

PARTE PRIMA

LE PRINCIPALI DINAMICHE E I FENOMENI NELLO SPAZIO REGIONALE

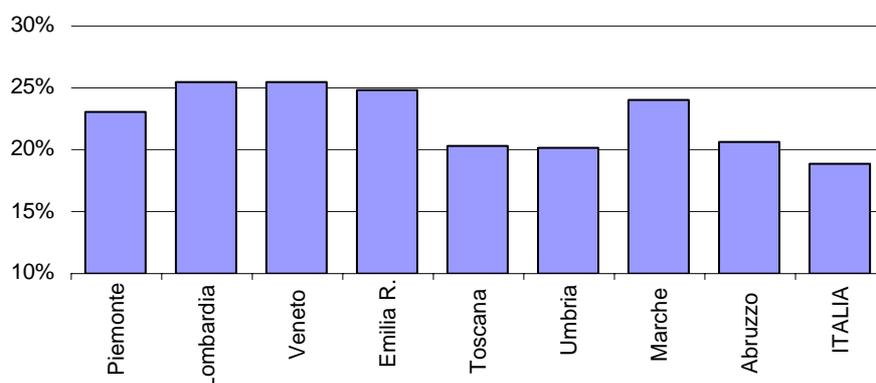
3.1 Attività produttive

3.1.1 Industria e artigianato

Toscana: una regione mediamente industrializzata

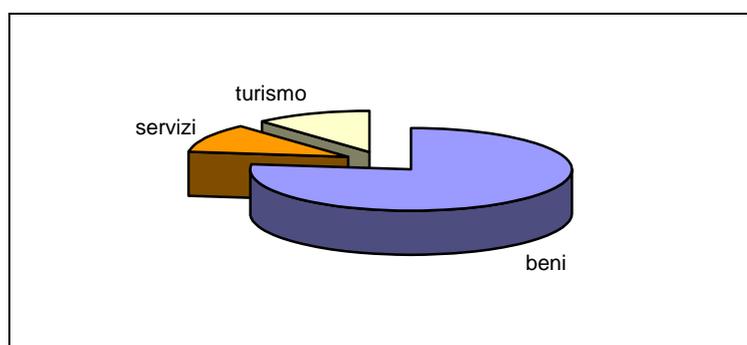
In tutte le aree sviluppate del mondo il peso dell'industria è in genere assai ridotto: in Italia, come in Francia, Germania, Gran Bretagna oramai meno di un quarto del totale degli addetti lavora nell'industria. Ancora inferiore, ovviamente, è il peso del comparto manifatturiero che in Toscana produce poco più di un quinto dell'intero valore aggiunto della regione (fig. 1), poco più della media nazionale, ma meno che nelle principali regioni del centro nord (anche in Abruzzo esso ha un'incidenza maggiore).

Figura 1 - **PESO DELL'INDUSTRIA MANIFATTURIERA SUL TOTALE DEL VALORE AGGIUNTO REGIONALE CONFRONTO TRA ALCUNE REGIONI ITALIANE**



Pur con il suo basso peso, tuttavia, l'industria manifatturiera mantiene un ruolo fondamentale nel processo di generazione del reddito regionale, dal momento che è principalmente sui beni da essa prodotti che si basa la capacità di esportare di un'economia: oltre tre quarti delle esportazioni all'estero consistono, infatti, di prodotti dell'industria manifatturiera; la parte restante è equamente distribuita tra servizi e turismo.

Figura 2 - **STRUTTURA DELLE ESPORTAZIONI ALL'ESTERO DELLA TOSCANA**



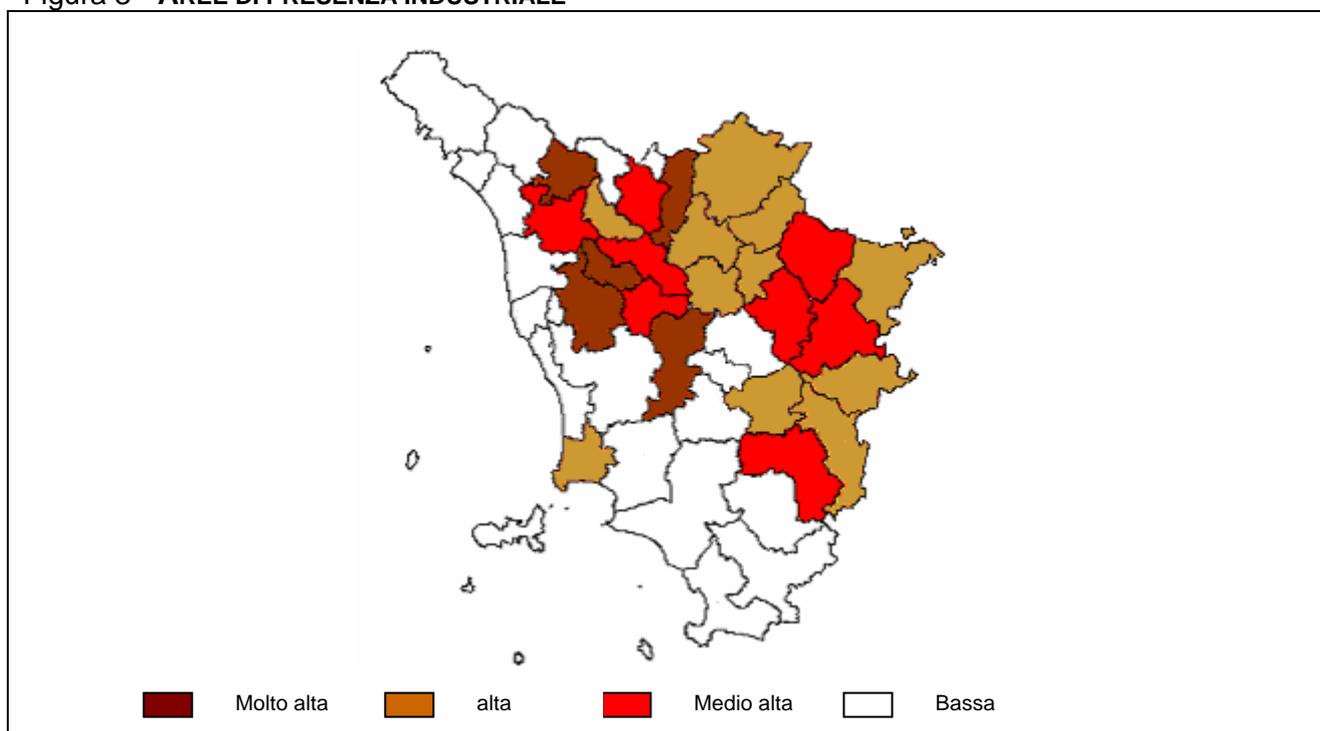
Naturalmente il fatto che sui mercati internazionali si vendano ancora soprattutto beni non è contraddittorio con il basso e decrescente peso delle attività direttamente rivolte alla loro produzione (l'industria manifatturiera) dal momento che, nel valore dei beni esportati, le attività terziarie contano sempre più e si collocano spesso in fasi del processo produttivo di particolare pregio ed importanza.

La capacità di esportare di un'economia si basa proprio sull'equilibrio esistente tra l'industria manifatturiera ed il complesso dei servizi che il terziario rende alle imprese e che sono sempre più fondamentali per la produzione e la vendita dei beni manufatti. Il fatto che la Toscana disponga, rispetto alle principali regioni del nord, di una minore presenza di industria manifatturiera – e quindi di una maggiore presenza terziaria – può essere la conseguenza o di una maggiore domanda di servizi espressa dal sistema produttivo regionale o di un deficit di dotazione industriale. Non vi è dubbio che la struttura produttiva regionale, basata più che in ogni altra parte del paese sulle piccole imprese, ponga una maggiore domanda di servizi (le grandi imprese spesso se li producono al loro interno), ma il fatto che il PIL procapite della regione così come la sua capacità di esportare siano inferiori a quelli delle principali regioni del nord del paese lascia supporre che la seconda ipotesi sia forse più verosimile.

Del resto osservando la distribuzione di attività produttive sul territorio regionale è facile osservare la forte concentrazione di manifatturiero solo in una parte della regione; in particolare:

1. nei sistemi locali di Prato, Valdarno Inferiore, Val d'Era e Alta Val d'Elsa l'occupazione impiegata nella manifattura è più che doppia rispetto alla media nazionale;
2. la Val di Serchio, la Val di Cornia; il Mugello e la Val di Chiana senese mostrano livelli di dotazione di industria manifatturiera largamente superiori alla media nazionale;
3. al contrario la costa, la Toscana meridionale e le aree più montane hanno una dotazione inferiore alla media nazionale.

Figura 3 - AREE DI PRESENZA INDUSTRIALE



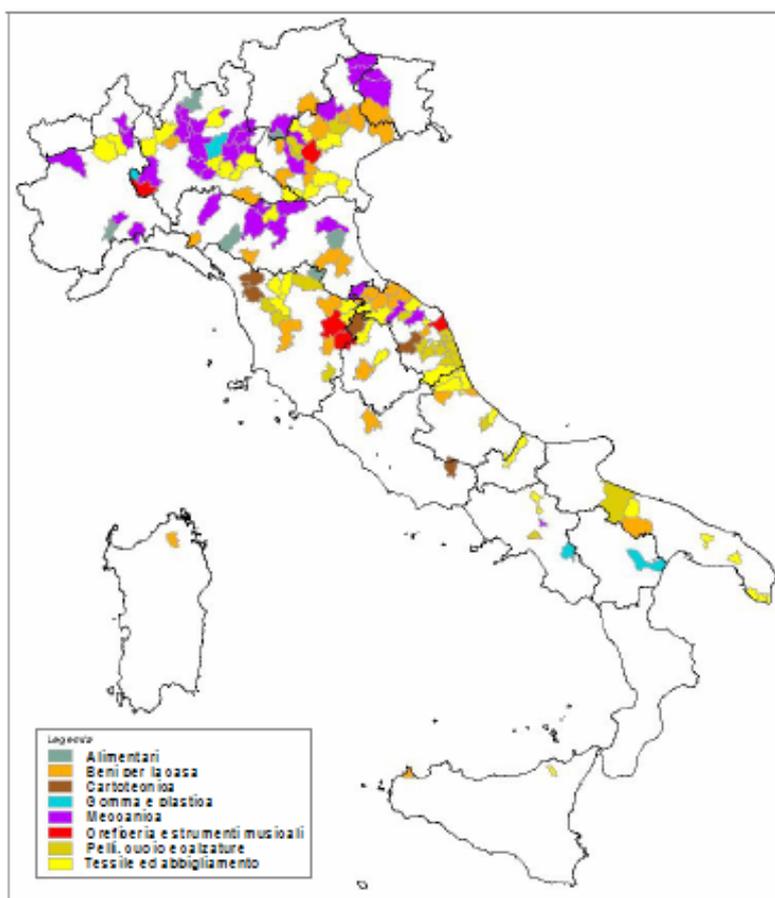
Dunque la più bassa dotazione manifatturiera della regione (rispetto ovviamente alle regioni del nord) sembrerebbe essere la conseguenza delle significative disparità interne della regione, con un'area centrale fortemente dotata ed il resto della regione in cui la presenza di manifatturiero è assai più sporadica.

La Toscana dei distretti

Nei territori in cui l'industria manifatturiera è presente, essa si caratterizza in genere per la prevalenza di piccole imprese e per la più spiccata specializzazione nelle produzioni tradizionali della moda, del lapideo, dell'oreficeria, dei mobili, dando vita spesso a sistemi di natura distrettuale.

La distrettualità è dunque una caratteristica della Toscana che la accomuna, però, a tutta l'Italia del centro nord: in particolare, oltre la Toscana, Lombardia, Veneto, Emilia Romagna e Marche dispongono di un elevato numero di sistemi locali definiti dall'ISTAT di natura distrettuale.

Figura 4 - **SISTEMI LOCALI DISTRETTUALI SECONDO L'ISTAT**



La particolarità della Toscana sta, casomai, nella maggiore presenza di piccola dimensione e nella sua particolare specializzazione produttiva. Dal primo punto di vista la Toscana è la regione italiana a più alta presenza di piccolissime imprese (quasi il 50% degli addetti lavora in imprese con meno di 10 addetti). Dal secondo punto di vista emerge invece in modo molto netto la fortissima specializzazione nei comparti della moda (tab. 5).

Nel corso degli anni gli avvenimenti che si sono susseguiti hanno condotto ad una costante trasformazione dell'economia toscana – ed in particolare dei suoi distretti – che ha operato nella duplice direzione di modificare la struttura produttiva e di cambiare gli stessi confini dei sistemi locali della regione. Dal punto di vista della struttura produttiva ovunque si è osservato un significativo ridimensionamento delle attività industriali rispetto a quelle terziarie, mentre all'interno dell'industria, in genere, al calo della moda si è accompagnato il forte incremento della meccanica.

Tabella 5 - LA SPECIALIZZAZIONE PRODUTTIVA NEL MANIFATTURIERO

Peso su totale valore aggiunto del settore

	Piemonte	Lombardia	Veneto	Emilia Romagna	Toscana	ITALIA
Alimentari, bevande e tabacco	12.3	8.0	8.0	14.1	7.6	11.5
Tessili e dell'abbigliamento	9.9	11.4	12.1	8.2	19.8	10.1
Concia, prodotti in cuoio, pelle e similari	0.3	0.8	5.5	1.0	9.8	2.6
Carta, stampa ed editoria	7.8	8.0	6.6	5.7	7.8	7.4
Raffinerie, chimiche, farmaceutiche	5.0	13.4	6.1	4.2	6.3	9.1
Lavorazione di minerali non metalliferi	4.2	4.1	7.8	12.9	7.4	7.1
Metallo e prodotti in metallo	15.6	17.3	13.7	13.6	8.2	13.7
Meccanica e mezzi di trasporto	33.8	25.9	25.0	31.7	20.7	26.6
Altre manifatturiere	11.1	11.0	15.1	8.6	12.4	11.9
TOTALE MANIFATTURIERO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

I distretti industriali individuati a seguito della delibera n. 69 del 21 febbraio 2000 del Consiglio regionale della Toscana sono 12 distretti industriali, identificati utilizzando i dati ISTAT relativi al censimento intermedio dell'industria e dei servizi del 1996 (fig. 6)¹.

Dal punto di vista territoriale invece il fenomeno emergente sembrerebbe essere quello del ridimensionamento dei distretti (fig. 6). Sulla base dei dati del censimento del 2001, infatti, il processo è già evidente disegnando una casistica molto ampia la quale, tuttavia, sembra seguire più logiche settoriali che elementi legati alle caratteristiche del modello di organizzazione della produzione:

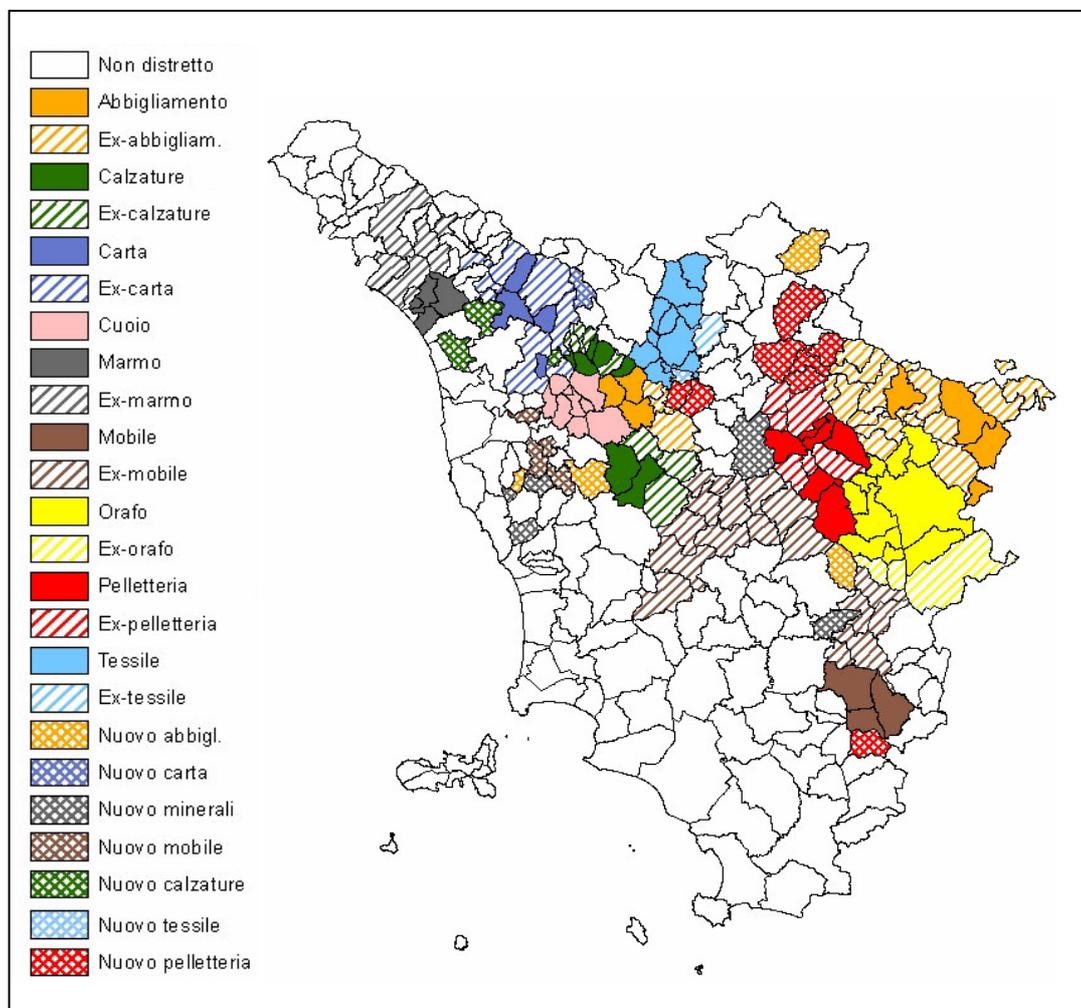
- Alcuni distretti (quello della concia di Santa Croce, quello tessile pratese, quello orafa aretino) non hanno subito trasformazioni sostanziali.
- I distretti calzaturieri della Val di Nievole e, soprattutto, di Castelfiorentino, in seguito alla crisi del settore, risultano praticamente dimezzati, in termini di estensione territoriale. Il fatto appare ancor più rilevante se si considera che già nella fotografia del 1996 i due sistemi produttivi presentavano una estensione ridotta rispetto ai decenni precedenti.
- Il distretto dell'abbigliamento di Empoli e, soprattutto, quello della Val Tiberina subiscono una sorte analoga: la forte crisi del settore mette in crisi i territori meno centrali rispetto al sistema geografico del distretto e mantengono la configurazione distrettuale le realtà più baricentriche. Nel caso della Val Tiberina effetti rilevanti sono anche attribuibili a fenomeni di rilocalizzazione verso i territori umbri.
- Il distretto della pelletteria del Valdarno superiore, pur perdendo alcuni comuni fra Arezzo e Firenze, risulta solo in parte ridimensionato.
- I cambiamenti maggiori si sono avuti nel settore del mobile, dove il distretto di Sinalunga ha subito un netto ridimensionamento (restano distrettuali i soli comuni di Castiglione d'Orcia, di Abbadia S. Salvatore e Radicofani) mentre quello di Poggibonsi è addirittura scomparso del tutto.
- Il distretto della carta si riduce notevolmente perdendo non solo i territori più esterni ma anche parte del suo cuore manifatturiero (Capannori e Altopascio).
- Il distretto del marmo perde larga parte dei territori montani e si concentra soprattutto nei tre comuni più prossimi alla costa (Pietrasanta, Seravezza e Stazzema).

In sintesi ciò che emerge è che la dinamica occupazionale dei distretti toscani deriva dall'effetto congiunto di due fenomeni: il primo, negativo, legato la crisi di alcuni settori tradizionali fortemente esposti alla concorrenza dei paesi a minor costo del lavoro (abbigliamento; mobili; calzature); il secondo, più positivo, legato al funzionamento specifico del modello di organizzazione distrettuale che, tutto sommato, sembra reggere, almeno sino al 2001, meglio rispetto ad altre aree.

¹ I distretti individuati sulla base della Delibera n. 69 del 2000 sono: Valdinievole (Pelle, cuoio, calzature), Castelfiorentino (Pelle, cuoio, calzature), Santa Croce sull'Arno (Pelle, cuoio, calzature) Valdarno Superiore (Pelle, cuoio, calzature), Prato (Tessile abbigliamento), Empoli (Tessile abbigliamento), Casentino - Val Tiberina (Tessile abbigliamento), Poggibonsi (Legno e mobile) Sinalunga (Legno e mobile), Capannori (Carta), Carrara (Marmo), Arezzo (Orafo).

Non mancano peraltro i casi in cui i distretti industriali abbiano ampliato i propri territori di riferimento nel periodo considerato (fig. 6): i casi di emersione di nuovi comuni con caratteristiche distrettuali sono piuttosto limitati e soprattutto seguono una distribuzione territoriale non sempre riconducibile a sistemi produttivi locali specializzati facilmente individuabili.

Figura 6 - **EX COMUNI DISTRETTUALI 1996; COMUNI DISTRETTUALI AL 1996 ED AL 2001; NUOVI COMUNI DISTRETTUALI AL 2001** (in base al metodo disposto dalla D.C.R. n. 69/2000)



Gli unici due casi di emersione di una qualche rilevanza sono riconducibili al legno e mobilio nell'interno dell'area pisana ed al sistema della pelletteria della Val di Sieve e dell'area di Scandicci Signa.

Nel primo caso l'emersione dei comuni di Lari, Ponsacco, Terricciola e Vicopisano può essere ricondotta alla rivitalizzazione, ad opera delle commesse delle imprese della cantieristica della costa pisana e versiliese, di ciò che resta del distretto mobiliario un tempo in tale contesto (da ricerche in corso emerge che circa il 20% delle imprese del legno e mobilio della provincia di Pisa lavorano all'interno della filiera della cantieristica da diporto).

Nel secondo caso si assiste invece ad una parziale redислоcazione del sistema della pelletteria che amplia in modo assai rilevante la sua dimensione geografica verso la Val di Sieve (Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa, Vicchio) e verso l'area fiorentina (Scandicci e Signa). Anche in questo caso il modello di organizzazione della produzione di riferimento non è quello distrettuale ma si configura piuttosto come una ampia rete di subfornitura centrata su aziende leader nel settore del lusso (collocate tanto nell'area scandiccese quanto nel Valdarno arentino) che proiettano sul territorio reti di relazione che travalicano i confini dei singoli sistemi locali.

