di intervento

## **6.3. Soglie di riferimento e disposizioni normative**

Al fine di poter graduare le disposizioni relative alle varie risorse anche in funzione della rilevanza degli impatti ambientali potenzialmente generati dalle trasformazioni, oltre alle classi di attenzione riferite alla fragilità delle risorse, sono state utilizzate, per quanto concerne le trasformazioni di tipo residenziale, soglie di riferimento ricavate sia dalla normativa, per lo più nazionale e europea, sia da standard comunemente accettati.

Si è così stabilito il seguente criterio per la classificazione degli impatti generati dalla trasformazione:

- a) interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali, direzionali o commerciali di SUL inferiore a 500 mq: impatto lieve;
- b) interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali, direzionali o commerciali di SUL compresa tra 500 mq e 1.500 mq: impatto medio;
- c) interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali, direzionali e commerciali di SUL superiore a 1.500 mq: impatto rilevante;

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi non è stata prevista l'indicazione di soglie precise, in quanto esse potrebbero variare in modo significativo in relazione al tipo di attività da attivare, per cui si è preferito considerare che gli impatti sono in ogni caso rilevanti a meno di dimostrazioni contrarie.

## **6.4. Aree di trasformazione e previsioni pubbliche**

Un ulteriore approfondimento degli aspetti ambientali è stato effettuato sui singoli PUA e sulle previsioni di opere pubbliche, cercando di evidenziarne il grado di sensibilità alle trasformazioni in relazione al livello di criticità dei fattori ambientali maggiormente significativi o al livello di fragilità dell'area stessa rispetto alle diverse risorse. Le risorse e i fattori ambientali presi in considerazione sono stati:

- inquinamento elettromagnetico;
- presenza di reti tecnologiche (metanodotto, fognatura, acquedotto);
- necessità di bonifica in atto o potenziale;
- aree ricadenti all'interno della rete ecologica e di particolari zone individuate e regolamentate dal PTCP;
- zone di protezione dei pozzi per uso idropotabile - acquedottistico;
- aree di rischio archeologico;
- classe acustica ricavata dal Pcca vigente.

La sensibilità (cioè il grado di sensibilità) relativa a questi aspetti è stata classificata in 3 categorie: alta, media e bassa, in base alla quale sono state definite, per ogni singola area, le specifiche condizioni alle trasformazioni che rappresentano ulteriori misure rispetto a quelle di carattere generale contenute nelle NTA del RUC.

Il grado di sensibilità è stato assegnato con il seguente criterio:

- sensibilità alta a quelle aree o porzioni che ricadono in:
    - aree in cui è presente un potenziale inquinamento elettromagnetico (presenza di elettrodotti);
    - aree in cui è stata già individuata una necessità di bonifica;
    - aree a rischio archeologico;
    - acque sotterranee e presenza di pozzi ad uso acquedotti stico;
  - sensibilità medio a quelle aree o porzioni di esse che risultano attigue ma non ricadono nelle zone indicate in precedenza oppure, per quanto concerne il tema della bonifica, alle aree in cui le attività presenti o dismesse potrebbero aver causato un potenziale inquinamento;
  - sensibilità bassa è stata assegnata invece a tutti quei casi che non rientrano fra i precedenti.
- Per quanto riguarda le reti tecnologiche vale il criterio opposto e cioè è stata attribuita una sensibilità:

- alta a quella aree di trasformazione che risultano distanti dalle reti;
- media a quelle per cui la distanza non è eccessiva;
- bassa a quelle attraversate dalle reti.

### **6.5. Mobilità e qualità dell'aria**

Considerati i livelli di traffico attuali e la qualità dell'aria, sostanzialmente buoni, riteniamo che gli interventi previsti non incidono sulle condizioni attuali salvo alcune previsioni di classe media che possono richiedere interventi sulla viabilità esistente che i piani attuativi o i progetti unitari dovranno prevedere con proposte tese alla riduzione della velocità all'interno dei centri abitati e di transito sulle nuove strade o, da parte degli enti preposti (Comune, Provincia, Regione, ANAS), sulla viabilità principale di accesso e attraversamento del territorio di Pelago.