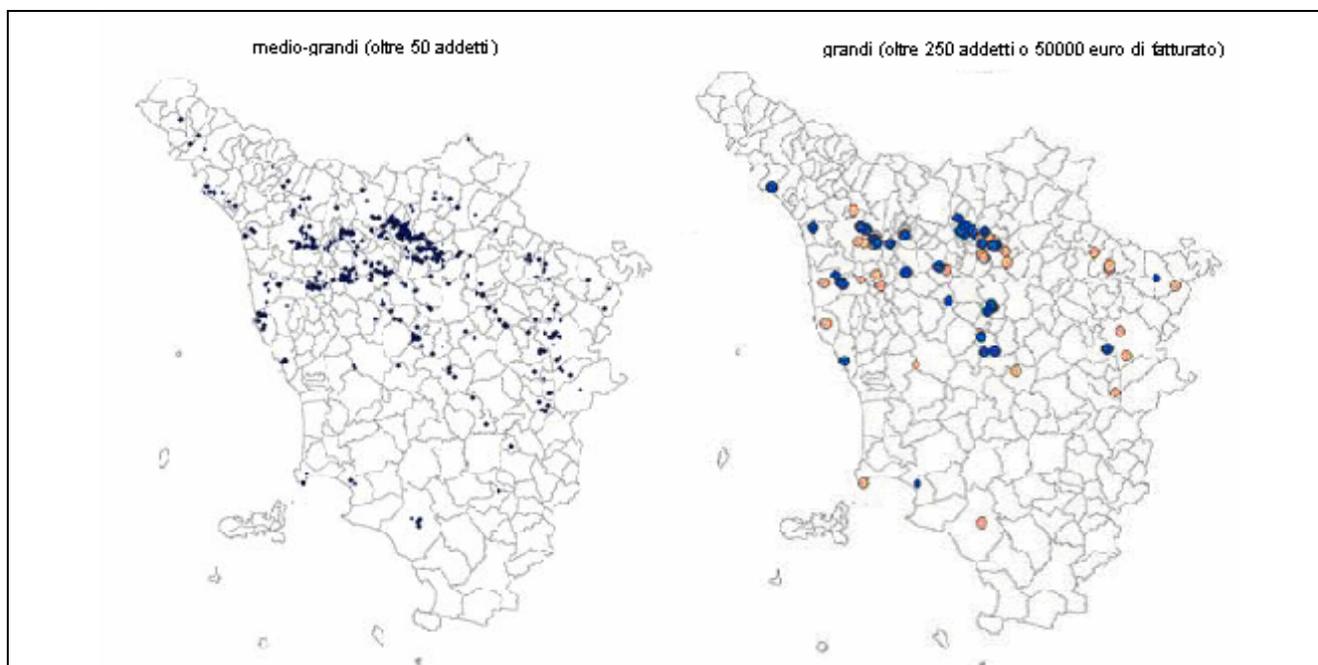
La Toscana della media e grande impresa

Se l'economia distrettuale rappresenta senza dubbio l'aspetto più caratterizzante dello sviluppo economico della Toscana degli ultimi decenni ciò non significa che la Toscana sia solo questo. In effetti, pur essendo evidente la prevalenza di piccole imprese, i più recenti dati ISTAT mostrano un universo della media e grande impresa che, pur non assumendo dimensioni poderose, si distribuisce sul territorio regionale in modo più ampio e sfaccettato di quanto non si immagini. A fianco dei grandi insediamenti oramai storici si osserva in alcune aree la presenza di medie e grandi imprese di più recente formazione; in alcuni casi queste imprese sono *leader* del tessuto di piccola impresa localizzata dal quale sono emerse, in altri esse si sono affermate da sole, oppure reperendo le risorse necessarie all'*upgrading* dimensionale al di fuori dei confini regionali.

Le imprese manifatturiere di medie e grandi dimensioni si distribuiscono sul territorio toscano in modo molto difforme di quanto non accada per le piccole, senza tuttavia alterare la struttura classica degli insediamenti industriali. L'area fiorentina accoglie da sola il 16,2% delle imprese totali, per il 28,6% dell'occupazione manifatturiera presente in Toscana da imprese medie e grandi. In tale area nelle altre aree urbane regionali (escluse Siena, Grosseto e Massa Carrara), insieme a Empoli, Val d'Era, Val d'Elsa, Valdarno aretino e, in misura minore, Casentino e Mugello si concentra il 77% delle imprese medie e grandi toscane ed il 79% dell'occupazione.

Rispetto alla piccola dimensione, la quale si distribuisce in modo molto esteso sul territorio toscano², la grande impresa ha una distribuzione territoriale circoscritta a poche aree, in alcune delle quali – in primis la Val di Cornia, la Val di Serchio e la Val d'Era, ma anche la Val Tiberina, il Casentino e il Valdarno Nord – sono due o addirittura una sola unità di grandi dimensioni a caratterizzare l'area.

Figura 7 - LA LOCALIZZAZIONE DELLE IMPRESE INDUSTRIALI



In alcuni SEL, pur in presenza di un numero di grandi stabilimenti più elevato, con una quota di occupazione manifatturiera spiegata ben oltre il valore medio nazionale, la specializzazione nelle grandi imprese manifatturiere non emerge con chiarezza, segno che nelle aree in questione la forza lavoro si distribuisce in modo esteso o nel settore terziario, oppure in stabilimenti di dimensioni inferiori: le aree livornese e pisana rappresentano bene la prima circostanza, il SEL

² In questo gruppo di SEL l'area aretina rappresenta, con le sue 4 grandi unità locali, una parziale eccezione.

lucchese la seconda. Nel caso dell'area fiorentina, invece, il pur consistente peso del settore terziario non ci impedisce di osservare un sistema industriale ricco e complesso, caratterizzato da forti presenze in tutte le classi dimensionali ed in molti settori produttivi. Diversamente il SEL senese, pur restando al margine delle principali aree industriali regionali, registra una significativa presenza di unità di medie e grandi dimensioni.

Osservando in modo più specifico l'incrocio settore-territorio in merito alla dotazione di imprese di medio-grandi dimensioni emergono alcune specificità.

Nei settori del tessile-abbigliamento e della pelletteria la diffusione di unità locali medie o grandi coincide in buona parte con le aree in cui i due settori sono tradizionalmente più sviluppati (il Valdarno Inferiore, Empoli e l'area fiorentina per la pelletteria; l'area pratese e ancora quella empolesse per il tessile/abbigliamento). Intorno alle aree menzionate, la presenza di media e grande impresa si mantiene consistente:

- nella fascia immediatamente a sud che va dalla Val di Chiana aretina alla Val d'Era, passando per il Valdarno superiore, il Chianti fiorentino e la Bassa Val d'Elsa;
- a nord, nei SEL della Val di Nievole, Lucca e Pistoia.

Per il tessile/abbigliamento e la pelletteria si fa dunque rilevare una tendenziale sovrapposizione tra le aree di ubicazione delle medie e grandi unità e quelle della piccola impresa specializzata nei sistemi produttivi locali.

Nella chimica e farmaceutica -caratterizzata da una scala produttiva efficiente superiore rispetto a quella propria dei settori tradizionali- si osserva una distribuzione territoriale di unità medie o grandi assai discontinua, che trova poli della massima importanza – in particolare per quanto riguarda la farmaceutica - nell'area fiorentina (e dintorni, specialmente il Valdarno Nord), e nell'area pisana, che come la prima si caratterizza per la presenza di istituzioni universitarie di livello nazionale. Nella Toscana meridionale la chimica è, invece, pressoché assente, con due importanti eccezioni:

- nella farmaceutica spicca l'area di Siena, con i SEL contigui della Val di Merse e delle Crete senesi;
- l'area tirrenica della Val di Cecina e delle Colline Metallifere, sede di storiche unità industriali specializzate nella chimica di base.

Nella meccanica le unità di medie e grandi dimensioni sono localizzate soprattutto nelle aree di Firenze e di Lucca, ma vi sono presenze significative a Prato, Pistoia e in Val d'Era. In alta Val d'Elsa e a Massa Carrara la presenza di medie e grandi imprese si innesta su un tessuto di piccola impresa meccanica specializzata.

L'elettromeccanica si concentra invece nell'area fiorentina; tra le altre aree, tutte in posizione nettamente distaccata, emerge il SEL, specializzato, di Livorno; mentre le aree aretina e lucchese, pur ospitando medie e grandi unità operanti nel settore, non presentano segni di specializzazione.

Nel settore dei mezzi di trasporto si rileva in Toscana la presenza di alcuni poli di medi e grandi stabilimenti. Oltre all'area urbana fiorentina, che pur ospitando un certo numero di unità medie e grandi presenta un indice di specializzazione largamente al di sotto della media nazionale, gli altri poli regionali del settore, tutti specializzati, sono costituiti dall'area livornese con i SEL costieri a nord (Versilia, Massa Carrara) per la cantieristica; l'Alta Val d'Elsa con la cosiddetta *camper valley*; la Val d'Era per la produzione di motocicli e attività connesse, l'area pistoiese con la Breda. A questi si aggiungono il Mugello e l'area pisana.

Le maggiori concentrazioni di stabilimenti metallurgici medi e grandi si hanno in Val d'Era, nelle aree livornese e fiorentina, in Val di Cornia. Quest'ultima area presenta un indice di specializzazione molto marcato

Nel settore dei minerali non metalliferi, che comprende la produzione di vetro, ceramica, materiali per l'edilizia e pietre ornamentali, le medie e grandi unità locali sono diffuse su circa metà dei SEL toscani in modo piuttosto equilibrato. Le maggiori concentrazioni, si hanno nelle aree fiorentina, pisana ed empolesse, immediatamente seguite dal Valdarno Sud, Casentino, Chianti fiorentino e Val di Chiana senese. Tutte queste aree, fatta eccezione per il capoluogo regionale, presentano indici di specializzazione superiori alla media nazionale.

Le medie e grandi unità operanti nel settore alimentare si concentrano a Lucca e Firenze. I due centri non si configurano però come aree specializzate nel settore. Viceversa nell'area senese, nella zona dell'Amiata grossetano e, in misura meno accentuata, nella Val di Chiana aretina, nel Mugello e a Livorno la presenza di unità medie e grandi nel settore alimentare si va a inserire nel contesto di aree specializzate, anche se in modo notevolmente differenziato.

Nel settore della carta/editoria è nota la preminenza della lucchesia e della Val di Serchio, che insieme ospitano 30 stabilimenti medie e grandi sui 54 complessivamente presenti in regione. Tali aree presentano, di conseguenza, una marcata specializzazione in questo comparto produttivo. Al di fuori dei confini del polo lucchese il settore della carta/editoria è presente con un numero significativo di stabilimenti medi o grandi nelle aree, entrambe specializzate, fiorentina e della Val di Nievole.

Il settore petrolchimico, la cui scala di produzione efficiente è tradizionalmente elevata, è presente soltanto nelle aree labronica e piombinese con pochissime unità produttive di grandi dimensioni.

La gomma/plastica presenta invece una maggior diffusione territoriale, sebbene il numero complessivo degli insediamenti medi o grandi sia relativamente basso in rapporto a quello di altri settori. I poli dove si concentrano i grandi stabilimenti sono, ancora una volta, Lucca e Firenze con 7 e 4 presenze rispettivamente, nonostante siano altre le zone con elevata specializzazione in questo comparto produttivo. Tra queste ultime la presenza di medi o grandi stabilimenti si registra nell'area Grossetana, in Alta Valdelsa, a Empoli, nel Mugello e nella Val di Serchio (che indubbiamente va a ricadere nell'area di gravitazione lucchese) come pure, ma con una sola unità medio-grande sul territorio, in Val di Cecina Interno, Val di Chiana senese e Valdarno Nord.

Tra le altre industrie manifatturiere, che comprendono tra le altre la produzione di mobilio e l'oreficeria/gioielleria. Il polo di maggior spicco è dato dall'area aretina, che da sola ospita 11 stabilimenti medio-grandi su un totale regionale, nel 2001, di 38. Arezzo, che notoriamente è uno dei centri più importanti a livello nazionale per la lavorazione dell'oro, si caratterizza per una struttura produttiva di carattere per tanti versi distrettuale, carattere che è stato riconosciuto tale dalla Deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana 21/02/2000 n. 69, oltre che dall'ISTAT. Se si considera insieme ad Arezzo anche l'area contigua della Val di Chiana, anch'essa specializzata in produzioni orafe, il numero di insediamenti medio-grandi sale a 13. Per quanto riguarda il mobile si rileva la presenza di stabilimenti medio-grandi nell'area pistoiese, specializzata nella produzione del mobile imbottito e nell'alta Valdelsa, nota anch'essa per il cosiddetto "distretto del mobile" di Poggibonsi.

Medie e grandi imprese e distretti industriali

L'incrocio settore-territorio sopra richiamato mette in evidenza come non sempre il modello della medio-grande impresa è alternativo rispetto a quello distrettuale e come invece in molti casi i due fenomeni coesistono ed anzi spesso rappresentano un modo originale di modificare l'organizzazione distrettuale originaria.

Vale in effetti la pena di sottolineare come nei distretti storici di Prato e Santa Croce sull'Arno i settori di specializzazione principale – il tessile-abbigliamento (DB) per Prato, la concia-pelletteria (DC) per Santa Croce – assorbono rispettivamente il 67% e il 75% delle unità locali medio-grandi. In entrambi i casi mancano del tutto unità di grandi dimensioni (250 addetti e oltre); le unità medie sono invece molto numerose. A Prato si fa rilevare anche una consistente presenza di unità medie a specializzazione meccanica.

Nel Valdarno Superiore le unità medio-grandi specializzate in pelletteria rappresentano soltanto il 24% del totale. Si fa tuttavia rilevare che in quest'area il modello prevalente non sembra più essere quello della media impresa distrettuale: su 8 unità complessive, 3 superano i 250 addetti. La dimensione media degli stabilimenti, in quest'area, è pari a 215 addetti; i tre grandi attori superano in media i 439 addetti, mentre le altre medie imprese si attestano intorno agli 80 addetti. Il Valdarno Superiore sembra dunque presentare marcate peculiarità rispetto alle altre aree che la Regione ha definito come distretti industriali, in quanto la sua struttura industriale nel settore di specializzazione appare marcatamente verticalizzata.

Nel distretto empoiese il settore di specializzazione principale assorbe soltanto il 30% delle unità locali medio-grandi, che per il resto si distribuiscono in altri settori; anche qui si incontra nuovamente il modello della media impresa distrettuale (77 addetti in media, assenza di grande impresa).

**Tabella 8 - UNITÀ LOCALI CON OLTRE 50 ADDETTI NEI DISTRETTI INDUSTRIALI DELLA TOSCANA
(ISTAT 2001)**

Distretto	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	TOT
Arezzo	2	11	2	0	0	0	0	1	5	2	2	4	1	13	43
Capannori	3	2	3	1	31	0	5	7	3	4	4	2	1	1	67
Carrara	0	1	0	0	0	0	1	0	5	3	7	0	2	0	19
Casentino-Val Tiberina	1	6	0	2	1	0	0	0	4	1	0	2	1	0	18
Castelfiorentino	1	4	2	1	0	0	0	0	0	1	2	0	1	1	13
Empoli	3	8	3	0	0	0	3	2	5	0	2	0	0	1	27
Poggibonsi	5	0	0	1	0	0	0	1	1	5	4	3	4	3	27
Prato	1	85	1	1	5	0	4	5	2	2	7	4	1	8	126
Santa Croce Sull'Arno	0	2	24	1	1	0	0	0	0	2	2	0	0	0	32
Sinalunga	0	0	0	1	0	0	0	1	3	0	2	0	0	1	8
Valdarno Superiore	2	5	8	0	0	0	3	1	5	3	1	2	2	1	33
Valdinievole	2	0	6	0	4	0	0	1	1	1	0	0	0	0	15

LEGENDA

CA	minerali energetici
CB	minerali non energetici
DA	prodotti alimentari, bevande e tabacco
DB	prodotti delle industrie tessili e dell'abbigliamento
DC	cuoio e prodotti in cuoio, pelle e similari
DD	legno e prodotti in legno
DE	pasta da carta, carta e prodotti di carta; prodotti dell'editoria e della stampa
DF	coke, prodotti petroliferi raffinati e combustibili nucleari
DG	prodotti chimici e fibre sintetiche e artificiali
DH	articoli in gomma e materie plastiche
DI	prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi
DJ	metalli e prodotti in metallo
DK	macchine ed apparecchi meccanici
DL	macchine elettriche ed apparecchiature elettriche, elettroniche ed ottiche
DM	mezzi di trasporto
DN	altri prodotti delle industrie manifatturiere

Analogamente, nei distretti del Casentino-Val Tiberina, Valdinievole e Castelfiorentino il settore di specializzazione assorbe una quota relativamente contenuta delle unità medio-grandi complessive; il modello è quello della media impresa, anche se con alcune diversità significative: mentre a Castelfiorentino la dimensione media si colloca appena al di sopra dei 50 addetti, in Casentino-Val Tiberina essa si attesta intorno ai 113 addetti per stabilimento. Nei tre distretti mancano nei settori di specializzazione i grandi stabilimenti con 250 addetti e oltre.

Nel distretto di Carrara, specializzato nella lavorazione del marmo, soltanto 5 unità su un totale di 19 si concentra nel settore di specializzazione. Si tratta di medie imprese, con una dimensione media che supera di poco i 99 addetti.

A Poggibonsi e Sinalunga, distretti specializzati nella lavorazione del legno e nel mobile, si ha un numero molto contenuto di unità medie che vanno a collocarsi nel settore di specializzazione prevalente.

Diverso è il caso di Capannori, dove la presenza di unità medio-grandi nel settore cartario è rilevante (46% del totale delle unità medio-grandi). In quest'area il modello prevalente è ancora una volta quello della media impresa, anche se di dimensione notevolmente elevata (142 addetti in media per le unità medio-grandi; limitatamente alle unità medie: 130 addetti). Hanno sede in quest'area, inoltre, due grandi stabilimenti cartari (306 addetti in media).

Il distretto di Arezzo, infine, merita alcune considerazioni a parte, poiché in esso le unità medio-grandi si distribuiscono quasi in ugual misura sia nel settore di specializzazione principale, l'orafo, che nel settore tessile abbigliamento. In entrambi i settori la dimensione media è notevolmente elevata (120 addetti nell'orafo; 153 nel tessile-abbigliamento); il modello prevalente è dunque quello della media impresa nel senso pieno del termine (in media le unità di medie dimensioni si attestano intorno agli 85 addetti nell'orafo, 87 nel tessile abbigliamento), sebbene non manchino

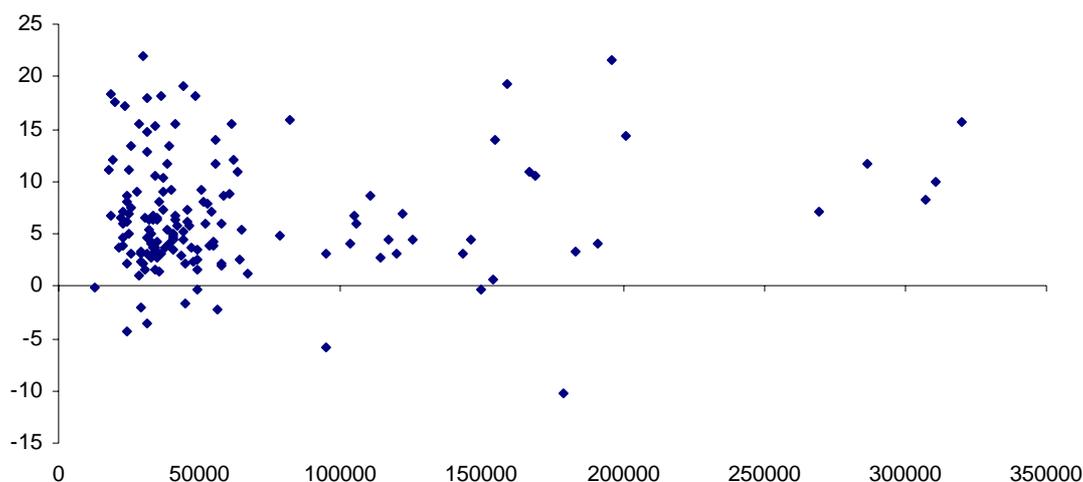
stabilimenti di grandi dimensioni (3 nel tessile-abbigliamento con dimensione media pari a 328 addetti, 1 nel settore orafo).

In sintesi

- ❑ La Toscana è meno industrializzata delle regioni abitualmente prese a confronto (Lombardia, Veneto, Emilia Romagna, Marche).
- ❑ Ciò è dovuta alla presenza di una larga parte della regione poco interessata a fenomeni di industrializzazione.
- ❑ Prevale il modello della piccola impresa specializzata in produzioni tradizionali ed organizzata sotto forma di distretti. Rispetto alle regioni suddette la specificità toscana non è tanto determinata dalla presenza di distretti, ma dalle altre due caratteristiche (dimensione e specializzazione).
- ❑ Non mancano le medie e grandi imprese le quali sono spesso inserite all'interno degli stessi modelli distrettuali e ne hanno determinato talvolta la trasformazione (impresa leader) consentendo spesso rilevanti recuperi di competitività.
- ❑ Vi sono tuttavia anche molti casi di imprese medio-grandi che rappresentano un modello alternativo a quello distrettuale. Vi sono infatti i casi di grandi imprese con insediamenti storici talvolta isolati, ma che hanno determinato al loro intorno qualche forma di indotto (Piaggio), mentre in altri il fenomeno è meno evidente (farmaceutica) o addirittura assente (polo petrolchimico livornese, siderurgico). In ogni caso una parte del valore aggiunto dell'area dipende dalle sorti di tali imprese.
- ❑ Non mancano inoltre i casi di insediamenti multipli di imprese medio-grandi che tendono a sfruttare fattori localizzativi importanti legati alla attrazione di alcuni importanti centri urbani (è il caso soprattutto di Firenze).
- ❑ In questi ultimi anni i distretti industriali sembrerebbero avere sofferto più di altri le difficoltà della lunga fase recessiva attraversata dall'economia toscana, mentre più variegato è il comportamento delle imprese più grandi. **L'effetto specializzazione produttiva sembrerebbe però prevalere sulla tipologia organizzativa** (distretto o sistemi di grande impresa).
- ❑ Anche all'interno del mondo della media e grande impresa tuttavia i risultati sembrerebbero assai poco correlati alla dimensione aziendale, lasciando anche in questo caso ipotizzare che **l'effetto settoriale domini su quello dimensionale**.

Figura 9 - **RISULTATI ECONOMICI E DIMENSIONE AZIENDALE**

R.O.I. su imprese toscane dell'industria con fatturato superiore a 25 milioni di euro



Distribuzione territoriale degli insediamenti industriali e artigianali

Dalla fine degli anni Settanta, quando si è conclusa la fase di più intenso sviluppo industriale iniziata nel secondo dopoguerra, il tessuto delle attività industriali e artigianali si è densificato e ispessito, si sono diversificati i processi produttivi e vi è stato un arricchimento di attività terziarie, tuttavia non sono cambiati i contorni essenziali della geografia insediativa che si registrava a quella data, non essendo cambiati i fattori di localizzazione quali l'assetto infrastrutturale ed i vincoli della morfologia del territorio.

Le superfici destinate ad attività produttive si trovano concentrate nelle aree maggiormente urbanizzate, delle quali occupano circa il 10%. A questa situazione fa da contrappeso un esteso spazio regionale in cui l'industria è praticamente assente, con l'eccezione di qualche nucleo puntuale di dimensioni contenute, come si vede nella figura che rileva le aggregazioni industriali in aree superiori ai 50 ettari.

Gli insediamenti produttivi si trovano organizzati intorno ai principali assi infrastrutturali della Regione, ovvero i corridoi plurimodali che si collocano lungo le direttrici della dorsale appenninica, dell'asse costiero e della trasversale Tosco-Romagnola.

L'articolazione strutturale delle aree di addensamento degli insediamenti produttivi rispecchia essenzialmente quella della Città toscana e si può, semplificando, descrivere nel seguente modo:

- insediamenti appartenenti all'area metropolitana centrale Firenze-Prato-Pistoia, collocati in corrispondenza dell'incrocio fra tracciati e nodi infrastrutturali di rilevanza nazionale e internazionale quali l'Autosole, la Firenze-mare, l'interporto di Gorfienti, la linea ferroviaria direttissima e l'aeroporto di Firenze;
- addensamenti di funzioni produttive secondarie attestati lungo il doppio fascio infrastrutturale di raccordo fra la costa e l'area centrale sugli assi Firenze-mare e Firenze-Pisa-Livorno;
- insediamenti industriali e artigianali della costa, connessi all'itinerario europeo E80 costituito dagli assi stradali della Variante Aurelia e dell'Autostrada Genova - Rosignano, dai porti di Livorno, Piombino e Marina di Carrara, linee ferroviarie, aeroporto di Pisa e interporto di Guasticce;
- gli insediamenti sulla direttrice Empoli-Siena, sulla regionale 429 e sulla direttrice primaria Firenze-Siena;
- gli insediamenti dislocati nel Valdarno Superiore e nella Val di Chiana sull'asse della Autosole.

La distribuzione territoriale dell'industria toscana investe quindi principalmente il bacino dell'Arno ed una parte consistente dell'area costiera centro settentrionale, con diramazioni minori, secondo lo schema di "assi forti" comune ad altri fenomeni, *in primis* la concentrazione di popolazione.

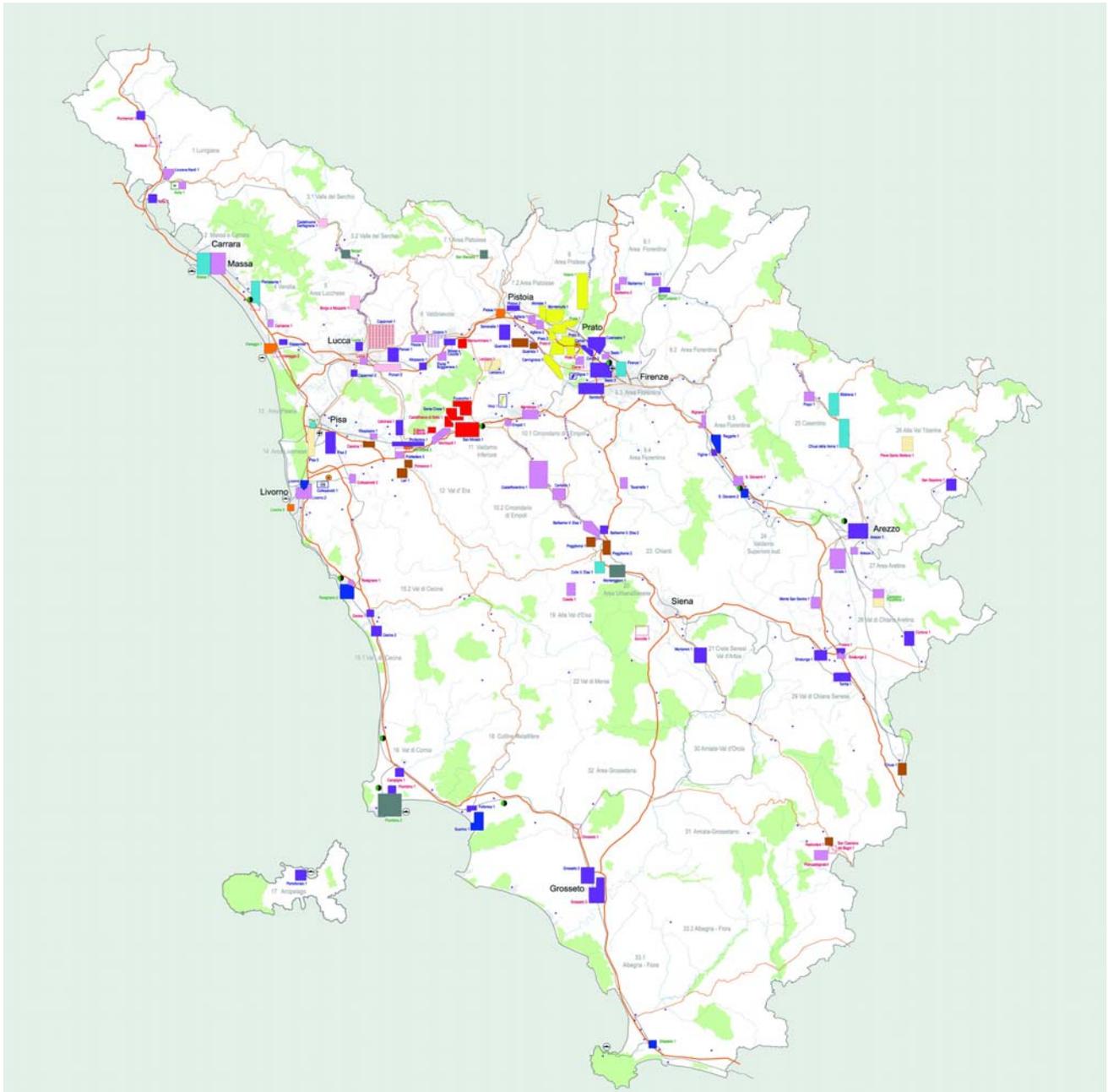
Esiste un confine piuttosto netto fra aree produttive che potremmo definire "pure", o quasi, che sono *i veri luoghi della concentrazione produttiva industriale della regione*, e le aree miste, in cui le funzioni si mescolano praticamente in ogni punto, comprendendo, oltre alla produzione, un insieme di un po' tutte le attività urbane, quali commercio al dettaglio e (molto) all'ingrosso, depositi, uffici, ristorazione e ricettività e servizi di vario tipo, fra i quali nettamente emergenti quelli legati agli autoveicoli: officine, carrozzerie, assistenza in genere.

Le aree produttive solo a ciò destinate, (salvo episodi sporadici), sono per lo più legate ad una monosettorialità, costituita non da una o poche imprese molto grandi, ma da un numero insieme di esse, (di dimensione che tuttavia è sensibilmente superiore alla media regionale), spesso fra loro coordinate. Emergono per estensione Carrara (marmo), Montemurlo ed i macrolotti 1°,2° e 3° di Prato (tessile), Santa Croce-Castelfranco di Sotto-San Miniato (cuoio), Porcari (carta).

Sono infatti poche le aree notevoli che assumano una connotazione produttiva multisettoriale; forse le sole Massa (che costituisce, con Carrara, un'unica grande area, la zona industriale Apuana), e in qualche misura, Poggibonsi-Barberino Val d'Elsa (che pur in prevalenza produttive, sono anche terziarie).

Si rilevano poi alcune aree piuttosto estese di pertinenza di una sola grande industria: Barga/Europa Metalli, San Marcello Pistoiese/SMI, Pistoia/Breda, Firenze/Pignone, Pisa/Saint Gobain, Livorno/Eni, Pontedera/Piaggio, Rosignano/Solvay, Piombino/ex Lucchini e Magona, Scarlino.

Figura 10 – L'ATLANTE DELLE AREE PRODUTTIVE DELLA TOSCANA



FONTE: REGIONE TOSCANA-GIUNTA REGIONALE, *PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE 2005-2010*. STUDI PREPARATORI, 2005, VOL. 3

Un caso particolare è l'estesa area portuale di Livorno, mista logistico-produttiva.

Le altre grandi aree hanno una connotazione nettamente mista, con produttivo e terziario: nelle vicinanze dei grossi insediamenti urbani, dando spazi a tutte le attività che in esse hanno trovato spazi più adeguati: Calenzano, Osmannoro (Sesto Fiorentino-Firenze), Scandicci, Pisa Ospedaletto, Livorno Pecchianti, Arezzo, Grosseto.

Per quanto non misurato e misurabile, la tendenza è senz'altro di una perdita progressiva del carattere sia monosettoriale che specificamente produttivo delle aree.

Da un punto di vista dimensionale (estensione), le aree/aggregazioni maggiori sono la Zona Industriale Apuana, Piombino, e Livorno porto (fra i 600 e gli 800 ettari) in cui, la prima è fittamente costruita, ed in buona parte dismessa in via di riutilizzo, e la seconda presenta una gran parte dell'area teoricamente impegnata ma non costruita. Seguono, fra i 250 e i 500 ettari, Calenzano,

Osmannoro, Livorno Pecchianti, Arezzo, Pisa Ospedaletto, Prato Macrolotti 1 e 2, Grosseto, Montemurlo, Pontedera Piaggio, Scandicci, tutte piuttosto fitte e compatte, mentre per altre due, Scarlino e Rosignano Solvay, vale la stessa osservazione di Piombino: metà delle grandi aree presentano un mix di funzioni, 8 sono prevalentemente monosettoriali, di queste solo 3 sono di pertinenza di una sola grande impresa.

Gli insediamenti produttivi dimessi

L'attuale fase di crisi dei principali settori della produzione manifatturiera in Toscana e la conseguente necessità di diversificazione delle attività produttive produce insieme abbandono di strutture industriali e domanda di nuovi spazi da destinare a nuove e più promettenti iniziative economiche. Il fenomeno si accompagna a speculazioni edilizie favorite dal clima generale di rallentamento dello sviluppo economico.

Fenomeni di dismissione più o meno estesi sono presenti un po' in tutti gli insediamenti produttivi. Le aree dimesse più corpose si trovano in Lunigiana (Mulazzo, Aulla), nella Zona Industriale Apuana, a Livorno Guasticce. Specie nella seconda, esse sono in gran parte in via di riutilizzo. Di seguito si considerano in modo più puntuale gli ambiti territoriali dove si presenta il fenomeno.

Per quanto riguarda i comuni di *Carrara* e *Massa* la problematica degli insediamenti produttivi dimessi riguarda aziende attualmente localizzate in sede impropria, sia urbanisticamente che ambientalmente, per le quali una rilocalizzazione sarebbe occasione per un complessivo miglioramento qualitativo ed un eventuale ampliamento rispetto alle situazioni esistenti laddove giustificato da esigenze puntuali.

Un problema specifico riguarda le cartiere dimesse che in certi ambiti, vedi *Villa Basilica*, hanno un'incidenza significativa con grossi problemi di recupero e diverso riutilizzo soprattutto per quanto riguarda la qualità ambientale, per la vicinanza a corsi d'acqua e a zone non urbanizzate che spesso le caratterizzano.

Nella *Piana di Lucca* la problematica interessa il settore dell'attività legata alla lavorazione della carta, localizzata principalmente nei comuni di *Porcari* e *Capannori*.

Nella *Val d'Era* sono presenti in zone semi-periferiche limitati ma grandissimi contenitori artigianali dimessi (ex cappellifici, mobilifici ecc.) il cui riutilizzo è molto problematico.

Nell'*area Livornese* il sistema produttivo è attualmente il principale riferimento dell'economia locale; la richiesta di nuove aree ai fini commerciali ed artigianali è in aumento e di difficile gestione.

La maggiore concentrazione di aree produttive dismesse o sottoutilizzate è presente nel sistema territoriale locale di *Firenze* e dei *comuni della cintura*, in particolare nella cosiddetta "piana" ed interessa una zona nella quale sono avvenute numerose delocalizzazioni di attività produttive che hanno dovuto reperire spazi di maggiori dimensioni che consentissero la ristrutturazione complessiva del ciclo produttivo e per cessazioni di attività. Soprattutto la parte fiorentina di Osmannoro versa ormai da anni in condizioni di degrado, in parte sottoutilizzata o in abbandono, in parte utilizzata da imprese cinesi che ne fanno un uso misto, anche di tipo residenziale, in un contesto che al degrado fisico degli edifici unisce l'inadeguatezza della viabilità interna e di spazi di sosta e di manovra in quanto tutto l'insediamento è sorto a suo tempo in modo spontaneo, senza un piano d'insieme.

Una situazione analoga si ritrova a *Sambuca* dove alcuni processi di sottoutilizzazione avranno un'ulteriore accelerazione, a seguito del trasferimento della Laika che utilizza una gran parte delle strutture edilizie esistenti. Episodi puntuali, anche di grandi dimensioni, sono presenti nell'ambito del contesto urbano dei centri maggiori, in genere si tratta di vecchi stabilimenti produttivi dimessi ed incompatibili per funzioni con il contesto insediativo che generalmente è di tipo residenziale.

Questi grandi complessi (ad es. la ex Manifattura Tabacchi, l'Fratelli Franchi, ecc. a Firenze) presuppongono studi ed operazioni complesse al fine di assicurarne un uso, anche plurifunzionale, sostenibile e coerente con l'ambito nel quale essi sono inseriti.

Nella *Valle del Bisenzio* è necessario precisare che il problema delle aree produttive è duplice: da un lato infatti siamo in presenza di zone che la spontaneità e la mancanza di programmazione del boom economico degli anni '60 e '70 aveva localizzato all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale (Montemurlo, Vaiano, Prato) e che ora devono essere sottoposte ad operazioni complesse di sostituzione urbanistica, dall'altro anche là dove la funzione è solo produttiva, si evidenziano carenze nella dotazioni di servizi (parcheggi, infrastrutture stradali adeguate, accessibilità, depurazione, ecc.) ed è quindi necessario intervenire nell'ottica di un miglioramento generale dei servizi, utilizzando eventualmente le aree ancora libere per l'impianto di attività innovative.

Il patrimonio della cosiddetta città-fabbrica di Prato nel 1995 era di circa 1.200.000 mq. attualmente a seguito di approvazione di alcuni piani di recupero lo stock si aggira sul milione di mq.

Il ricorso ai piani di recupero, che deriva dalla strumentazione urbanistica precedente al Piano Strutturale, il quale indica per tali aree le metodologie di intervento degli schemi direttori o dei progetti norma, ha portato ad una trasformazione non soddisfacente di parte del patrimonio produttivo soprattutto in relazione al tipo di struttura e qualità prodotta.

Un'analoga riflessione può essere fatta per i comuni di Montemurlo e Vaiano per i quali la crisi produttiva impone scelte coraggiose in tema di riconversione e/o di riqualificazione.

La sfida ora è quella di utilizzare al meglio la potenzialità di queste aree attraverso interventi edilizi innovativi, in grado di definire per esse una nuova identità urbana.

Nella *pianura pistoiese*, come per l'area pratese, siamo in presenza di aree produttive localizzate all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale, da sottoporre a sostituzione urbanistica, e di carenze di servizi dove la funzione è solo produttiva. Queste esigenze di delocalizzazione si coniugano con quelle di diversificazione produttiva e di impianto di attività di servizio innovative.

Nell'area della *Valdinievole* gli insediamenti produttivi di un certo rilievo situati nei pressi dell'autostrada, presenti in alcuni comuni (Chiesina, Ponte Buggianese), negli ultimi anni hanno subito fenomeni di stagnazione per l'impossibilità di reperire ulteriori aree di espansione e soprattutto per l'appesantimento del traffico veicolare sul tratto autostradale, utilizzato alla stregua di viabilità locale.

In questa parte della provincia assume rilievo significativo la presenza di numerosi edifici industriali dismessi, le fornaci, destinate alla lavorazione dell'argilla, per alcuni dei quali sono già stati redatti piani di recupero per consentirne il riutilizzo soprattutto a fini residenziali.

Di più difficile riconversione risultano invece gli edifici industriali delle cartiere, specialmente quelli storici presenti nel comune di Pescia, che costituiscono sicuramente un elemento strategico di cui tener conto. Altro elemento di rilievo è, sempre a Pescia, la struttura del vecchio mercato dei fiori.

Nel *Valdarno inferiore* la crisi del settore conciario ha di fatto rallentato il processo di trasferimento delle concerie in aree più idonee ed in diversi casi è risultato più proficuo procedere ad adeguamenti ambientali in loco.

Ci si trova di fronte ad una situazione che può essere raggruppata nelle seguenti tipologie: insediamenti dimessi prevalentemente ex-concerie Otto/Novecentesche vuote di valore anche testimoniale; insediamenti artigianali post-guerra densi, degradati e commisti a residenza attualmente utilizzati ma in parte da smantellare per impossibilità di adeguamento in loco; nuovi insediamenti anche a seguito di trasferimenti, nelle pianure storiche e bonificate che occupano vaste aree per il ciclo produttivo che rischiano di compromettere e saturare le poche pianure rimaste ove sono ancora presenti edifici coloniali leopoldini; aree della pianura pisana ove la residenza commista alle attività artigianali ed alle coltivazioni agricole per autoconsumo ha creato degrado e inadeguatezze infrastrutturali.

I comuni di Torrita e Sinalunga della *Val di Chiana Senese* rivestono un ruolo di importante polarità di livello sovralocale per quanto riguarda il settore produttivo, a cui si affianca una domanda di nuova localizzazione o rilocalizzazione di attività che attualmente si svolgono all'interno di tessuti residenziali. Anche in questo caso come nell'area pratese nasce il problema di rifunzionalizzare gli edifici industriali dismessi e di riqualificare ed attrezzare le aree produttive.

Esistono inoltre situazioni particolari di edifici industriali dismessi in zona agricola (es. Cotswold a Montepulciano) oppure edifici specialistici (la fornace di Chiusi) di ragguardevoli volumetrie per i quali devono essere definite nuove funzioni che non contrastino con gli indirizzi di tutela del contesto sia agricolo che insediativo.

Nella *Toscana Meridionale* non si registrano fenomeni significativi relativi ad aree produttive dismesse se non nella piana di Arezzo e Cortona in riferimento a piccoli contenitori specialistici come ad esempio ex fornaci e, in prospettiva, alla riconversione dell'area produttiva Uno A Erre in loc. Pratantico ad Arezzo con spostamento dell'attività in altra area.

Nella maggior parte dei casi la dismissione di strutture produttive è causata da condizioni di inefficienza e degrado dovute alla mescolanza di funzioni produttive e residenziali o comunque alla mancanza di spazi necessari per rinnovare i processi produttivi.

La dismissione conseguente a crisi di determinati settori produttivi accompagnata da esigenza di nuove aree per consentire i necessari processi di riconversione e di diversificazione produttiva si registra soprattutto nelle aree di Prato e di Pistoia.

In alcune aree, la Valdinievole, la Val d'Era, l'area Fiorentina, la Val di Chiana, sono presenti volumi industriali dimessi, anche in epoca non recente, come cartiere, fornaci o altro, per i quali è spesso problematico trovare nuove utilizzazioni.

Tutto ciò comporta problemi legati ai nuovi impegni di suolo e di riutilizzo delle aree e delle strutture edilizie dimesse ma d'altra parte offre l'occasione di intervenire sulla qualità edilizia e urbanistica delle aree dimesse e di quelle di nuovo impianto.

Gli effetti sulle risorse del territorio

Consumo di suolo e di altre risorse, danni ambientali e paesaggistici, incidenza sulla funzionalità del sistema delle infrastrutture di trasporto sono effetti procurati alle risorse territoriali dagli insediamenti di attività industriali, caratterizzati in genere dall'estesa superficie delle strutture di lavorazione. Il loro complessivo impegno di suolo è spesso accentuato dalla presenza diffusa di aree industriali di dimensioni modeste o di singoli impianti. È sotto gli occhi di tutti l'effetto di certi insediamenti sul paesaggio toscano.

Inoltre la qualità urbanistica ed edilizia delle aree produttive è generalmente scarsa: esse si caratterizzano per la frammentazione e la discontinuità di tipologie e forme, per gli orientamenti incongrui degli edifici, per la mancanza di gerarchia nell'organizzazione della viabilità interna e di accesso. Sono scarsi o assenti servizi alla persona quali punti di ristorazione, spazi verdi, attrezzature per il benessere e lo svago.

Sono infine evidenti i danni ambientali prodotti dalle emissioni gassose e liquide e dagli scarti di lavorazione

Tutti questi effetti, da declinare secondo liste di controllo dettagliate, sono da prendere in considerazione accanto a quelli di natura socioeconomica nelle valutazioni di supporto alle nuove previsioni insediative.

Si rilevano quindi opportunità e contraddizioni da valutare più approfonditamente per individuare le realtà produttive favorite da una maggiore capacità attrattiva del contesto di riferimento e da governare allo scopo di rendere ottimale l'impiego delle risorse regionali.

3.1.2 Turismo

La Toscana è nel suo insieme luogo di turismo: dieci milioni di arrivi nelle strutture ricettive ogni anno, per metà di persone provenienti dall'estero.