### **6.6. Altre aree**

Per quel che concerne le aree sensibili (art.3 delle NTA del PTCP) e gli ambiti di reperimento per l'istituzione dei parchi (art. 10 NTA del PTCP) e le aree di protezione paesistica (art. 12 NTA del PTCP) , tutti elementi recepiti dal PTCP, laddove risultano interessati da previsioni del RUC si è preferito indicare la natura dell'elemento coinvolto, affinché la realizzazione degli interventi ne tenga conto.

I risultati di queste analisi sono riportati nelle tabelle che seguono nelle cui righe è indicato il grado di sensibilità alle trasformazioni in relazione ai diversi aspetti presi in considerazione. Per questioni di semplificazione si è tralasciato di richiamare la valutazione sull'aspetto relativo alle aree percorse dal fuoco, in quanto nessuna previsione interessa o lambisce zone che hanno subito incendi e quindi, secondo lo schema illustrato in precedenza, il grado di sensibilità risulterebbe sempre basso.

**Tabella – Valutazione degli interventi previsti  
SISTEMA MONTANO**

SOTTOSISTEMI E UTOE	Interventi Previsti	Qualità dell'aria	Collettamento reflui e depurazione	Acque sotterranee e pozzi	Siti da bonificare	Mobilità e traffico	Inquinamento elettromagnetico	Rischio archeologico	
RISERVA FORESTALE CONSUMA (1.1)		BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
AREA MONTANA (1.2)	Consuma (1.2.1) *	2.3 - Poggio Tesoro	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
		2.4 - Villa Gerini I	BASSA	ALTA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
		B2 - via Poggio al Frate	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
		B2 - via Poggio al Frate	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
		B2 - via Poggio Tesoro	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
		B2 - via Poggio Tesoro (intervento già realizzato)	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 - via Piero Palagi	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 - via Piero Palagi	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2-via Poggio al Frate1	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2-via Poggio al Frate2	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2-via Poggio al Frate3	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>
		Raggioli (1.2.2)	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		R3' - R3" - Camperigi-Lavacchio	BASSA	ALTA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
	R5 - Eremo di Campiglioni	BASSA	ALTA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	
Altri interventi nel territorio aperto	BASSA	ALTA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA		
<b>Valutazione generale SUBSISTEMA</b>	<b>BASSA</b>	<b>ALTA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>		

## SISTEMA DI COLLINA

SOTTOSISTEMI E UTOE	Interventi Previsti	Qualità dell'aria	Collettamento reflui e depurazione	Acque sotterranee e pozzi	Siti da bonificare	Mobilità e traffico	Inquinamento elettromagnetico	Rischio archeologico	
AREA AGRICOLA PRODUTTIVA PEDEMONTANA (2.1)	Borselli (2.1.1)	3.1 – Poggio Boscone	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	
		3.3 – B2 - Poggio Boscone II°	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
		3.3 – B2 - Poggio Boscone III°	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
		B2 - via Aretina	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
		B2 - via Fonte di Massi	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
		TATALE Borselli	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
	R2 - Villa Caffarelli (Territorio aperto)	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	
	<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	
AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (2.2)	Palago (2.2.1)	11.1 – Valle Vecchia	MEDIA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	
		11.4 – Ponte Vecchio + Recupero A Ponte Vecchio	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	MEDIA	BASSA	BASSA
		11.6 – Morgena	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 - via Nenni	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 -via Le case	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 -via Vallombrosana	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 -via SP Traversa-Viale della Rimembranza	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		D2 -via Oscar Alfonso	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 -via di Diacceto	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>
	Diacceto (2.2.2)	4.2 – Via San Builla	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		4.3 – PdR Casa al Guardia	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		4.4 – La Crocellina	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 - via i Villini	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 - via Santoni	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 - San Builla	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>
	Palate (2.2.3)	B2- Via Casentinese	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		HoCo - Via di Cafaggiolo	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>
	Altri interventi nel territorio aperto		BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
	<b>Valutazione generale SUBSISTEMA</b>		<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>
	AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (2.3)	Carbonile (2.3.1)							
		Paterno (2.3.2)	B2 - via Campicuccioli - via Lo Stradone	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA
B2 - SP di Vallombrosa			BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
B2 - via Campicuccioli			BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>			<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>
Fontistermi (2.3.3)		6.1 – Fontistermi	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>
R6 - Altomena (Territorio aperto)		BASSA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA	
<b>Valutazione generale SUBSISTEMA</b>		<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>	

## SISTEMA DI PIANURA

SOTTOSISTEMI E UTOE		Interventi Previsti	Qualità dell'aria	Collettamento reflui e depurazione	Acque sotterranee e pozzi	Siti da bonificare	Mobilità e traffico	Inquinamento elettromagnetico	Rischio archeologico
AREA FLUVIALE DELL'ARNO E DELLA SIEVE (3.1)	San Francesco (3.1.1)	1B.2 – Loc. Il Tirolo	BASSA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		1B.3 – Via Forlivese	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		1B.4 – PdR ex Manifattura di Pontassieve	MEDIA	MEDIA	BASSA	MEDIA	MEDIA	BASSA	BASSA
		1B.5 – PdR ex segheria MAGLIONI	BASSA	BASSA	BASSA	MEDIA	MEDIA	BASSA	BASSA
		B2 Ex 1B.6– Via Forlivese - Via il Tirolo	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 – Via il Tirolo	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 – Via Forlivese	MEDIA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 – Via VIII Marzo	MEDIA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		B2 – Via Torre	MEDIA	MEDIA	BASSA	MEDIA	BASSA	BASSA	BASSA
		A.P.P. (interventi perequativi)	MEDIA	MEDIA	BASSA	MEDIA	MEDIA	BASSA	BASSA
		<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>
	Vicano (3.1.2)**	9.1 – Selvaccia	MEDIA	ALTA	MEDIA	MEDIA	ALTA	ALTA	BASSA
		D2 - Via Vicano	MEDIA	ALTA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	BASSA
		<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>	<b>MEDIA</b>	<b>ALTA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>ALTA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>
	Stentatoio (3.1.3)	1A.4 Stentatoio	MEDIA	MEDIA	ALTA	MEDIA	MEDIA	BASSA	BASSA
		<b>Valutazione generale dell'UTOE</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BASSA</b>	<b>BASSA</b>

## 7. VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI INCIDENZE DEL PS E DEL RUC SUL SIR46 VALLOMBROSA-BOSCO DI SANT'ANTONIO

Come evidenziato nel presente Rapporto ambientale, in relazione al PS e al RU sono state considerate quali aree di rilevanza ambientale quelle facenti parte della Rete Natura 2000 regionale, ovvero il SIR46 Vallombrosa – Bosco di Sant'Antonio che interessa in parte minore il territorio di Pelago rispetto ai 2694,7 Ha totali prevalentemente collocati nel territorio di Reggello.

Infatti, se è pur vero che l'articolazione del PS e del RU non permettono di valutare delle ricadute specifiche rispetto alla qualità degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche (il PS e il RU non individuano direttamente specifici progetti né tantomeno specifiche localizzazioni), non è possibile affermare l'assoluta assenza di incidenze negative in relazione alla fase attuativa di specifici interventi di Piano.