Dopo un triennio di calo per il turismo italiano e soprattutto toscano, il 2005 ha segnato una netta inversione di tendenza. I dati relativi al 2005 mostravano una variazione decisamente positiva delle presenze (+7,6%) rispetto al 2004, con una crescita importante sia del turismo internazionale che del turismo interno. La prestazione toscana è tanto più significativa se confrontata col dato nazionale che indica una crescita annua stimata del solo 0,6%³.

Nonostante il clima economico negativo, negli ultimi anni è cresciuto il numero delle imprese del settore e degli addetti, il 2005 ha visto una crescita condivisa sia dalle strutture alberghiere (+3,2%) che da quelle extra alberghiere (+11,5%).

Turismo in Toscana significa portare molte persone a relazionarsi con i valori della cultura, del paesaggio e della spiritualità, con la storia e l'arte, con le risorse naturali e le produzioni artigianali. Il turismo è quindi un mezzo di conoscenza delle risorse che segnano l'identità della regione e di diffusione di tale conoscenza.

E' inoltre evidente come il tema del turismo ne interessi numerosi altri, soprattutto quelli relativi alla accessibilità e alla tutela e valorizzazione dell'immenso patrimonio culturale e ambientale della Toscana.

Osservando il fenomeno da più punti di vista risulta chiara la necessità di contemperare le esigenze economiche più immediate con il rispetto e l'ordinato sviluppo delle risorse territoriali per consentire, in una visione di più ampio respiro, uno sviluppo duraturo del turismo e soprattutto di maggiore qualità.

Integrazione con altre funzioni e distribuzione territoriale di strutture e servizi turistici sono quindi elementi conoscitivi essenziali per affrontare questo tema con l'obiettivo di indagare le possibilità di decongestionamento delle aree dove il fenomeno del turismo si presenta con maggiore intensità, a favore di altre dove sia utile portare maggiori vantaggi economici.

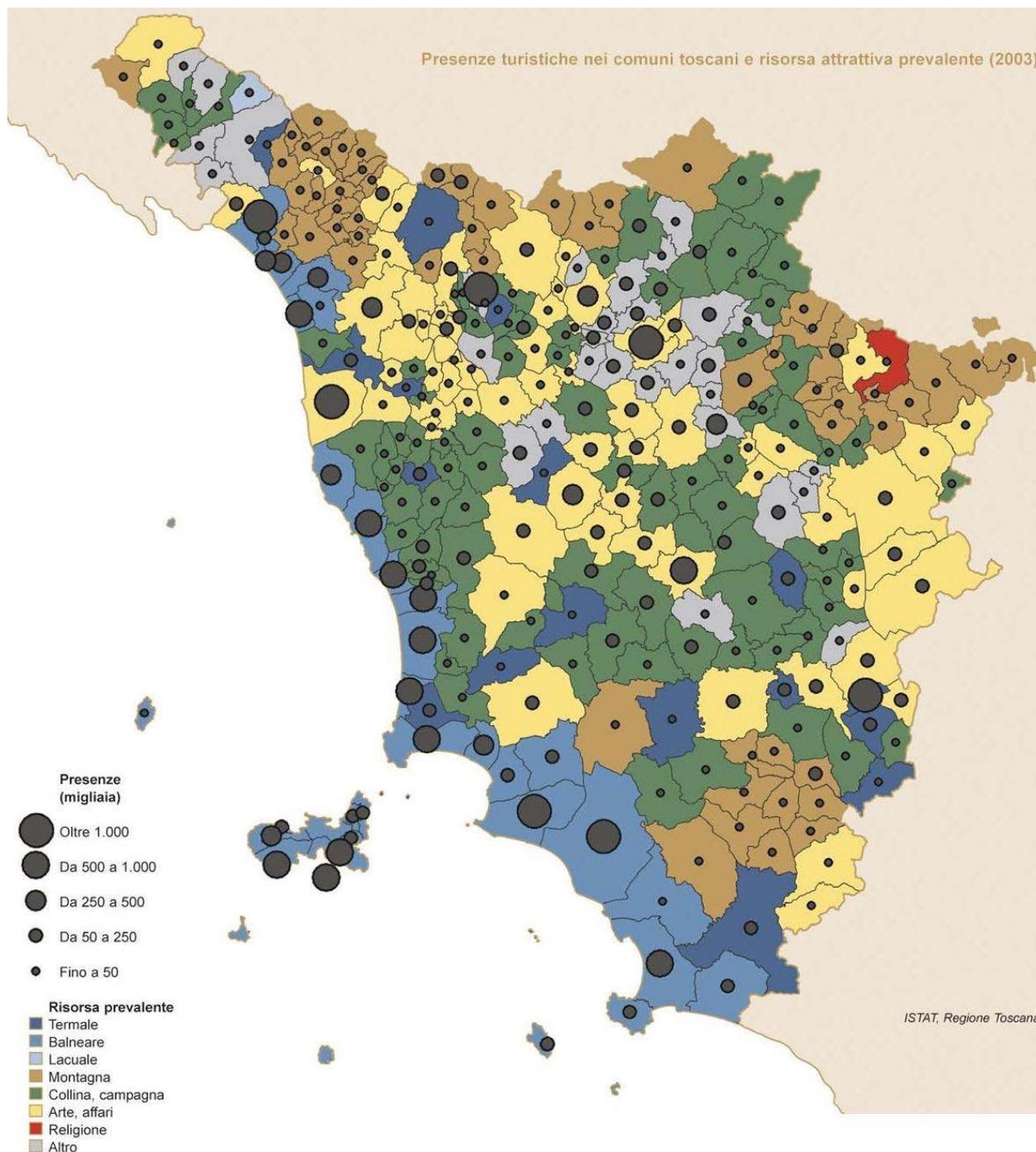
Quasi tutto il territorio toscano è toccato da flussi turistici. Si può escludere, ma solo in parte, una fascia centrale lungo il fiume Arno, con esclusione, ovviamente di Firenze, dove la prevalente localizzazione di attività manifatturiere rende queste zone meno toccate dal turismo.

Se il turismo prende quasi esclusivamente la forma della ricettività ufficiale nelle aree urbane di Firenze, Siena e Montecatini, lungo la costa e nel suo immediato interno, a Chianciano, nel Chianti senese, nella montagna pistoiese alla presenza primaria si affianca quella secondaria, mentre in Lunigiana, Garfagnana, zona appenninica, Chianti fiorentino, alta Valdelsa e nel sud della regione, al confine col Lazio, prevale una ricettività alternativa.

Relativamente alla risorsa "arte-affari", che ingloba il turismo culturale, spicca la situazione di Firenze e Provincia, che con quasi 10 milioni di presenze rappresenta circa il 25% dell'intera risorsa. La sola Firenze raggiunge i 7 milioni di presenze distribuiti nell'intero arco dell'anno, con forte picco stagionale e momento di bassa stagione a gennaio-febbraio.

Molto distanziate appaiono Pisa e Siena. Da notare, come tendenza, l'ascesa in questo settore di Lucca e Arezzo. Sono molti i centri minori interessati come Pienza, San Gimignano (ambedue dichiarate dall'UNESCO, insieme con Siena, Pisa, Firenze, Val d'Orcia "patrimonio dell'umanità") Cortona.

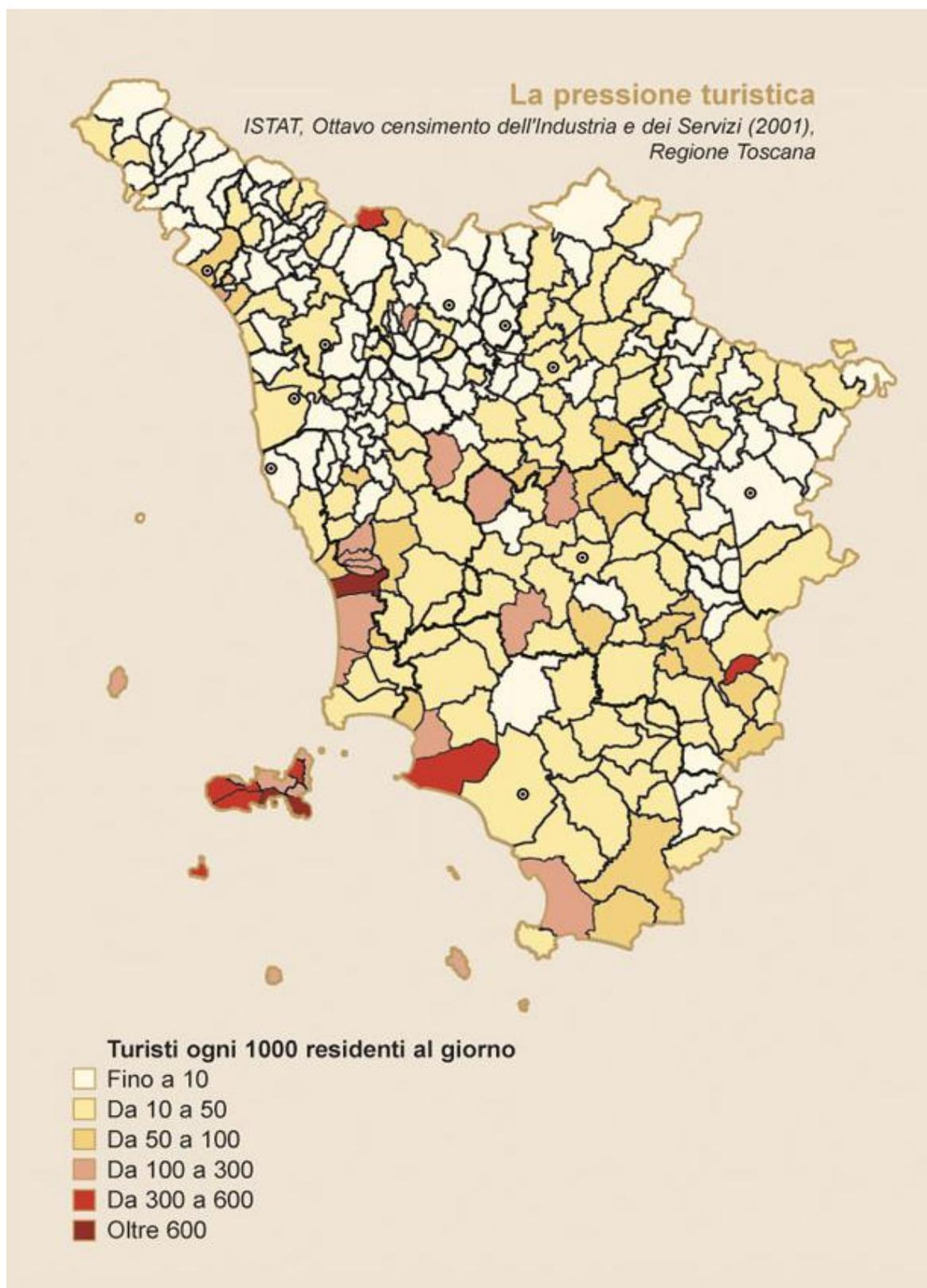
³ I dati sono quelli presentati alla conferenza regionale del turismo, pubblicati nel volume "Toscana e Turismo – la congiuntura 2005", a cura di IRPET e Settore Statistica Regione Toscana.



Fonte: Regione Toscana, *Atlante Geoambientale della Toscana*, Ist. Geografico Deagostini, 2006

Il segmento “balneare” appare assai diversificato per tipologia di offerta. I 600 Km di coste della Toscana (comprese le isole) vanno dagli ampi litorali di finissima sabbia della Versilia, con stabilimenti balneari, grandi alberghi e numerose seconde case per un turismo che ricerca comfort e mondanità, alle spiagge ancora delimitate dalla folta macchia mediterranea a sud di Livorno, predilette dai campeggiatori, alle scogliere dell’Arcipelago toscano, paradiso dei sub e dei velisti. Le presenze più numerose spettano alla Maremma e alla costa livornese, grazie anche alla forte componente straniera rappresentata da tedeschi e svizzeri.

La presenza di numerosi porti e approdi turistici rappresenta una voce interessante per il turismo, ancorché non contribuisca per il calcolo delle presenze. Da rilevare anche il caratterizzarsi del porto di Livorno come scalo crocieristico.



FORNTE: REGIONE TOSCANA, ATLANTE GEOAMBIENTALE DELLA TOSCANA, IST. GEOGRAFICO DEAGOSTINI, 2006

La risorsa termale attraversa un momento di riconversione. La Toscana è regione leader nel panorama italiano ed anche europeo, con 30 centri termali distribuiti su quasi tutto il territorio, con la maggiore concentrazioni nella provincia di Siena. Nessuna altra regione ha un numero così elevato di centri termali. Attualmente il settore si sta orientando verso il segmento del benessere e

della forma fisica che è in forte crescita di domanda. Nonostante le grandi potenzialità sono in sofferenza le grandi terme di proprietà pubblica (Montecatini, Chianciano, Casciana Terme) che offrendo un termalismo tradizionale, quasi esclusivamente collegato alle prestazioni erogate dal servizio sanitario, con il venir meno questo tipo di assistenza, inevitabilmente sono entrate in crisi.

In nessuna altra regione l'offerta alberghiera delle località termali incide così decisamente sul numero complessivo degli esercizi ricettivi della regione. Questo grande patrimonio ricettivo rende località come Montecatini molto appetibili come base di pernottamento per i tour della toscana.

La risorsa "campagna/collina", anche se in numeri sono ancora relativamente piccoli (2.600.000 presenze) è uno dei settori di maggior crescita degli ultimi anni.

La campagna toscana è un punto di forza dell'offerta turistica regionale, è un patrimonio di bellezza celebre in tutto il mondo, che distingue la nostra offerta turistica. Gioca un ruolo fondamentale l'attrattiva rappresentata dal mondo rurale, per la sedimentazione di storia, cultura, tradizioni, saperi che definiscono l'identità di certe campagne, come quella toscana, dove l'opera dell'uomo si è combinata in modo perfetto con la natura, si potrebbe dire "ha interpretato" magistralmente la natura. Prediletta da molti stranieri, che vi hanno acquistato case e attività agricole, costituisce un fenomeno di notorietà mondiale, diffuso in gran parte della regione, con la maggior concentrazione nella zona fra Firenze, Siena, Pisa. Non da ultimo, la campagna toscana incastona splendide città d'arte piccole e grandi.

Non a caso in questo settore si è manifestato il fenomeno di maggior rilievo negli ultimi 10 anni, l'agriturismo, che, oltre a rappresentare un elemento di differenziazione dell'offerta ricettiva, ha svolto e svolge un ruolo di presidio ambientale.

La montagna è una voce minoritaria per quanto riguarda le risorse turistiche toscane. Montagna pistoiese (e propaggini lucchesi) e Monte Amiata si dividono le quote di turismo invernale con le loro stazioni sciistiche, che raccolgono clientela prevalentemente regionale e delle regioni limitrofe. Con le confinanti destinazioni sciistiche dell'Emilia si sta creando un comprensorio sciistico di notevoli proporzioni.

E' in crescita il turismo montano estivo nelle Alpi Apuane e nell'Appennino, trascinato anche dall'interesse verso il turismo attivo e sportivo e dalla componente culturale-antropologica della curiosità verso le tradizioni popolari e la gastronomia.

Il turismo rappresenta in queste zone lo strumento principale per il mantenimento dell'ambiente e la valorizzazione delle caratteristiche, dato lo stretto collegamento tra l'abbandono dei centri montani per motivi economici e il degrado ambientale.

L'offerta congressuale della Toscana è molto ricca e variegata. Il turismo congressuale attiva ogni anno oltre un milione presenze congressuali e oltre due milioni di presenze turistiche correlate.

In tutto le strutture congressuali sono 579, di cui 405 esercizi ricettivi (70%) e 174 centri congressuali (6,2%).

Quanto alla distribuzione geografica, Firenze ha tutt'ora il primato (25-30% del totale), ma negli ultimi anni è aumentata l'offerta nelle altre aree della Toscana Siena, Arezzo, Versilia, Grosseto, Montecatini, Livorno, Pisa, Chianciano. In pratica, si sta attuando una certa ridistribuzione sul territorio.

Il numero delle strutture alberghiere negli ultimi 13 anni è rimasto pressoché invariato, mentre le strutture extralberghiere sono cresciute enormemente, passando dalle 3.000 strutture del 1993 a più di 7.000. A questi si devono aggiungere gli oltre 3.000 alloggi agrituristici (3.296)

In termini di posti letto, anche il settore alberghiero ha avuto un discreto sviluppo, passando dai 137.747 posti del 1993 agli 180.922 di oggi

I posti letto in strutture extralberghiere raggiungono i 280.017

Per il settore alberghiero è avvenuto un processo di qualificazione delle strutture, che ha portato alla sostituzione tra alberghi di categoria più bassa (generalmente esercizi con un numero di camere limitato) e alberghi di categoria media e alta (strutture con una dimensione media più elevata). La dimensione media delle strutture alberghiere è passata da 45 del 1993 a 61 nel 2005. La dimensione comunque limitata delle strutture ricettive alberghiere è da annoverare tra i punti di debolezza dell'offerta toscana.

Il 48,7% degli esercizi alberghieri e il 46% degli esercizi totali si concentrano nei due settori arte/affari e balneare.

Un forte aumento si registra nella ricettività extra alberghiera (Chianti, Empolese valdelsano). Questo elemento va sottolineato. Infatti in Toscana stiamo assistendo ad una evoluzione nella domanda turistica, che si orienta sempre di più sul comparto della cosiddetta ricettività extralberghiera (non solo agriturismo, ma *bed&breakfast*, case ed appartamenti per vacanze, residenze d'epoca) a testimonianza di una richiesta di vacanza alternativa, alla ricerca della componente umana e a contatto con la natura anche quando ha come meta il turismo d'arte. La richiesta di ricettività turistica riguarda inoltre le residenze turistico alberghiere e le locazioni di alloggi ad uso turistico. Connessa al turismo è anche la ricettività compresa nelle strutture per il golf ed in quelle per il termalismo.

In merito al fenomeno diffuso della previsione di campi da golf e delle relative strutture ricettive e accessorie, si nota che la proposizione di un campo da golf spesso è solo il pretesto per la realizzazione di interventi edilizi, che se proposti nella tipologia delle residenze turistiche, possono rappresentare il punto di partenza per le trasformazioni in pure e semplici residenze. Il fatto che al turismo termale di tipo tradizionale si stia sempre più affiancando quello legato al benessere e al relax fa sì che molte strutture termali stanno attivando e sviluppando appositi "comparti benessere" con una clientela diversa da quella che utilizza il ciclo termale secondo quanto indicato dal sistema sanitario nazionale. Questo segmento di turismo inoltre trae spesso beneficio da un'offerta aggiuntiva di tipo culturale ed enogastronomica. Si attivano in questo modo molteplici settori economici fortemente collegati con le risorse naturalistiche. La tendenza descritta viene sempre più associata a strutture ricettive di qualità: alberghi, villaggi turistici e agriturismi.

I complessi residenziali per il turismo, sotto le diverse tipologie di *residenze turistico alberghiere*, *strutture ricettive extra alberghiere*, *residence*, case in locazione ad uso turistico secondo la disciplina ordinaria delle locazioni, annessi di tipo ricettivo delle attrezzature per il golf e per il termalismo, tendono a sfruttare contesti paesaggistici di pregio quali quelli collinari producendo effetti negativi che si associano a quelli positivi per l'economia ed il benessere complessivo dei cittadini.

Occorre quindi definire criteri di ammissibilità delle trasformazioni territoriali che interessano gli ambiti di valore paesaggistico.

Principale fattore di discriminazione che nella pianificazione del territorio le amministrazioni locali possono adottare nelle proprie valutazioni è la corrispondenza delle iniziative imprenditoriali a disegni strategici di innovazione economica e sociale capaci di portare benefici diffusi, specialmente in termini di occupazione e di reddito, badando che non si tratti di operazioni tendenti unicamente ad un immediato ritorno economico derivante dall'appropriazione del maggior valore conferito ai beni prodotti dall'elevato pregio del contesto territoriale.

Verificata questa condizione determinante, negli ambiti di particolare pregio come quelli collinari, nelle valutazioni integrate degli effetti un peso prevalente è da attribuire alle matrici ambientali ed in particolare ai valori paesaggistici.

Gli effetti da tenere particolarmente presenti nella realizzazione di impianti per il golf sono il consumo di suolo; le modifiche delle giaciture naturali causate dalla movimentazione di terreno; il consumo idrico; la congruità rispetto al contesto delle caratteristiche tipologiche dei volumi da inserire.

La dimensione rilevante di alcune tipologie di attrezzature per il golf suggerisce inoltre la necessità che le scelte localizzative vengano assunte in sedi concertative di livello trascendente il singolo comune destinatario della proposta di un nuovo impianto.

Gli impianti per il termalismo hanno particolare incidenza, oltre che sul consumo di suolo, sul consumo idrico e sul paesaggio.

3.1.3 Commercio

La Toscana vanta una spiccata specializzazione nel settore commerciale; infatti il 14,4% del valore aggiunto regionale è realizzato nel settore denominato "Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa", detenendo con tale peso un primato assoluto in ambito nazionale.

In termini di addetti il discorso non è molto diverso: in Toscana il peso sul totale degli addetti extragricoli è del 17% ed è il più alto nel confronto con le grandi regioni del nord del paese. In termini di rapporto su popolazione la presenza commerciale in Toscana pur largamente superiore a quella nazionale si allinea però ad esse, anche se nel loro confronto presenta alcune precise caratterizzazioni ed in particolare la più forte presenza di commercio al dettaglio e, soprattutto, in quella categoria denominata "Commercio al dettaglio in altri prodotti condotto in esercizi specializzati" e che, di fatto, comprende al suo interno le vendite di prodotti dell'abbigliamento, di arredamento, ecc.

Tabella 1 - **ADDETTI AL COMMERCIO PER 1000 ABITANTI**

	Lombardia	Veneto	Emilia R.	Toscana	ITALIA
Commercio di auto/motoveicoli e carburanti	8,6	9,3	10,8	9,8	8,0
Intermediari del commercio	6,4	7,1	7,2	7,1	5,1
Commercio all'ingrosso	22,2	16,9	19,0	14,8	12,8
Commercio al dettaglio	29,8	30,8	32,5	34,8	28,7
Totale commercio	66,9	64,1	69,5	66,5	54,7
Peso % su totale addetti	15,5	15,2	15,7	17,0	16,1

Fonte: CENSIMENTO GENERALE DELL'INDUSTRIA E DEI SERVIZI, 2001

Questa particolarità dell'economia toscana (forte presenza complessiva e forte specializzazione nel dettaglio) va interpretata con molta attenzione in quanto è il frutto sia di comportamenti dal lato della domanda (forte richiesta di servizi commerciali per l'importanza del turismo, per la presenza di piccoli centri abitati sparsi sul territorio, per la prevalenza di piccole imprese anche nel settore industriale, ecc.), che di comportamenti dal lato dell'offerta ed in particolare della maggiore resistenza a sviluppare strutture commerciali di media e grande distribuzione, le quali, notoriamente riescono a garantire uno stesso volume di vendite con un minor numero di addetti.