Non risultando quindi possibile escludere a priori un coinvolgimento diretto delle aree SIR 46 nell'attuazione del PS e del RU, nelle Norme Tecniche di Attuazione del PS e del RU è stato evitato ogni intervento di nuova edificazione ricadente all'interno di tali aree o comunque tali da produrre effetti potenzialmente negativi. Ogni eventuale intervento dovrà essere pertanto corredato della Valutazione di Incidenza di cui alla L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza". Tale relazione dovrà dunque prevedere la localizzazione specifica degli interventi, l'analisi puntuale dello stato di conservazione e dei livelli di criticità degli habitat e delle specie presenti, la descrizione degli interventi di trasformazione con specifico riferimento agli aspetti urbanistici, infrastrutturali e normativi previsti e della loro incidenza sugli habitat e sulle specie presenti.

Di seguito si riporta, comunque, una tabella di valutazione generale delle potenziali incidenze legate al dimensionamento del PS e del RUC, utilizzando la simbologia indicata nella tabella di seguito. Le potenziali incidenze sono state analizzate con riferimento ad alcuni criteri, quali:

1. perdita – danneggiamento – frammentazione – integrità delle popolazioni;
2. perdita – danneggiamento – frammentazione – integrità degli habitat;
3. alterazione dell'integrità del sito.

<b>Grado di incidenza</b>		
Legenda	<b>+</b>	Incidenza positiva: gli interventi previsti incidono positivamente sull'integrità del sito, su una o più specie di flora o di fauna o su uno o più habitat e/o fitocenosi presenti
	<b>x</b>	Incidenza non significativa: gli interventi previsti sono coerenti con la struttura e la funzionalità del sito e dei suoi obiettivi di conservazione
	<b>-</b>	Incidenza negativa: gli interventi previsti incidono negativamente sull'integrità del sito, su una o più specie di flora o di fauna o su uno o più habitat e/o fitocenosi presenti, a causa di fenomeni significativi di frammentazione e danneggiamento
	<b>?</b>	Incidenza non valutabile: la natura degli interventi e/o il quadro delle conoscenze disponibili del sito non è tale da permettere una chiara Identificazione del grado di incidenza



<b>Quadro di sintesi della valutazione di incidenza del PS</b>		
<b>Effetto atteso</b>	<b>Grado di incidenza</b>	<b>Valutazione sintetica</b>
Incidenza sugli habitat	<b>X</b>	<p>Le trasformazioni previste dal PS e dal RU non andranno mai a comportare una eliminazione degli elementi di naturalità presenti, in quanto sarà sempre prevista l'integrazione di ogni intervento con il contesto; in particolare, non saranno alterati i caratteri di naturalità originari delle aree boscate e dei corsi d'acqua.</p> <p>Le zone di possibile espansione sono infatti limitate all'interno dei centri abitati e non possono costituire interferenze con i SIR.</p> <p>Nel territorio aperto si prevedono, fatta salva la valorizzazione della funzione turistico-ricettiva, solo opere di recupero del patrimonio edilizio esistente con progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica.</p>
Incidenza sulle specie vegetali	<b>X</b>	<p>Le trasformazioni previste dal PS e dal RU non riguardano in modo specifico contesti di particolare valore naturalistico o paesaggistico. Relativamente ad ogni trasformazione, sarà comunque tutelata e/o potenziata la presenza di specie arboree pregevoli per portamento e dimensioni e erbacee ed arbustive coerenti con il contesto locale.</p>
Incidenza sulle specie animali	<b>X</b>	<p>Gli interventi di carattere edilizio ed il riassetto delle funzioni turistiche e produttive non sembrano comportare un sostanziale disturbo sulla fauna selvatica.</p>
Incidenza sull'integrità del sito con considerazioni sul danneggiamento e la frammentazione	<b>X</b>	<p>La natura e la portata delle trasformazioni previste dal PS e dal RU non sono tali da poter alterare la funzionalità ecologica complessiva del SIR o comportare perdita degli habitat presenti.</p> <p>Non si ritengono possibili interruzioni nella continuità sistemica del SIR con gli ambienti circostanti.</p> <p>Fenomeni di disturbo a carattere transitorio potrebbero essere legati all'aumento puntuale del carico antropico, dovuto alle presenze turistiche.</p>