In base alla dimensione degli esercizi, infatti, la Toscana presenta regolarmente un peso superiore alla media nazionale (e superiore anche alle regioni del nord) nelle piccole strutture distributive. Vi è dunque una duplice interpretazione della forte presenza commerciale, in parte positiva, perché la maggiore diffusione di piccoli negozi determina una maggiore vicinanza alla domanda, in parte negativa, perché tale maggiore presenza può essere intesa anche come un elemento di ritardo rispetto al rinnovamento che il settore ha sperimentato in altre parti del paese (per non dire d'Europa) attraverso lo sviluppo di forme distributive più efficienti.

In realtà negli ultimi anni si è assistito anche in Toscana ad una crescente diffusione di media e grande distribuzione che, in effetti, ha contribuito non poco alla riduzione dei prezzi relativi praticati dal settore commerciale. La distanza rispetto ad altre parti del paese resta tuttavia ancora presente anche se appare visibile, anche se non è visibile tanto nella grande distribuzione, quanto nella media (dai 250 ai 2500 mq), mentre resta particolarmente elevata la presenza dei piccoli esercizi.

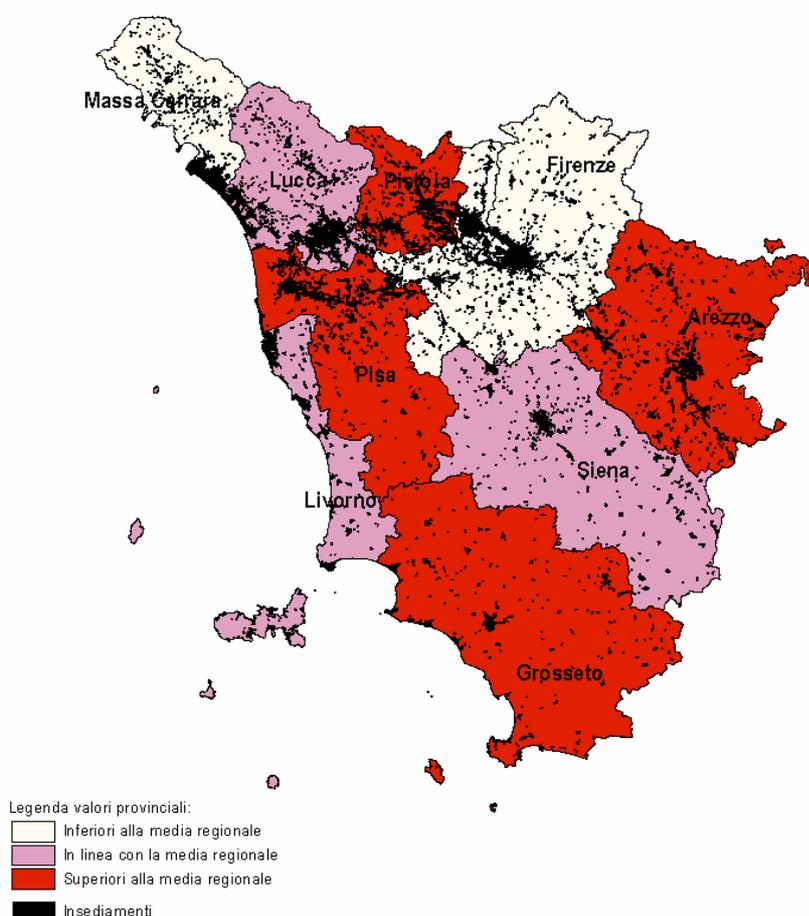
La rete commerciale Toscana conta al 2005, 68.000 esercizi, per un totale di oltre 6 milioni di metri quadri di superficie di vendita. Gli esercizi di vicinato sono 64.194; con circa 3,4 milioni di superficie di vendita, rappresentano il 57% della rete Toscana; le medie strutture, 3.588 esercizi per un totale di oltre 1.954.740 mq di superficie, coprono il 32% della rete. Le grandi strutture di vendita contano 160 esercizi per un totale di oltre 650.000 mq di superficie (il 11% della rete Toscana). In termini di stock di dotazione complessiva la provincia di Firenze si colloca in una posizione di netta prevalenza, rappresentando da sola il 24% del totale regionale (nella provincia di Firenze si registra la più alta incidenza delle grandi strutture di vendita sul totale della rete).

Tabella 2 - **LA SUPERFICIE PROCAPITE A SECONDA DELLA DIMENSIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**
 Dati al giugno 2005

	51-150	151-250	251-400	401-1500	1501-2500	2501-5000	>5000
Lombardia	210	76	57	193	45	44	72
Veneto	262	95	79	270	54	43	72
Emilia R.	224	92	59	206	40	45	49
Toscana	252	103	64	192	39	50	44
<i>CENTRO-NORD</i>	240	92	68	206	43	44	52
<i>ITALIA</i>	247	90	60	170	34	36	48

Fonte: OSSERVATORIO NAZIONALE SUL COMMERCIO

Fig. 1 - **DENSITÀ DI SUPERFICIE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA PER PROVINCIA (MQ/ 1.000 ABITANTI)**



Considerando la ripartizione della rete distributiva nelle tre tipologie (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita) e l'evoluzione nel biennio 2003-2005, si possono svolgere alcune considerazioni di sintesi:

- la rete complessiva cresce del 2,9% (in termini di incremento di superficie di vendita); nel biennio precedente (2001-2003) la crescita registrata era pari al 5,1%.
- i piccoli esercizi mantengono una diffusione capillare, occupano una quota pari al 57% sul totale della rete; sono la tipologia che ha registrato il tasso di crescita più contenuto 2% circa (in termini di numero di esercizi) contro il 4% registrato nel biennio precedente. Al dettaglio provinciale, si va

da un massimo del 69% nella provincia di Massa Carrara ad un minimo del 47% nella provincia di Pisa;

- le medie strutture di vendita presentano un buon livello di diffusione su tutto il territorio (in particolar modo nella fascia del sistema metropolitano centrale e nel grossetano); occupano quote di mercato che vanno da un massimo del 41% nella provincia di Pisa ad un minimo del 23% nella provincia di Massa Carrara (il valore medio regionale è del 32%). Nel biennio 2003-2005 hanno registrato una crescita del 4% circa, di poco superiore a quella registrata nel biennio precedente (3,4%);

- le strutture di vendita della grande distribuzione occupano una quota pari all'11% sul totale della rete; nel periodo 2003-2005 crescono del 10% e continuano a privilegiare i contesti territoriali ove la contemporanea presenza di una rete infrastrutturale di supporto alla mobilità privata e la forte concentrazione demografica costituiscono i presupposti per l'intensificazione del processo di crescita; all'interno delle grandi strutture di vendita, si segnala il forte incremento (+30%) dei centri commerciali.

Fig. 2 - DENSITÀ DI SUPERFICIE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA PER PROVINCIA (MQ/ 1.000 ABITANTI)

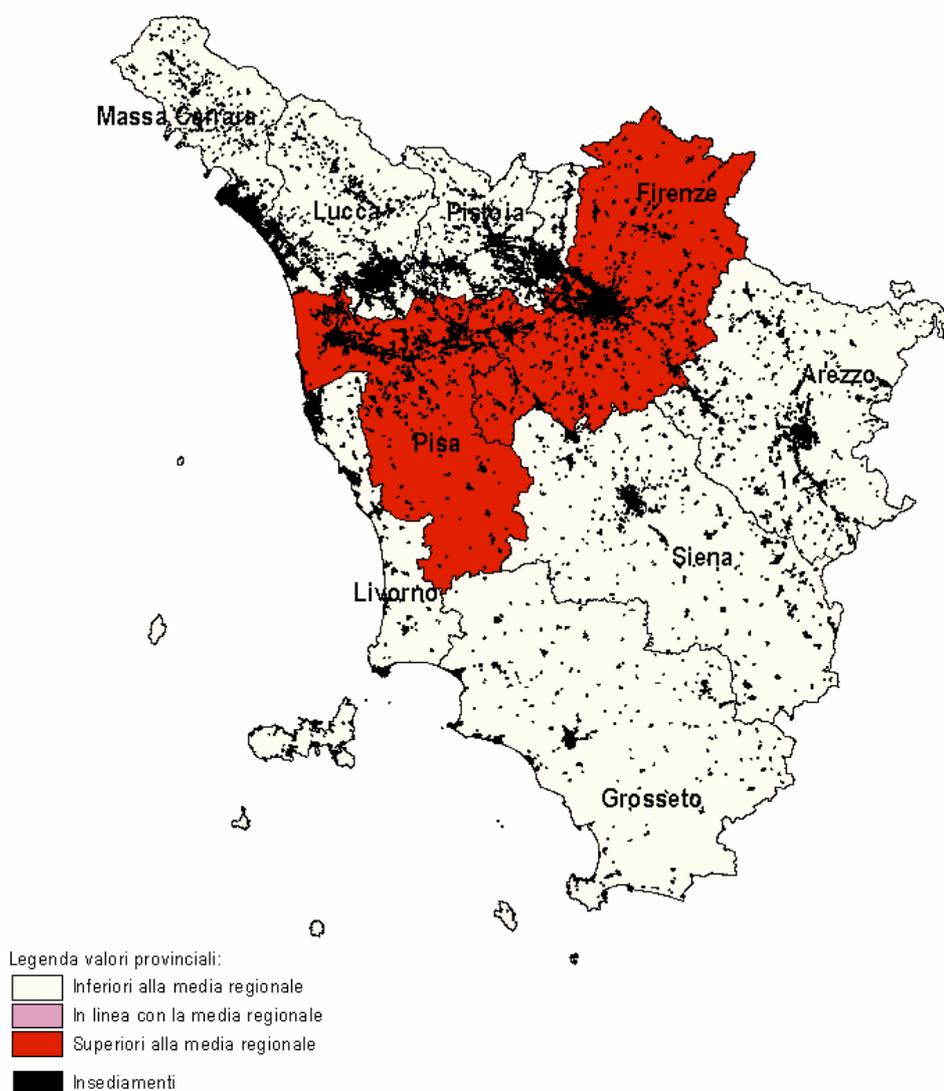
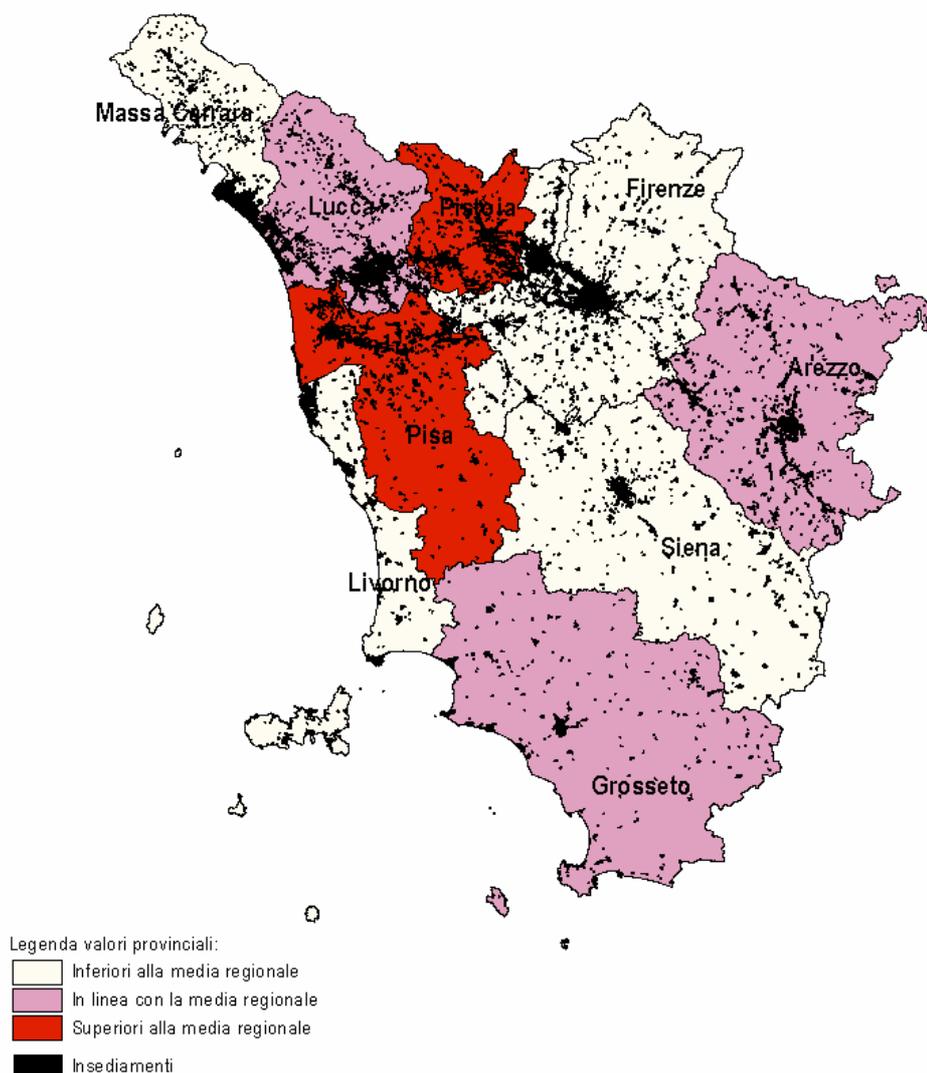


Fig. 3 - DENSITÀ DI SUPERFICIE DELLE MEDIE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA PER PROVINCIA (MQ/ 1.000 ABITANTI)



Ulteriori dati sulla dotazione procapite in termini di superficie di vendita per le diverse tipologie dimensionali derivano dalle due rilevazioni effettuate dalla società Simurg per la Regione Toscana e da Coop ed Esselunga sulla presenza delle rispettive insegne sul territorio regionale⁴. Da questi si osserva una forte presenza di piccoli esercizi ed una carenza di quelli medi. Tuttavia valutare la dotazione di esercizi commerciali rapportando la superficie complessiva alla popolazione residente è solo un primo passo molto grossolano. La dotazione procapite di media e grande distribuzione (MGD) che così otteniamo è un modo di guardare al fenomeno che è solo parzialmente rivelatore del rapporto tra offerta (la superficie totale) e domanda (la popolazione) in quanto, per essere tale, implicherebbe che ogni soggetto, ovunque risieda e qualunque attività espliciti, esprima una stessa domanda di servizi commerciali.

Tuttavia, anche guardando a questo semplice indicatore, emergono alcune interessanti caratteristiche della dotazione toscana:

- la dotazione è maggiore di quella italiana praticamente in tutte le tipologie dimensionali (unica eccezione la dimensione superiore a 5.000 mq);

⁴ Gli anni di riferimento per le rilevazioni della rete Toscana sono il 2003 ed il 2005. I dati del 2005 sono provvisori (basati sulle risposte di 250 comuni su 287).

- rispetto al centro-nord la dotazione è minore soprattutto nelle tipologie centrali (da 250 a 2.500), mentre torna ad essere rilevante tra 2500 e 5.000 mq.

La prima semplice conclusione sembrerebbe dunque essere quella di una carenza delle medie strutture e di quelle di dimensione molto grande (oltre 5.000 mq).

Tuttavia il rapporto tra superficie e popolazione non può giustificare da solo alcun giudizio di sovra o sottodotazione dal momento che ciascun soggetto esprime una domanda di servizi commerciali diversa a seconda delle sue caratteristiche socio-economiche.

In generale si può ritenere che ciascun consumatore esprima una domanda di servizi commerciali fatta di una combinazione di fattori: prezzo, qualità, assortimento, accessibilità, tempo impiegato per l'acquisto, ecc.

Le stesse analisi rivelano inoltre che la domanda di servizi commerciali di media e grande dimensione è distribuita sul territorio così come distribuita sul territorio è la domanda di servizi di vicinato; tuttavia, per definizione, mentre l'offerta di esercizi di vicinato è essa stessa altrettanto diffusa sul territorio questa diffusione si attenua passando alla media e poi alla grande distribuzione. Si può presumere che la tendenza naturale del mercato porterà a soddisfare la domanda laddove si presenta con caratteristiche di maggiore concentrazione, cioè dove maggiore è la densità di popolazione. In questo modo medie e grandi strutture tenderanno ad insistere su aree urbane ad alta intensità insediativa o comunque dotate di infrastrutture che ne consentano un facile accesso, le aree cioè dove già è presente una notevole concentrazione di funzioni urbane, compresa quella commerciale.

La questione che si pone è quindi quella degli effetti che quote aggiuntive di strutture commerciali per la grande e media distribuzione produrrebbero su ambiti urbani o periurbani già sottoposti a pressione insediativa.

Appare necessario che, in detti ambiti, nella valutazione degli effetti indotti dalle previsioni di strutture commerciali si attribuisca un peso preponderante al criterio della "saturazione" rispetto agli altri criteri, compresi quelli di carattere economico e sociale.

Il criterio della "saturazione", in base al quale si valutano le condizioni attuali e quelle che si produrrebbero con l'insediamento di nuove strutture, è descritto dai seguenti parametri:

- costi di adeguamento delle infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio di cui all'articolo 3, comma 5 della l.r. 1/05;
- congestione delle infrastrutture stradali da valutare in base a: numero di mezzi; numero di innesti e di accessi diretti; numero delle funzioni svolte (collegamento interprovinciale, mobilità in area metropolitana, collegamento ad area industriale, collegamento punti di commercio); idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- livello di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate;
- presenza di aree residuali non insediate da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico.

Al fine di orientare le valutazioni che competono a province e comuni si fornisce una prima indicazione degli ambiti territoriali della Toscana, considerando soltanto gli elementi valutabili in assenza di progetto, cioè le criticità oggettive derivanti dalle caratteristiche del sistema insediativo e del sistema infrastrutturale. Si individuano in particolare gli ambiti con livelli di accessibilità già critica, ritenendo questo un criterio oggettivo di sostenibilità territoriale.

Le aree critiche sono state qui individuate grazie al modello di simulazione del traffico Mt Model⁵ sul quale sono stati impostati sul grafo strade regionale (strade e autostrade di interesse regionale e nazionale) i carichi attuali e le stime dello scenario al 2020⁶.

⁵ MT Model è un modello di simulazione di traffico che consente, attraverso l'impostazione di scenari diversi, di analizzare le prestazioni del sistema infrastrutturale esistente e di simulare gli effetti derivanti da interventi che ne modificano l'assetto. Il modello esegue le elaborazioni utilizzando in modo congiunto banche dati numeriche e interfaccia Gis per la costruzione dell'offerta della rete (grafo stradale) restituendo in output sia la quantificazione degli effetti (attraverso modelli matematici) che la loro rappresentazione spaziale grafica.

⁶ Si fa riferimento alle ricerche svolte dall'Irpet nell'ambito di Toscana 2020 e all'attività di monitoraggio del Piano della mobilità e della logistica.

Si sottolinea che attraverso questo metodo si fornisce un'analisi di massima sulla rete infrastrutturale primaria da verificare in sede provinciale o comunale e da integrare attraverso un'analisi di dettaglio sulla rete locale (anche di livello urbano).

Fig. 4 - **DOMANDA DI MOBILITÀ: CRITICITÀ ATTUALE**

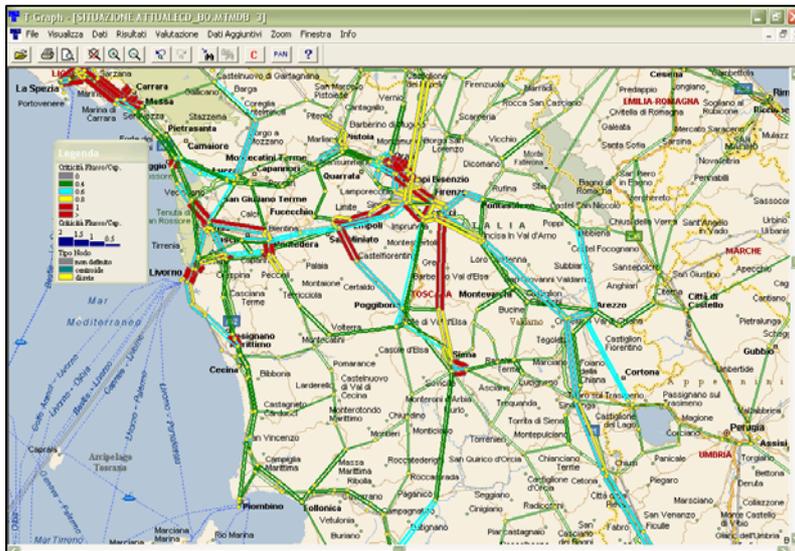
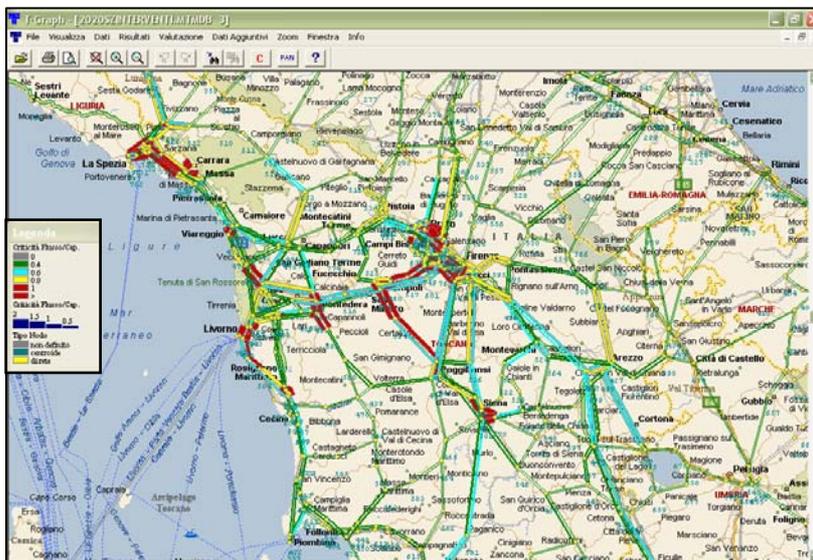


Fig. 5 - **DOMANDA DI MOBILITÀ: CRITICITÀ AL 2020**



Si nota come le aree attualmente saturate siano quelle già impegnate dalle localizzazioni, ma anche quelle che in termini di dotazione pro-capite risultano più sotto dotate quindi passibili di futura crescita (sono ipotizzabili delle crescite in quelle aree, sia in termini di tendenza naturale del mercato, sia in termini di previsioni degli strumenti di pianificazione). In questi contesti appare di fondamentale importanza la possibilità di applicare le misure di mitigazione ritenute più idonee per consentire, a determinate condizioni, nuove aperture nei contesti critici (in termini di accessibilità).

Si nota inoltre come gli effetti indotti dalla presenza di grandi o medie strutture di vendita, specie considerando la loro tendenza a localizzarsi in prossimità reciproca, interessa ambiti territoriali che travalicano i confini amministrativi di comuni e province. Le scelte localizzative di medie e grandi strutture devono quindi implicare la partecipazione delle amministrazioni i cui territori sono interessati dagli effetti. Ciò risulta più chiaro dalle seguenti considerazioni circa la classificazione delle grandi strutture, di cui si dovrà tenere conto per la valutazione degli effetti.

Nota sulla classificazione delle strutture commerciali in base ai prodotti in vendita

Si dovrebbe effettuare una distinzione tra le grandi strutture operanti nel comparto alimentare/misto da quelle afferenti al non alimentare, in ragione dei diversi comportamenti dell'utenza, dai quali discendono effetti territoriali diversi. L'atteggiamento del consumatore nei confronti delle forme distributive e delle tipologie di beni può essere infatti definito dualistico; da ciò è emersa la necessità di introdurre l'ormai nota classificazione dei prodotti in due grandi categorie, quella dei beni banali (o "grocery") e quella dei beni problematici*. I beni si definiscono banali quando l'attività di acquisto assume significato "routinario" ed ha una frequenza elevata; in questi casi i consumatori privilegiano i negozi despecializzati con assortimento ampio e a libero servizio, tendono a concentrare gli acquisti per minimizzare il tempo dedicato. I beni si definiscono problematici quando l'attività di acquisto non presenta un'alta frequenza e non assume carattere routinario; i consumatori tendono a privilegiare i negozi ad alta specializzazione e nell'attività di acquisto si investe più tempo. Con buona approssimazione queste due categorie possono essere ricondotte rispettivamente ai settori merceologici alimentare/misto e non alimentare.

In virtù dei diversi comportamenti di acquisto sopra richiamati, si verificano delle differenze in termini di effetti sul territorio: in primo luogo nell'intensità e nella frequenza degli spostamenti dell'utenza, nelle dimensioni territoriali del bacino di provenienza dei consumatori (tempo medio di spostamento che l'utenza è disposta ad impiegare per raggiungere un certo tipo di struttura).

Le strutture commerciali operanti nel settore alimentare/misto determinano, in genere, una maggiore intensità e frequenza negli spostamenti rispetto alle non alimentari. Il loro bacino di riferimento è però di dimensioni più ridotte (il raggio degli spostamenti è direttamente proporzionale alle dimensioni della struttura di vendita e tende a privilegiare la prossimità al luogo di residenza o di lavoro; quindi si innesta nella stessa traiettoria degli spostamenti sistematici dell'utenza) e può avvalersi di mezzi alternativi all'automobile.

Le grandi strutture non alimentari, per contro, sono in grado di attrarre un bacino di utenza più ampio. Il tempo che si è disposti a spendere sia negli acquisti che per raggiungere la struttura è maggiore; non c'è uno stretto legame con gli spostamenti sistematici; la frequenza degli acquisti è ridotta ma cresce il peso dell'utenza non stabile rispetto a quella residente.

Anche in merito agli effetti di tipo socio-economico, tra i due comparti possono essere individuate delle differenze significative. Le strutture di vendita di prodotti alimentari agiscono infatti in ambiti di mercato in cui l'entità globale dei consumi è relativamente stabile nel tempo poiché dipende dalle dinamiche quantitative della popolazione residente ed è solo in parte influenzata dai mutamenti del reddito. Quindi ogni innovazione delle tipologie e delle forme di vendita e ogni aumento di offerta nel settore alimentare ha effetti diretti sulla rete di vendita preesistente. In altri termini, l'ingresso di nuovi operatori induce una redistribuzione, più o meno accentuata, delle "quote" di mercato tra le imprese preesistenti e quindi un cambiamento della loro redditività. Per contro, il mercato dei prodotti non alimentari è meno stabile nel tempo poiché è fortemente influenzato da fattori quali il livello di reddito, la propensione al consumo, i mutamenti di mode e stili di vita. Da queste considerazioni emerge la possibilità di introdurre "regimi" differenti (nella determinazione delle aree di saturazione e di ripartizione degli oneri) in funzione del comparto (lasciando, ad esempio, margini più ampi alle strutture non alimentari legate alle filiere produttive locali; l'apertura di una grande struttura di vendita non alimentare, come ad esempio mobilificio, che non ha grandi impatti sulla viabilità, non dovrebbe essere soggetta a perequazione degli oneri).

* La distinzione in beni banali e problematici (Pellegrini 1990 e 1996) fa riferimento al diverso "valore" attribuito dai consumatori all'attività di acquisto. Nel caso dei beni banali (prodotti alimentari, articoli per la casa e per la persona ecc.) il consumatore propende per la concentrazione della spesa; nel caso dei beni problematici (capi di abbigliamento, arredamenti, cosmetici ecc.) i consumatori sono invece disposti ad investire tempo nell'attività di acquisto, che può assumere aspetti appaganti.

Punti di forza e di debolezza del QAR attività produttive

Nella parte che segue si prendono in considerazione le diverse articolazioni del territorio regionale in relazione alle caratterizzazioni fisico-funzionali e ad alcuni essenziali parametri economici.

Sono qui evidenziate le condizioni di contesto che possono rappresentare vantaggi o essere penalizzanti per lo sviluppo delle funzioni industriali e artigianali, commerciali, turistiche.

Firenze-Prato-Pistoia

La struttura del sistema produttivo dell'*area fiorentina* presenta indici di specializzazione molto elevati per tutti i settori: industria, commercio e servizi. Il settore dell'industria mostra una dinamica e una specializzazione di minore importanza rispetto agli altri settori.

Rispetto agli addetti nelle unità locali di impresa il settore produttivo di maggiore importanza è il commercio. Rilevante anche l'occupazione nel settore terziario.

I flussi turistici costituiscono una risorsa essenziale per lo sviluppo dell'*area fiorentina*. Qui il 70% dei turisti sono stranieri.

Le aggregazioni produttive nell'*area fiorentina* hanno subito un processo di degrado connesso sia ai fenomeni di eccessiva concentrazione avvenuta negli ultimi decenni, sia alle carenze di spazi per eventuali espansioni o riconversioni dei processi produttivi, generando fenomeni di delocalizzazione a favore di aree esterne con migliori livelli prestazionali.

Gli insediamenti dell'*area fiorentina* hanno carattere misto produttivo-terziario salvo il caso della Nuova Pignone a specializzazione nella meccanica. L'epoca di insediamento è compresa fra il 1945 e il 1978.

L'industria tessile rimane il motore trainante della economia di *Prato* anche se si rafforzano altri comparti quali i servizi alle imprese e l'edilizia. Anche per quanto riguarda l'occupazione, l'industria tessile e dell'abbigliamento resta il settore più importante. Segue il settore del commercio dove l'*area pratese* fa registrare la maggiore presenza in Toscana, insieme a Firenze, di grandi e medie strutture di vendita.

L'*area della piana di Prato e Montemurlo* è caratterizzata da un paesaggio urbano industriale di bassa qualità. Salvo che nei casi dei macrolotti 1 e 2 di Prato, l'insediamento è precedente al 1978.

Le problematiche maggiori sono dovute alla crisi del tessile e del suo indotto da cui consegue la necessità di riconversione di notevoli volumi a destinazione produttiva.

La *pianura pistoiese*, è caratterizzata dall'agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale e dagli insediamenti produttivi presenti nei comuni di Quarrata, Agliana e Montale legate al settore del tessile pratese. Notevole importanza riveste anche la lavorazione del legno.

Gli indici di dotazione strutturale produttiva indicano un andamento decrescente in tutti i settori.

Nell'*area pistoiese* si incontrano aggregazioni miste alternate ad aggregazioni specializzate quali l'industria del legno a Quarrata e la Breda per i mezzi di trasporto.

Nell'*area pratese* il turismo ha scarsa rilevanza per l'economia locale. Neanche l'*area pistoiese* risulta avere una particolare vocazione turistica. L'attuale crisi del settore tessile, che resta comunque il più importante, ha costretto le amministrazioni dei Comuni della piana ad orientarsi verso obiettivi di riconversione delle aree produttive e di valorizzazione di tipo ambientale e turistico, dove possibile, del proprio territorio.

Punti di forza interni

Firenze si pone come polo turistico internazionale, con conseguente sviluppo delle connesse attività terziarie, centro culturale, di ricerca ed espositivo.

Il distretto produttivo tessile di Prato rappresenta un elemento di eccellenza regionale.

Importante risulta per Prato anche la funzione di promozione artistica e culturale.

La città di Pistoia ha il ruolo di centro direzionale e culturale. Le coltivazioni vivaistico ornamentali costituiscono certamente un momento di eccellenza.

L'*area* in generale presenta elevati livelli di fruibilità delle risorse e delle attrezzature culturali, alto livello di accessibilità per le merci e le persone, buona dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche, buona dotazione di servizi alla persona.

Punti di debolezza interni

L'area presenta il maggior livello di pressione insediativa dell'intero territorio regionale, un intenso utilizzo degli spazi e la progressiva riduzione del verde.

L'accessibilità ai luoghi e ai servizi è resa difficoltosa da inefficienze nella rete infrastrutturale.

Bassa qualità funzionale, ambientale e architettonica degli insediamenti nelle zone periferiche.

Presenza di inquinamento idrico e atmosferico.

Medio Valdarno

Dal punto di vista economico la zona aretina del Medio Valdarno ha avuto un consistente sviluppo del settore manifatturiero, in particolare la moda, generato anche dalle delocalizzazioni dai contesti insediativi connessi ai grandi centri urbani, ormai saturi.

L'area si mostra dinamica, con crescita superiore alla media toscana e con forte specializzazione nel settore dell'industria.

I settori produttivi di maggiore consistenza come addetti nelle unità locali delle imprese sono il commercio e le industrie conciari e calzaturiere.

Nell'area fiorentina del Medio Valdarno invece gli indici relativi alle specializzazioni delle struttura produttiva rilevano una crescita inferiore alla media toscana, il settore più dinamico è quello del commercio. Questa è l'attività economica più rilevante anche in termini occupazionali. Segue il settore pelli e cuoio.

Nelle parti di fondovalle, soprattutto in prossimità dell'Autostrada e relativi svincoli, vi è una consistente presenza di insediamenti produttivi e nella parte aretina un'attività di escavazione e lavorazione di inerti di un certo rilievo, inframezzata alle altre attività economiche.

Le localizzazioni degli insediamenti con carattere produttivo di recente costituzione non hanno beneficiato di interventi pianificatori a scala sovracomunale, pertanto si sono generati dei contesti che soprattutto negli ultimi due decenni si sono fortemente sviluppati ed hanno generato nuclei spontanei di accumulo di funzioni, spesso miste industriali e commerciali, non adeguatamente infrastrutturati per il carico insediativo che ne è derivato.

Nella parte fiorentina alcuni insediamenti presentano carattere multisetoriale, come Rignano e San Giovanni o misto come Figline, mentre in altre prevale il settore chimico, è il caso di Reggello e San Giovanni.

Il turismo ha scarsa rilevanza nell'area aretina del Medio Valdarno mentre nell'area fiorentina le presenze turistiche sono superiori a quelle medie regionali.

Punti di forza interni

Le parti pedecollinari e collinari generalmente conservano caratteri di ruralità e di valenza ambientale.

L'area presenta buoni livelli di accessibilità per le merci e le persone, buona dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche e di servizi alla persona.

Punti di debolezza interni

Il territorio è caratterizzato da una forte pressione insediativa attestata sul sistema infrastrutturale principale.

L'area presenta alcune zone in condizioni di scarsa qualità funzionale, ambientale e architettonica, specie degli insediamenti periferici.

Area aretina

L'area ha una forte vocazione industriale. L'attività più rilevante in termini occupazionali è quella dell'industria manifatturiera, comprendente il settore orafa e la gioielleria.

Dall'agglomerazione prodottasi intorno al Capoluogo di Provincia si sviluppano i sistemi lineari Arezzo-Camucia (Cortona) e del Casentino.

L'economia della Val di Chiana mostra notevole dinamismo e forte specializzazione nell'industria.

I settori di maggiore ampiezza in termini occupazionali sono quelli del commercio e delle costruzioni, che però hanno recentemente mostrato una flessione.

Seguono altri settori come l'abbigliamento e altre industrie quali la orafa che invece presentano un andamento positivo.

Sia nell'area aretina che nella Val di Chiana si registra un rapporto fra superfici destinate al commercio e abitanti fra i più alti della Toscana.

La struttura produttiva del Casentino è invece caratterizzata da scarso dinamismo con crescita inferiore alla media toscana e con forte specializzazione nel settore industriale.

Il settore con maggiore numero di addetti è il commercio.

Gli insediamenti dell'aretino rivelano molteplici attività, con la prevalenza caratterizzante del settore orafo. Il polo aretino funge da snodo per le direttrici secondarie del Casentino, dove si trovano attività riguardanti i materiali da costruzione (prefabbricati a Bibbiena), dell'Alta Val Tiberina, caratterizzata dalla forte presenza del settore alimentare e della Val di Chiana Aretina, dove sono prevalenti i settori dell'oreficeria e dell'agroalimentare.

Il turismo ha rilevanza inferiore rispetto all'indice medio regionale. Lo sviluppo del settore turistico ricettivo non rappresenta una priorità se non in relazione alla valorizzazione delle Foreste Casentinesi.

Punti di forza interni

Arezzo continua a svolgere un ruolo centrale nell'area soprattutto per la presenza del terziario e delle attività industriali;

Sono presenti nella città di Arezzo e nel territorio rurale importanti risorse artistiche e attrezzature culturali;

Nel Casentino sono presenti rilevanti valori ambientali e paesaggistici ed il Santuario della Verna, meta di pellegrinaggi e sede di convegni e corsi di spiritualità.

L'area della Val di Chiana presenta notevolissime peculiarità ambientali ed architettoniche e un interessante insieme di borghi minori

Punti di debolezza interni

La conformazione lineare dei sistemi insediativi della Val di Chiana aretina ha una elevata incidenza sulla efficienza della rete infrastrutturale e forte impatto ambientale e paesaggistico.

Le esigenze di sviluppo residenziale ed il sistema produttivo del Casentino trovano limiti e problemi legati alla morfologia del territorio e ai suoi caratteri fisici e ambientali.

Da Empoli a Pisa e Livorno

Gli indici di sviluppo economico dell'ambito territoriale Empolese e Valdelsano evidenziano un'area specializzata nell'industria, più marcatamente il circondario empolese, tuttavia i settori più dinamici sembrano essere quelli dei servizi e del commercio (quest'ultimo per la Val d'Elsa).

L'indice delle superfici commerciali in rapporto al numero di abitanti presenta in queste aree valori molto elevati.

Dal punto di vista occupazionale emerge l'importanza della moda e delle altre industrie (Empolese) e del settore terziario (Val d'Elsa).

La Val d'Era ha una forte vocazione industriale sebbene il settore più importante in termini occupazionali sia quello del commercio, seguito dalla fabbricazione di motocicli. Il turismo ha una scarsa rilevanza.

Il sistema metropolitano di Livorno e Collesalveti, principale polo insediativo dell'area livornese, possiede grandi possibilità di sviluppo economico.

Lungo l'asse viario principale costituito dalla FI-PI-LI si è sviluppato il polo industriale della città di Empoli e le aree industriali e polifunzionali dei comuni da essa attraversati che formano un sistema insediativo lineare pressoché ininterrotto e che si ispessisce, saldandosi ai contesti urbani, in corrispondenza dei capoluoghi o delle frazioni principali che si sono recentemente sviluppate.

Gli insediamenti di Empoli e di Montelupo sono di tipo multisetoriale mentre una forte specializzazione nel settore tessile caratterizza l'aggregazione produttiva di Vinci.

Nella Valdera numerose aree sono occupate da edifici commerciali e produttivi non completati. Sono presenti due forti specializzazioni produttive: il settore dei mezzi di trasporto di Pontedera e quello del mobile e del legno a Lari e Ponsacco. La qualità architettonica è spesso scadente.

Per quanto concerne il distretto produttivo del Valdarno Inferiore, la crisi del settore conciario ha di fatto rallentato il processo di trasferimento delle concerie in aree più idonee ed in diversi casi è risultato più proficuo procedere ad adeguamenti ambientali in loco.

Nell'area pisana la realtà produttiva e mista artigianale/commerciale è molto florida; la richiesta di nuove aree è in continuo aumento e di difficile gestione. Su numerose aree sono presenti edifici commerciali e produttivi non completati in attesa di vendita o in affitto.

Il sistema produttivo dell'area Livorno-Collesalveti è attualmente il principale riferimento dell'economia locale; la richiesta di nuove aree ai fini commerciali ed artigianali è in aumento e di difficile gestione.

Petrolchimica e cantieristica sono le principali specializzazioni. Le attività produttive beneficiano della presenza del porto, dell'interporto e polo logistico di Guasticce e del Faldo, nonché dell'autostrada A12.

Solo per quanto riguarda in modo specifico la Val d'Elsa il turismo ha una significativa rilevanza per l'economia locale.

Punti di forza interni

Presenza del distretto produttivo conciario.

Dinamismo dei settori dei servizi e del commercio.

Presenza di servizi (strutture di assistenza sanitaria, sportelli postali e bancari, ecc.), di attività commerciali e di attrezzature per lo svago e il tempo libero.

Presenza di funzioni turistico-produttive di elevata qualità, in particolare di centri urbani con valenze storico-architettoniche (Pisa, San Gimignano, Empoli, ecc.) e di centri termali (S. Giuliano Terme).

Le parti collinari del territorio ricoprono caratteristiche ambientali e paesaggistiche di notevole valore. Rappresenta una rilevante emergenza ambientale il Monte Pisano, con problematiche di mantenimento e valorizzazione della risorsa naturalistica e boschiva.

Punti di debolezza interni

Lo svilupparsi di ampie e continue aree industriali nella zona di pianura sono incompatibili con la valorizzazione turistica.

Generalmente scarsa è la qualità del margine urbano, caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico ed ambientale. Presenza di grandi volumetrie per strutture produttive, di grande distribuzione e direzionali, impattanti sul paesaggio

Inadeguatezza delle infrastrutture viarie.

Commistione tra industria e residenza in aree con degrado ambientale

La progressiva concentrazione di attività ha inciso negativamente sulla qualità delle aree portuali e retroportuali e degli insediamenti residenziali, artigianali e commerciali-direzionali della città di Livorno.

Da Montecatini a Lucca

La vicinanza con l'autostrada ha costituito in passato per la *Valdinievole* un'opportunità per insediare attività di un certo rilievo, che però negli ultimi anni hanno subito fenomeni di stagnazione per l'impossibilità di reperire ulteriori aree di espansione e soprattutto per l'appesantimento del traffico veicolare sul tratto autostradale, utilizzato alla stregua di viabilità locale. La *Valdinievole* vanta come settore produttivo quello delle pelli e cuoio.

La crisi del settore floricolo che oltre a Pescia coinvolge in parte i comuni di Chiesina e Uzzano appare legata ad un'insufficiente dotazione di infrastrutture.

La *Piana lucchese* è uno dei principali poli industriali della Toscana. Accanto all'industria si rileva una forte attività commerciale. Le specializzazioni emergenti sono quelle della carta e quella delle pelli e cuoio.

Montecatini Terme sta scontando in questi ultimi anni una crisi che per quanto riguarda il settore delle Terme appare di non facile soluzione anche se le vicende recenti fanno intravedere una possibilità di ripresa.

La città di *Lucca* attrae intensi flussi turistici grazie alla presenza di notevoli risorse di valore artistico e culturale.

Punti di forza interni

Un elemento di eccellenza riguarda Pescia oltre che per il centro storico ed i nuclei e castelli delle aree collinari per il ruolo svolto nel settore floricolo.

Montecatini Terme rappresenta una situazione di eccellenza nel turismo termale.

Lucca è dotata di un ricco patrimonio di monumenti ed opere d'arte capace di attirare intensi flussi turistici

Il distretto produttivo della piana di Lucca rappresenta un elemento di eccellenza nel panorama regionale.

A Lucca si rileva una forte attività commerciale

Punti di debolezza interni

La vicinanza con l'autostrada ha costituito in passato un'opportunità per insediare attività produttive di un certo rilievo, che però negli ultimi anni hanno subito fenomeni di stagnazione per l'impossibilità di reperire ulteriori aree di espansione e soprattutto per l'appesantimento del traffico veicolare sul tratto autostradale, utilizzato alla stregua di viabilità locale.

Valle del Serchio

Notevole è l'estensione delle aree industriali che appartengono al distretto della carta. Il supporto per la circolazione di mezzi pesanti costituito dalla rete stradale locale è spesso inadeguata.

Punti di debolezza interni

L'urbanizzazione è stata favorita dalla localizzazione di aree industriali fino a generare difficili condizioni infrastrutturali e funzionali. Carenza del sistema infrastrutturale.

Versilia - Massa e Carrara

Nell'area di Massa e Carrara il rapporto fra addetti per settori produttivi e abitanti mostrano come, nel decennio 1991-2001, il settore più importante si sia dimostrato quello del commercio, grazie soprattutto all'importanza del turismo, mentre industria e terziario non hanno mostrato progressi.

I dati sul turismo mostrano come i flussi turistici siano nella media regionale se non si considerano le seconde case, se invece le si considerano si riscontrano i dati sono molto superiori.

Le attività più importanti in termini occupazionali sono l'industria, con l'estrazione e lavorazione di minerali non metalliferi, la cantieristica e la meccanica, e il settore terziario.

Gli insediamenti produttivi più consistenti sono legati all'attività estrattiva che costituisce un polo di livello internazionale. A Massa e Pietrasanta al settore lapideo si sono affiancati negli ultimi anni altri settori di attività. La zona industriale apuana presenta un forte legame operativo con il porto di Marina di Carrara.