## 8 DESCRIZIONE DELLE MISURE DI MONITORAGGIO

Al fine di verificare l'efficacia delle azioni programmate nel perseguimento degli obiettivi indicati dalla pianificazione e di apportare eventuali correzioni durante l'attuazione, il RU prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio che consenta di svolgere le seguenti attività:

- analisi, durante la quale acquisire le informazioni necessarie a definire l'andamento della gestione del piano;
- valutazione, volta ad individuare eventuali scostamenti dai risultati attesi;
- individuazione di opportune azioni correttive, finalizzate al riallineamento del piano.

La progettazione del sistema comprende:

- 1) l'identificazione delle risorse finalizzate alle attività di monitoraggio;
- 2) la definizione della periodicità e dei contenuti;
- 3) l'individuazione degli indicatori, inclusa la definizione delle loro modalità di aggiornamento.

### 8.1 Relazione di monitoraggio

Per monitorare efficacemente l'attuazione del piano si prevede di elaborare con cadenza annuale un rapporto di monitoraggio che contenga:

- l'aggiornamento dei dati;
- una valutazione dell'andamento della pianificazione che evidenzii gli eventuali scostamenti rispetto ai risultati attesi e individui le possibili cause,
- l'indicazione delle azioni correttive per la revisione del piano e dell'eventuale soggetto attuatore se diverso dal Comune di Pelago.

### 8.2 Il sistema di indicatori

Dal punto di vista operativo lo strumento per svolgere efficacemente un monitoraggio è quello di individuare un sistema di indicatori utili:

- alla valutazione degli effetti ambientali significativi indotti dagli interventi;
- alla verifica delle modalità di attuazione delle azioni previste dal piano;
- alla valutazione dell'andamento della situazione ambientale.

A tal proposito è opportuno ricordare che accanto agli obiettivi e alle azioni sono stati individuati alcuni indicatori con un duplice scopo:

- 1) effettuare la valutazione del piano individuando i prevedibili risultati (effetti) che le azioni potrebbero generare;
- 2) monitorare l'attuazione e la gestione del piano per verificare se si sono verificati scostamenti dai risultati attesi e quanto questi siano significativi.

È evidente che durante la fase di monitoraggio non sarà necessario aggiornare sempre tutti gli indicatori ma solo quelli che in vario modo risultino influenzati dalle azioni o dagli interventi che il RU ha attuato.

A tal fine appare opportuno la costruzione di una banca dati in cui far confluire tutte le possibili informazioni connesse con la gestione del RU: dallo stato di attuazione della pianificazione comunale a quello di tutti i progetti, in maniera che i vari interventi siano collegabili ai diversi ambiti tematici, agli obiettivi di piano e quindi ai relativi indicatori.

### 8.3 Le risorse da impiegare

Le risorse finanziarie e umane da attivare allo scopo, dipenderanno in larga misura dalle disponibilità previste dagli strumenti finanziari dell'Amministrazione Comunale oltre che dall'organizzazione strutturale che l'Ente vorrà darsi.

L'organo tecnico di riferimento preposto a svolgere le attività, adeguatamente supportato dal servizio SIT predisposto e indicato dall'Amministrazione, potrà gestire il monitoraggio mettendo in atto misure organizzative specificatamente finalizzate a garantire il funzionamento di un "Osservatorio" sullo Stato della pianificazione comunale. La natura interdisciplinare di tale struttura richiederà inoltre sia l'attivazione di una serie di collaborazioni con professionalità, interne e/o esterne all'Ente, aventi competenze attinenti la gestione del territorio sia la condizione di risorse finanziarie da parte delle strutture tecniche interessate al governo del territorio.