A Massarosa le attività insediate hanno carattere misto. Viareggio ha sviluppato la vocazione pressoché esclusiva della cantieristica.

Nella Versilia il turismo, soprattutto balneare, resta l'attività principale.

La consistente presenza turistica d'altra parte evidenzia criticità funzionali e ambientali.

Punti di forza interni

L'area della Versilia costituisce un polo di eccellenza per l'estrazione e la lavorazione dei materiali lapidei e per la cantieristica.

Nella Versilia il turismo, essenzialmente balneare, resta l'attività economica principale.

Punti di debolezza interni

Gli impianti di lavorazione legati alle attività estrattive sono spesso ubicati in aree improprie. Ciò si ripercuote sul trasporto del materiale e sulle connessioni con la viabilità esistente.

Appaiono evidenti le criticità funzionali e ambientali dovute alla consistente presenza turistica.

Siena

La struttura produttiva si caratterizza per un'altissima specializzazione nei servizi e nel commercio. Il turismo ha una notevole rilevanza per l'economia locale.

Complessivamente l'area si caratterizza per il forte sviluppo del settore terziario: commercio, professioni e intermediazione finanziaria sono i settori più ampi in termini occupazionali.

Nell'ambito senese l'industria si caratterizza per alcuni settori a produzione limitata ma di qualità.

A Siena il turismo si basa su tre risorse: arte, terme e montagna. Per il turismo artistico il riferimento principale è costituito dalla città di Siena. Al contrario di altre località d'arte, e sempre in termini di presenze, la città non ha raggiunto buoni risultati negli ultimi anni. Le presenze straniere sono diminuite in misura maggiore rispetto a quelle italiane.

Il turismo termale, sta tuttora attraversando un periodo di difficoltà. La crisi comunque appare aggravata da un andamento congiunturale particolarmente avverso, oltre che da alcune debolezze strutturali.

Infine vi sono segnali di crisi anche per quanto riguarda il turismo montano che riguarda essenzialmente la zona dell'Amiata.

Punti di forza interni

Il centro storico di Siena è fra i siti riconosciuti dall'UNESCO come patrimonio dell'umanità.

Siena è città d'arte e sede di musei e istituzioni culturali di livello internazionale. Si caratterizza inoltre come centro ordinatore rispetto alle funzioni terziarie, in particolare per quelle legate al credito, e rispetto all'istruzione universitaria ed alla ricerca.

Punti di debolezza interni

L'eccessiva presenza di turisti in alcuni momenti dell'anno si ripercuote sull'efficienza delle funzioni e dei servizi urbani.

Val di Chiana Senese

Le caratteristiche economiche evidenziano una struttura produttiva assai ridotta rispetto alla popolazione.

Il commercio è l'attività con il maggior numero di occupati, seguono le costruzioni e quindi, a dimostrazione della vocazione turistica dell'area, alberghi e ristoranti.

I Comuni di Sinalunga e Torrita di Siena e in parte Chiusi e Cetona sono interessati dalle problematiche legate al distretto produttivo. Si tratta di insediamenti a carattere multisettoriale o misto

Il turismo ha molta rilevanza per l'economia locale con un indice di presenze turistiche superiore a quello medio regionale.

Le indicazioni derivanti dal PTC, riprese poi nei PS già approvati o in via di approvazione, tendono a valorizzare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche puntando sulla incentivazione del turismo di qualità (nuove terme a S. Casciano de Bagni, rilancio delle terme di Chianciano, politica per il turismo a Montepulciano).

Punti di forza interni

Si tratta di un territorio caratterizzato da notevolissime peculiarità ambientali ed architettoniche, condizioni favorevoli al turismo.

Grosseto

I nuovi sistemi produttivi legati al commercio, grande distribuzione e funzioni terziarie, con le loro grandi volumetrie, segnano la dinamica evolutiva dell'insediamento urbano. Il rapporto fra superfici destinate al commercio e numero di abitanti indica valori molto elevati rispetto alla media della Toscana.

Anche l'indice delle presenze turistiche rispetto alla popolazione residente mostra livelli superiori alla media regionale, sebbene la presenza di turisti stranieri sia leggermente inferiore.

Punti di forza interni

Le principali emergenze riguardano il sistema del paesaggio agricolo di pianura delle bonifiche, le aree collinari di notevole interesse paesaggistico-ambientale e le aree costiere di notevole pregio naturalistico ambientale ancorché antropizzate.

Punti di debolezza interni

Fragilità del contesto paesaggistico e ambientale

I sistemi insediativi della Costa e dell'Arcipelago Toscano***a) L'arcipelago toscano***

La struttura economica è incentrata sul turismo mentre molto poco sviluppati sono gli altri settori. I settori di maggiore importanza per l'occupazione sono quelli degli alberghi e ristoranti e del commercio.

Il turismo è legato al contesto naturale e paesaggistico molto favorevole al turismo balneare.

Punti di forza interni

Sono emergenze paesaggistiche il sistema costiero e le retrostanti aree collinari e montuose.

L'Elba dispone di un sistema di porti per la nautica da diporto e di due porti per i traghetti. Dispone inoltre di uno scalo aeroportuale.

Punti di debolezza interni

Il turismo, attività economica trainante, tende all'abbassamento nel tempo dei suoi livelli di qualità a favore di attività diverse da quelle a tipologia alberghiera (case vacanze, affittacamere, RTA, campeggi e villaggi turistici). Si tratta di fenomeni di difficile controllo soprattutto per quanto concerne l'uso delle risorse del territorio derivanti dal consistente flusso temporaneo dei carichi insediativi.

b) L'area della pianura costiera centrale

Le attività economiche più importanti appaiono quelle del commercio, grazie soprattutto all'importanza del turismo, e il settore dell'industria che, storicamente dominante, sembra ora subire una battuta d'arresto.

Rispetto al peso occupazionale il settore terziario è decisamente il più rilevante.

Indici di specializzazione superiori alla media regionale si hanno anche nel commercio e nei servizi pubblici.

L'attività turistico balneare caratterizza l'economia dell'area.

Punti di forza interni

Le attività economiche più importanti appaiono quelle del commercio, grazie soprattutto all'importanza del turismo,

Rispetto al peso occupazionale il settore terziario è decisamente il più rilevante.

Punti di debolezza interni

Il turismo ha connotato stagionale con conseguenze negative sulle frazioni costiere.

c) Val di Cornia

In termini occupazionali sono preminenti i settori della produzione di metalli e del commercio.

La crisi dell'industria pesante degli anni '90 ha indotto gli amministratori ad avviare modelli di diversificazione dello sviluppo con conseguente necessità di reperire nuovi spazi e riordinare e riqualificare quelli già destinati ad usi industriali.

I flussi di presenze turistiche sono molto superiori a quelli della Regione nel suo insieme.

Punti di forza interni

E' da notare la presenza di aree protette di grande pregio naturalistico ed archeologico-minerario quali Baratti e Populonia, San Silvestro, Montioni.

Punti di debolezza interni

Il territorio presenta particolare fragilità dal punto di vista ambientale. La presenza dell'industria siderurgica e della centrale termoelettrica nel Comune di Piombino produce, oltre ad un rischio

immediato, effetti negativi sia sulla qualità dell'aria che sulla consistenza delle riserve idriche di falda. Occorre anche ricordare l'effetto per il paesaggio delle attività estrattive presenti soprattutto nel territorio di Campiglia Marittima.

d) Il territorio della Costa meridionale

Il turismo ha forte rilevanza per l'economia dell'area.

Punti di forza interni

Presenza significativa è quella del Parco Tecnologico ed Archeologico delle Colline Metallifere Grossetane che nasce dall'esigenza di conservare e valorizzare i siti e i beni dell'attività mineraria con rilevante valore storico, culturale e ambientale. In generale il patrimonio minerario dell'area rappresenta una risorsa che può essere valorizzata e promossa a fini turistici, ricreativi e culturali.

Punti di debolezza interni

Si tratta di un ambito ad economia debole, interessato in passato da attività estrattive, cave abbandonate e miniere chiuse in tempi recenti.

Lunigiana

La struttura produttiva risulta assai ridotta rispetto alla popolazione residente. Unica attività economica di una certa importanza è data dal commercio a conferma di una crescente importanza del settore turistico.

Punti di forza interni

La rete museale e delle biblioteche costituisce un particolare sistema integrato di strutture e servizi culturali.

Punti di debolezza interni

Alcuni comuni presentano fenomeni di recessione e di abbandono.

Montagna Pistoiese

La struttura produttiva è assai ridotta rispetto alla popolazione residente. L'unica attività di una certa consistenza è rappresentata dall'industria.

Particolarmente marcata risulta la vocazione turistica dell'area

Punti di forza interni

Sono presenti notevoli valori paesaggistici ed aree attrezzate per gli sport invernali.

Punti di debolezza interni

L'area presenta aspetti di notevole problematicità riferiti, soprattutto per alcuni comuni, alle mutate condizioni economiche che a vario titolo hanno prodotto recessione e fenomeni di abbandono.

Mugello

La struttura produttiva locale non risulta particolarmente sviluppata con un indice di dotazione strutturale superiore alla media regionale solo nell'industria, settore che presenta anche una dinamica complessiva leggermente superiore a quella della Toscana.

Le presenze turistiche sono leggermente al di sotto della media regionale.

Punti di forza interni

Il Mugello presenta notevoli valori paesaggistici.

Sono presenti anche importanti testimonianze storiche e artistiche.

Sono presenti luoghi di attrazione turistica quali l'invaso di Bilancino.

Punti di debolezza interni

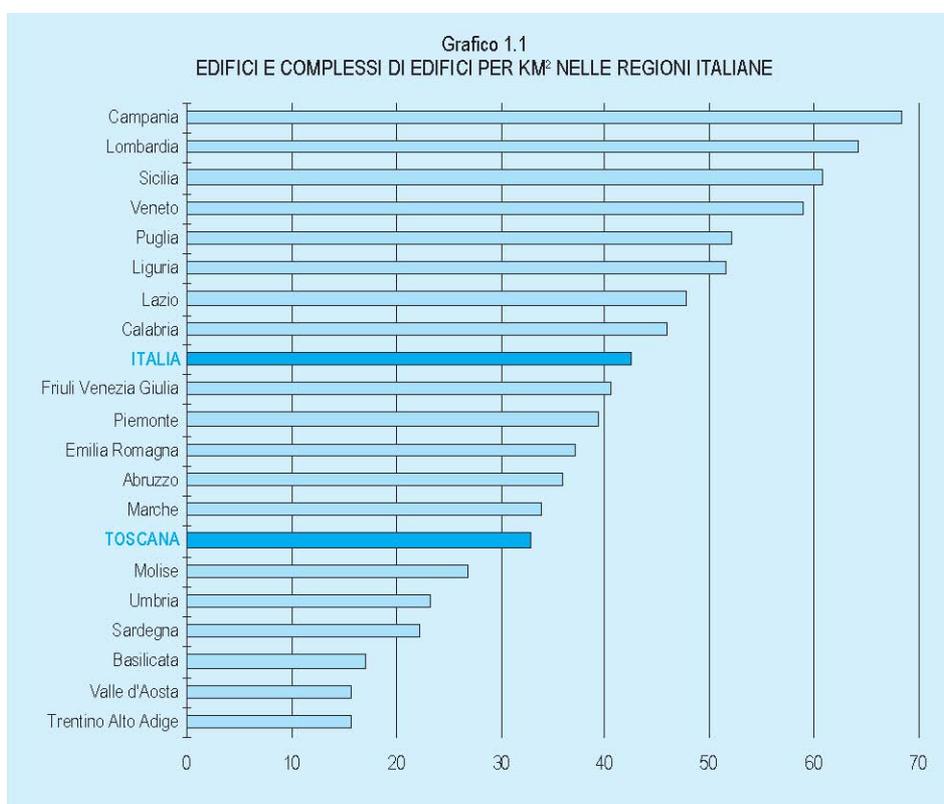
Il circuito del Mugello provoca intensi quanto brevi afflussi di spettatori che creano problemi notevoli di sovraccarico funzionale, in particolare sulla mobilità.

3.2 La dinamica e i fenomeni abitativi

3.2.1 Gli edifici e il territorio ⁷

Una regione relativamente poco urbanizzata

Nell'immaginario collettivo, la Toscana è tutt'oggi considerata una regione a misura d'uomo, ricca di paesaggi rurali e montani ancora intatti. I dati del Censimento 2001 relativi alle abitazioni confermano ampiamente questa immagine. Nel 2001 sono stati censiti in Toscana 757mila edifici e complessi di edifici, pari al 6% del totale nazionale. In termini di intensità di uso del suolo, la Toscana si trova in coda alla classifica delle regioni italiane, con 33 edifici per Km² contro i 43 registrati a livello nazionale. Il dato toscano è inoltre sensibilmente inferiore a quello riscontrato in alcune grandi regioni (Campania, Lombardia e Sicilia) e nelle aree con sviluppo simile (Veneto e Emilia Romagna).



Il patrimonio residenziale è di qualità

Gli edifici destinati all'uso residenziale rappresentano la parte maggioritaria del patrimonio edilizio (88%), in linea con quanto avviene a livello nazionale, mentre la quota di edifici utilizzati con finalità produttive (alberghi, uffici, commercio, industria, comunicazioni e trasporti) è maggiore della media nazionale e simile a quella delle regioni più sviluppate. Il patrimonio non utilizzato risulta, infine, più contenuto che altrove.

⁷ Paragrafo ripreso da: Regione Toscana, Settore statistica - Irpet, *La Toscana secondo il 14° Censimento della popolazione e delle abitazioni. 2001*, «Speciale censimenti», n. 7, 2005.

Tabella 1.2
USO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ALCUNE REGIONI E IN ITALIA

	Edifici e complessi	% uso abitativo	% uso produttivo	% altro utilizzo	% non utilizzato	TOTALE
TOSCANA	757.140	88,2	4,9	3,7	3,1	100,0
Lombardia	1.532.886	87,4	5,4	3,0	4,2	100,0
Veneto	1.083.992	88,6	4,5	2,6	4,3	100,0
Emilia Romagna	823.728	89,2	4,8	2,7	3,3	100,0
ITALIA	12.812.528	87,6	3,4	3,3	5,7	100,0

Dal punto di vista della caratterizzazione qualitativa degli edifici destinati a abitazione, la Toscana presenta un patrimonio costruito prevalentemente nel dopoguerra, fatto di edifici mediamente sviluppati in altezza (2-3 piani) e prevalentemente bifamiliari, indipendenti l'uno dall'altro, localizzati per la maggior parte nei centri urbani, costruiti in muratura piuttosto che in calcestruzzo o altro materiale e in buono stato di conservazione.

Tabella 1.3
ASPETTI QUALITATIVI DELL'EDIFICAZIONE IN ALCUNE REGIONI E IN ITALIA
Composizione %

		TOSCANA	Lombardia	Veneto	Emilia Rom.	ITALIA
Epoca di costruzione	Prima 1946	45,0	29,4	25,2	30,4	31,5
	Fra 1946 e 1971	31,7	35,2	36,6	37,6	32,3
	Fra 1972 e 1991	18,7	26,7	29,4	24,9	29,2
	Dopo 1991	4,6	8,7	8,8	7,2	7,0
	TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N. piani fuori terra	1 piano	17,1	15,3	14,7	12,1	22,6
	2-3 piani	75,9	76,3	80,5	79,7	70,2
	4 piani e più	7,0	8,4	4,8	8,2	7,2
	TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N. interni	1-2 interni	75,4	72,6	82,1	74,4	79,6
	3-8 interni	19,7	19,9	14,7	19,9	15,5
	9 e più interni	4,9	7,5	3,2	5,7	4,9
	TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Contiguità	Nessuna contiguità	55,2	64,0	71,6	72,5	53,0
	Contiguità su 1 o più lati	44,8	36,0	28,4	27,5	47,0
	TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Tipo di localizzazione	Centri abitati	78,5	90,4	78,7	72,0	80,8
	Nuclei abitati	6,0	4,3	8,3	7,9	6,1
	Case sparse	15,5	5,3	13,0	20,1	13,1
	TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Materiale	Struttura in muratura	74,8	52,7	69,5	72,2	61,5
	Calcestruzzo e altro	25,2	47,3	30,5	27,8	38,5
	TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Stato di conservazione	Buono-ottimo	83,6	83,7	83,0	82,2	77,4
	Mediocre-pessimo	16,4	16,3	17,0	17,8	22,6
	TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Confrontando il patrimonio residenziale toscano con le caratteristiche medie nazionali emergono le seguenti tipicità regionali: un patrimonio mediamente più vecchio (il 45% degli edifici è stato costruito prima del 1946, il 32% tra 1946 e 1971 e solo il 5% dopo il 1991, contro valori nazionali rispettivamente di 31%, 32% e 7%), una maggiore diffusione di costruzioni di media altezza (il 19% degli edifici è a 3 piani contro il 17% a livello nazionale) e di dimensione medio-grande (il 20% degli edifici ha da 3 a 8 interni contro il 15% a livello nazionale), una minore compattezza dell'edificazione (il 55% degli edifici non presenta contiguità su alcun lato, contro il 53% a livello nazionale), una maggiore diffusione di case sparse (16% contro 13%) e di edifici in muratura (75% contro 61%), una maggiore incidenza del patrimonio in buono stato di conservazione (84% contro 77%).

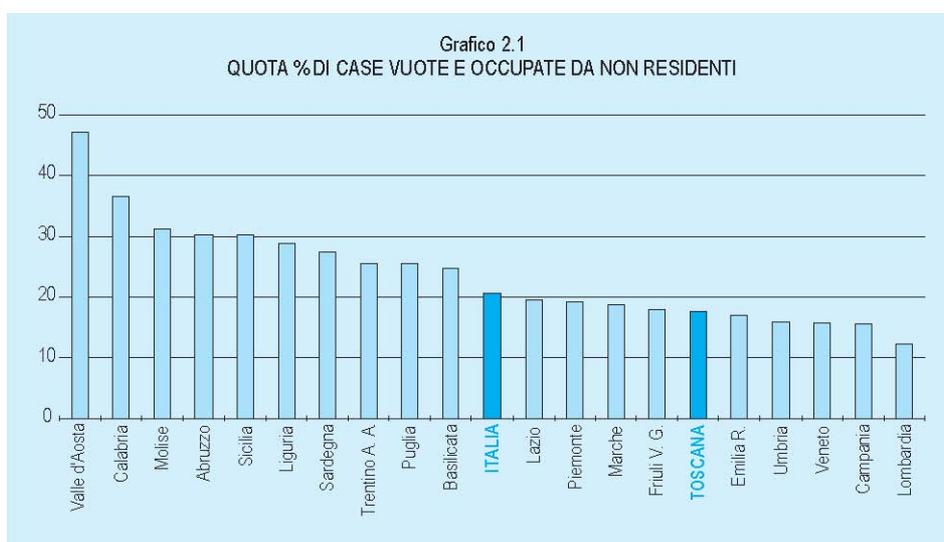
Le caratteristiche delle abitazioni

L'incidenza delle abitazioni vuote è contenuta

Al 2001 si contano in Toscana oltre 1.667.000 abitazioni, pari al 6% del totale nazionale e per una media di 2,5 abitazioni per edificio destinato a uso residenziale, contro il valore nazionale del 2,4.

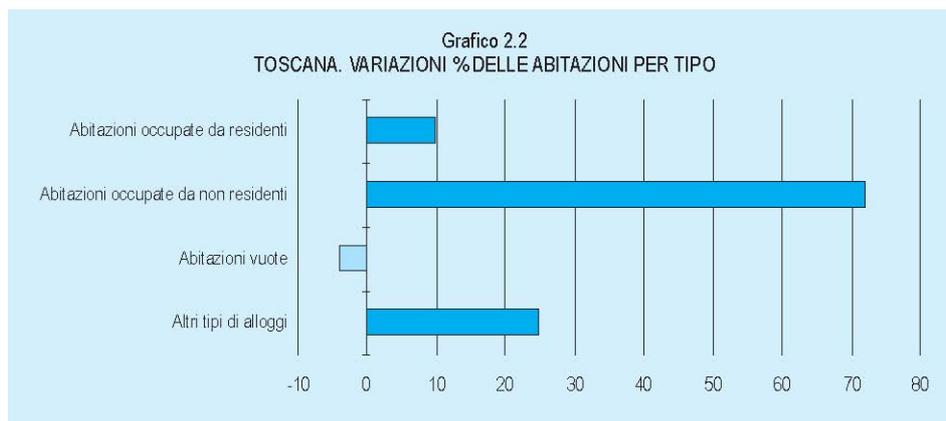
Le abitazioni occupate da persone residenti costituiscono l'83% del totale, mentre quelle vuote ammontano al 16% e quelle occupate da non residenti all'1%.

La distribuzione regionale della quota di abitazioni vuote e occupate da non residenti è molto diversificata. I valori più alti si riscontrano nelle regioni a forte sviluppo turistico, dove è probabilmente molto diffusa la presenza di seconde case (quasi la metà del patrimonio residenziale della Valle d'Aosta e oltre 1/3 di quello della Calabria), mentre quelli più bassi si registrano in regioni con maggiore specializzazione produttiva e residenziale (in particolare Lombardia e Campania). La Toscana si avvicina maggiormente all'estremo più basso della distribuzione, insieme a Emilia Romagna, Umbria e Veneto.



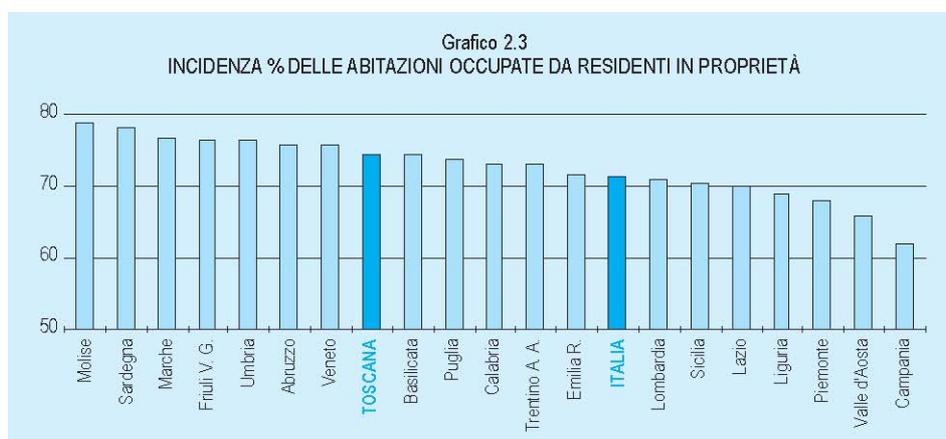
A fronte di circa 267 mila abitazioni vuote (e circa 25 mila occupate da non residenti), sono quasi 1.600 gli alloggi diversi dalle abitazioni (roulotte, tende, baracche, garage, soffitte, ecc.) occupati dai residenti toscani. In termini di residenti, una persona su 1.000 vive in un alloggio diverso da un'abitazione, in linea con quanto rilevato a livello nazionale.

Fra 1991 e 2001 la tipologia di abitazioni cresciuta maggiormente è quella destinata all'utilizzo temporaneo da parte di persone non residenti. Allo stesso tempo è diminuito il numero delle abitazioni vuote. Potrebbe essere letto come un segnale di peggioramento delle condizioni abitative di una fascia della popolazione residente, infine, l'aumento degli alloggi diversi dalle abitazioni.



La proprietà dell'abitazione è molto diffusa

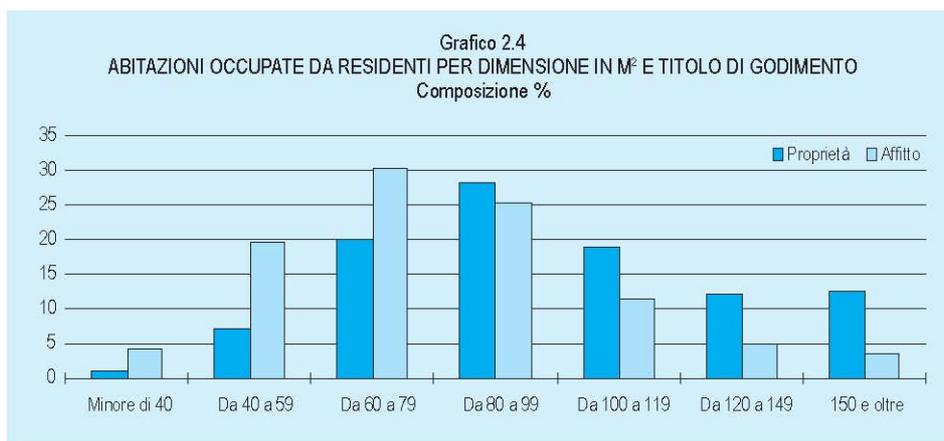
Le abitazioni occupate in proprietà da persone residenti sono circa 1.023.000, pari al 74% delle abitazioni occupate. La Toscana è pertanto tra le regioni italiane con la diffusione più alta della proprietà dell'abitazione di residenza. Presentano valori superiori solo il Molise, la Sardegna, le Marche, il Friuli, l'Umbria, l'Abruzzo e il Veneto. In termini di residenti, sono circa 2.620.000 le persone che vivono in una casa di proprietà, pari al 76% del totale, contro un valore medio nazionale del 72%. La diffusione della proprietà dell'abitazione è cresciuta fra 1991 e 2001 (+16% in Toscana e +15% in Italia), mentre si è corrispondentemente ridotta quella dell'affitto (-17% in Toscana e -13% in Italia). La diffusione della proprietà dell'abitazione spiega le caratteristiche dei proprietari immobiliari: il 93% delle abitazioni occupate da residenti in Toscana e il 92% di quelle in Italia è di proprietà di persone fisiche.



I residenti occupano abitazioni medio-grandi e ben servite

La superficie media delle abitazioni occupate dai residenti toscani è di circa 98 m², contro i 96 registrati a livello nazionale. Le abitazioni che hanno una superficie molto ridotta (inferiore ai 60 m²) incidono meno che a livello nazionale (12% contro 14%), mentre pesano di più quelle di dimensione medio-grande (da 60 a 100 m²).

In media, le abitazioni toscane occupate dai residenti hanno 4,5 stanze, di circa 22 m² ciascuna. È significativo rilevare che le abitazioni occupate dai residenti sono mediamente più grandi di quelle vuote (4,0 stanze) e di quelle occupate dai non residenti (3,9). Al loro interno, inoltre, le abitazioni occupate dai proprietari sono mediamente più grandi di quelle occupate dagli affittuari: 4,7 stanze contro 3,8.



In termini di disponibilità di servizi igienici e di comfort, la grande maggioranza delle abitazioni occupate dai residenti può essere considerata di standard elevato, essendo dotata di impianti igienico-sanitari, di acqua potabile e di riscaldamento (99% delle abitazioni toscane e 92% di quelle italiane, dove la differenza si spiega con la minore diffusione degli impianti di riscaldamento nelle regioni meridionali). Un gruppo più ristretto, pari a circa 1/4 delle abitazioni può essere invece considerato di standard superiore, in quanto dotato di doppi servizi e posto auto.

Tabella 2.5
DISPONIBILITÀ DI SERVIZI NELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI

	% abitazioni con acqua potabile, almeno 1 gabinetto, acqua calda e riscaldamento	di cui con 2 o più servizi	di cui con posto auto	% abitazioni con acqua potabile, almeno 1 gabinetto, acqua calda senza riscaldamento
TOSCANA	96,8	28,0	66,2	0,9
Lombardia	98,9	29,9	74,3	0,1
Veneto	98,4	37,7	86,2	0,2
Emilia Romagna	98,6	32,0	81,8	0,1
ITALIA	92,3	27,3	64,9	5,0

Poco più della metà del patrimonio residenziale toscano occupato dai residenti (52% contro 48% a livello nazionale) ha ricevuto opere di manutenzione, ristrutturazione e interventi di revisione degli impianti. Emerge una differenza significativa anche in questo caso tra case occupate da proprietari e affittuari: nel primo caso gli interventi hanno interessato il 54% degli alloggi, nel secondo il 41%.

Le condizioni abitative

3 toscani su 4 vivono in una casa di proprietà, 1 su 1.000 non ha una casa

Come accade anche in tutte le altre regioni, la grande maggioranza dei toscani (99,4%) dispone di un'abitazione e 3 toscani su 4 vivono più esattamente in un'abitazione di proprietà della famiglia. Rispetto ai valori medi nazionali, risulta pertanto più diffusa in Toscana la proprietà dell'abitazione di residenza. Si tratta di un aspetto che accomuna la Toscana al Veneto e che è in gran parte riconducibile al peso della cultura contadina e alla prevalenza di insediamenti sparsi.

Tabella 3.1
RESIDENTI PER CONDIZIONE ABITATIVA DELLA FAMIGLIA
Composizione %

	In famiglie che occupano un'abitazione			In famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	In famiglie coabitanti	In famiglie senza tetto	TOTALE
	In proprietà	In affitto	Ad altro titolo				
TOSCANA	75,1	16,4	7,8	99,4	0,1	0,5	100,0
Lombardia	73,0	19,9	6,7	99,6	0,1	0,2	100,0
Veneto	77,6	15,2	6,7	99,5	0,1	0,4	100,0
Emilia Romagna	72,6	18,6	8,2	99,4	0,1	0,5	100,0
ITALIA	72,0	19,4	8,1	99,5	0,1	0,4	100,0

Il disagio abitativo in senso stretto riguarda una quota limitata della popolazione, costituita da coloro che non dispongono di una vera e propria abitazione, ma occupano altri tipi di alloggi come roulotte, baracche, garage, ecc. (pari a circa 3.400 persone) e dai senza tetto (circa 1.150 persone). Può essere considerato indicatore di un disagio abitativo meno intenso, invece, il fenomeno della coabitazione tra più famiglie, che può derivare dalla mancanza di alloggi alternativi come pure dalla permanenza di un modello tradizionale di famiglia. La Toscana, con circa 16.500 individui che vivono in condizione di coabitazione familiare, è una delle regioni dove il fenomeno resta più diffuso.

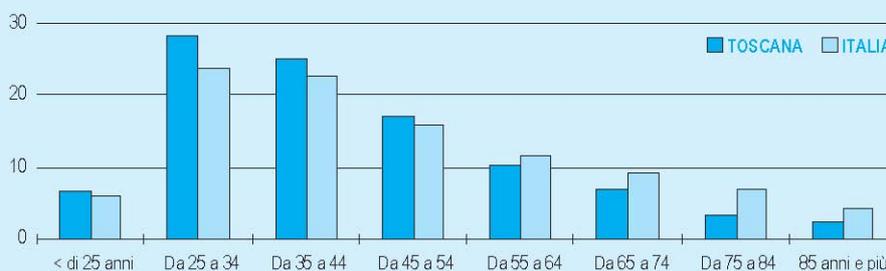
La condizione abitativa dei residenti e la numerosità della famiglia di appartenenza appaiono fortemente correlate. I nuclei familiari di media dimensione (da 2 a 4 persone) hanno un peso rilevante soprattutto tra le famiglie che occupano una vera e propria abitazione e, in particolar modo, tra quelle che ne detengono la proprietà. Tra le famiglie in affitto e in alloggi detenuti ad altro titolo cresce invece la quota di quelle unipersonali. Prevalgono decisamente le famiglie unipersonali e quelle molto numerose (con 6 e più persone), invece, tra coloro che occupano gli altri tipi di alloggio, mentre la coabitazione interessa soprattutto le famiglie di 1 o 2 persone e l'assoluta mancanza di una casa le persone sole.

Fra le persone sole che non hanno una casa o occupano alloggi impropri pesano in maniera preoccupante classi di età relativamente giovani, in particolar modo le persone comprese fra 25 e 44 anni. Nel resto d'Italia in fenomeno interessa relativamente di più le classi di età più avanzate.

Tabella 3.2
RESIDENTI PER CONDIZIONE ABITATIVA E NUMEROSITÀ DELLA FAMIGLIA
Composizione %

	Numero di componenti						TOTALE
	1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 o più	
Famiglie che occupano un'abitazione	97,4	99,5	99,7	99,7	99,7	99,3	99,4
<i>di cui in proprietà</i>	66,0	76,3	76,6	76,2	76,0	73,0	75,1
<i>di cui in affitto</i>	19,8	16,3	15,1	15,3	18,0	21,9	16,4
<i>di cui ad altro titolo</i>	11,6	7,0	8,1	8,2	5,6	4,4	7,8
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	0,3	0,0	0,0	0,1	0,1	0,5	0,1
Famiglie coabitanti	2,1	0,4	0,3	0,3	0,2	0,1	0,5
Famiglie senza tetto o senza abitazione	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Grafico 3.3
PERSONE SOLE SENZA TETTO O IN ALLOGGI IMPROPRI PER CLASSE DI ETÀ
Composizione %



4 toscani su 100 vivono in case troppo piccole, 1 su 4 in case molto grandi

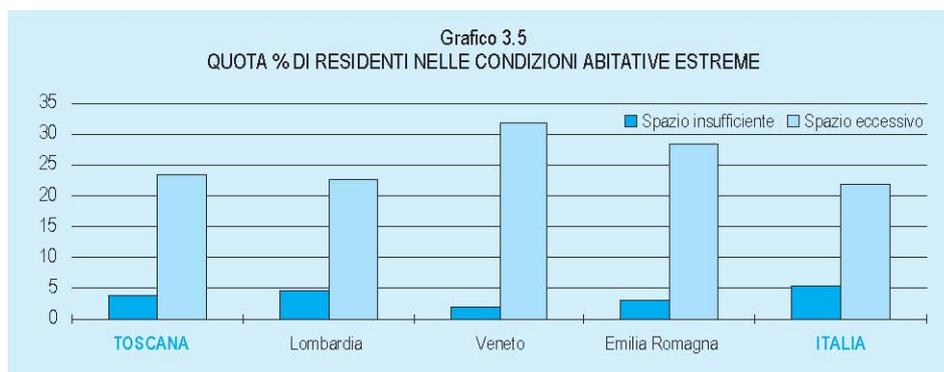
Il 28% dei toscani abita in case medio-grandi (con superficie compresa fra 80 e 100 m²), mentre altri due gruppi, pari ciascuno a circa il 20% dei residenti, abitano in case di dimensioni di poco più grandi (100-120 m²) o più piccole (60-80 m²).

Tabella 3.4
RESIDENTI IN ABITAZIONE PER CLASSE DI SUPERFICIE E NUMERO DI OCCUPANTI. TOSCANA
Valori assoluti

Classi di superficie (m ²)	Numero di occupanti						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 o più	
Meno di 30	3.543	1.624	843	0	0	0	6.010
Da 30 a 39	13.140	9.896	4.959	3.444	885	0	32.324
Da 40 a 49	28.961	32.134	19.050	10.772	3.305	1.350	95.572
Da 50 a 59	34.019	51.576	39.840	24.664	5.745	2.379	158.223
Da 60 a 79	90.239	195.530	205.800	148.816	37.310	13.041	690.736
Da 80 a 99	80.007	229.220	295.977	262.104	78.000	29.164	974.472
Da 100 a 119	42.959	134.964	186.762	189.364	67.660	29.062	650.771
Da 120 a 149	24.050	77.920	113.226	126.972	52.225	25.349	419.742
150 e più	22.332	71.262	109.719	131.804	64.910	39.815	439.842
TOTALE	339.250	804.126	976.176	897.940	310.040	140.160	3.467.692

Confrontando le dimensioni dell'alloggio con quelle della famiglia di appartenenza emergono tuttavia due situazioni limite: da un lato un vero e proprio disagio abitativo, sperimentato dalle famiglie costrette ad abitare in spazi molto ristretti; dall'altro una condizione di "spreco" del patrimonio abitativo, rappresentato da persone sole o famiglie di piccole dimensioni che occupano alloggi molto grandi.

Quest'ultimo dato va però interpretato con una certa cautela, perché implica una condizione di disagio delle famiglie solo se associato ad un'eccessiva pressione delle spese per l'abitazione sui redditi, mentre in caso contrario deve essere senz'altro inteso come un indicatore di ricchezza e di benessere diffusi. In Toscana sono circa 138.000 le persone che si trovano nella prima condizione descritta, pari a circa il 4% dei residenti in abitazione complessivi, mentre sono molte di più (circa 800 mila, pari a 1/4 del totale) le persone che sperimentano la seconda condizione. Rispetto alla media nazionale, la Toscana mostra una maggiore incidenza della condizione più favorevole, ma rispetto alle regioni del Centro Nord con sviluppo simile (Veneto, Emilia Romagna) il risultato si inverte e diviene più simile a quello di una regione a forte pressione residenziale, come la Lombardia.



È significativo notare che la condizione di assenza di spazio abitativo sufficiente riguarda prevalentemente gli affittuari e gli occupanti ad altro titolo, mentre la disponibilità di ampi spazi riguarda quasi esclusivamente i proprietari di abitazione.

In termini di superficie abitativa pro capite la Toscana si trova fra le regioni con la maggiore disponibilità, anche se le differenze territoriali non sono molto elevate.

Tabella 3.6
CONDIZIONE ABITATIVA PER TITOLO DI GODIMENTO. TOSCANA
Composizione %

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	TOTALE
Spazio insufficiente	45,4	43,1	11,5	100
Spazio eccessivo	84,1	8,2	7,7	100

Grafico 3.7
M² PER OCCUPANTE NELLE REGIONI ITALIANE



Il 97% dei toscani abita case ben servite, gli alloggi più disagiati sono occupati da persone sole.

La grande maggioranza dei toscani risiede in abitazioni fornite dei servizi igienico-sanitari e dei comfort di base. Il 97% del totale abita in case dotate di acqua potabile, almeno un gabinetto, acqua calda in bagno e/o cucina e riscaldamento, mentre il 33% dispone anche dei doppi servizi. Sono tuttavia circa 34 mila le persone che vivono in abitazioni che non dispongono di acqua potabile, circa 31 mila quelle prive di riscaldamento, altrettante quelle prive di acqua calda, circa 5.000 quelle prive di gabinetto e altrettante quelle prive di doccia e/o vasca da bagno.

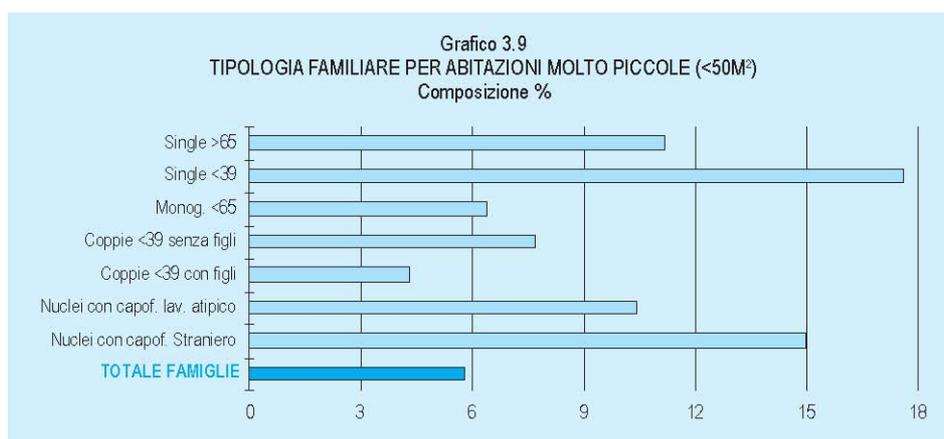
Confrontando le caratteristiche delle abitazioni con quelle delle famiglie residenti si evidenzia come gli alloggi più disagiati siano occupati prevalentemente da persone sole e da famiglie molto numerose, mentre per quelli dotati di maggiori servizi prevalgono i nuclei familiari di 3-4 persone.

Tabella 3.8
RESIDENTI PER DISPONIBILITÀ DI SERVIZI E NUMEROSITÀ DELLA FAMIGLIA
Composizione %

Servizi	Numero di componenti						TOTALE
	1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 o più persone	
Acqua potabile, almeno 1 gabinetto, acqua calda e riscaldamento	94,6	97,3	98,0	97,9	97,2	95,8	97,3
Acqua potabile, almeno 1 gabinetto, acqua calda, senza riscaldamento	1,7	0,8	0,6	0,5	0,8	1,2	0,8
Acqua potabile, almeno 1 gabinetto, senza acqua calda, senza riscaldamento	1,9	0,8	0,4	0,4	0,4	0,9	0,7
Acqua potabile, almeno 1 gabinetto, senza acqua calda, senza riscaldamento, senza doccia/vasca	0,7	0,2	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2
Dotazione ancora inferiore	1,1	0,9	1,0	1,2	1,6	2,1	1,1
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

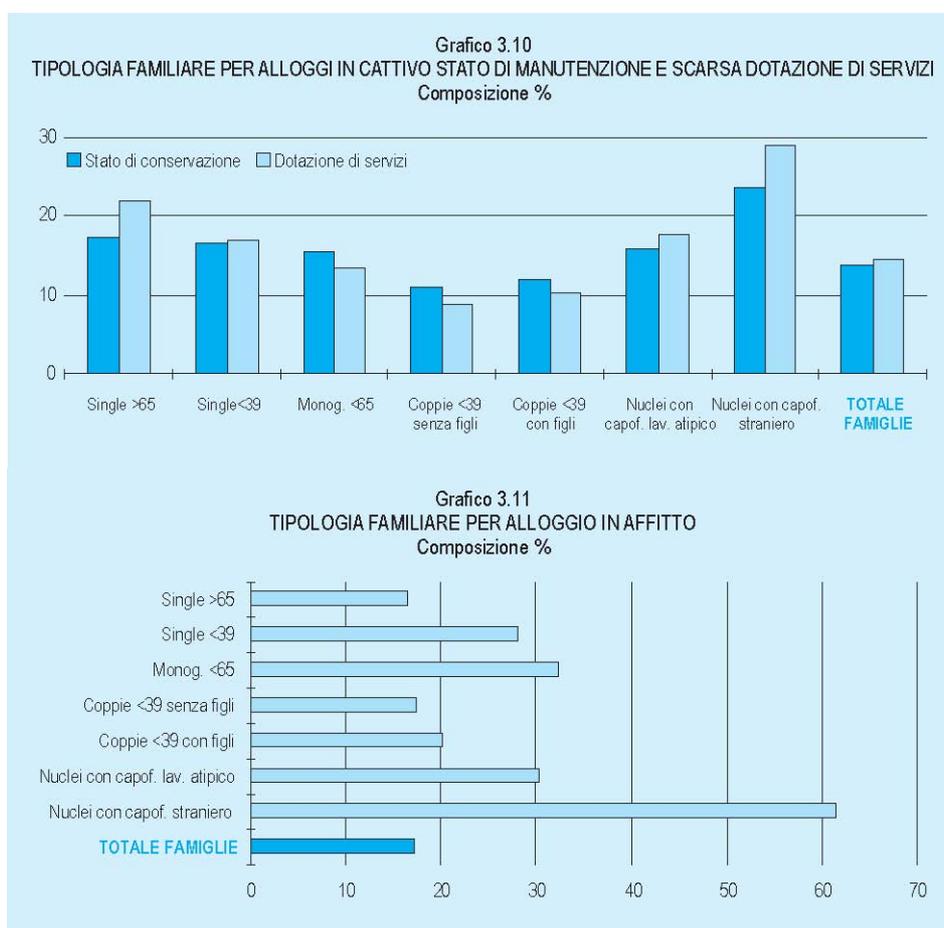
La tipologia familiare, la nazionalità, il lavoro influenzano la condizione abitativa

La condizione abitativa delle famiglie toscane varia sensibilmente in relazione alle caratteristiche del nucleo familiare, in particolare in relazione alla numerosità dei componenti, alla loro età, alla posizione sul mercato del lavoro e al fatto di essere o meno autoctoni.



Per quanto riguarda la superficie abitativa disponibile, emerge ovviamente che i nuclei meno numerosi (single) occupano con maggiore frequenza degli altri abitazioni molto piccole, ma anche che la carenza di spazio risulta significativamente più diffusa tra i nuclei con minori risorse economiche, dovute alla giovane età, alla precarietà della condizione lavorativa, al fatto di provenire da un'esperienza migratoria.

In materia di stato di conservazione dell'abitazione e disponibilità di servizi (per dotazione standard si è considerato un alloggio con almeno 1 wc, 1 doccia/vasca, acqua potabile, acqua calda e impianto di riscaldamento), le tipologie familiari che si trovano con più frequenza nelle condizioni più disagiate sono ancora una volta i nuclei a maggiore precarietà economica (lavoratori atipici e stranieri), insieme agli anziani soli, che occupano in genere case più vecchie.

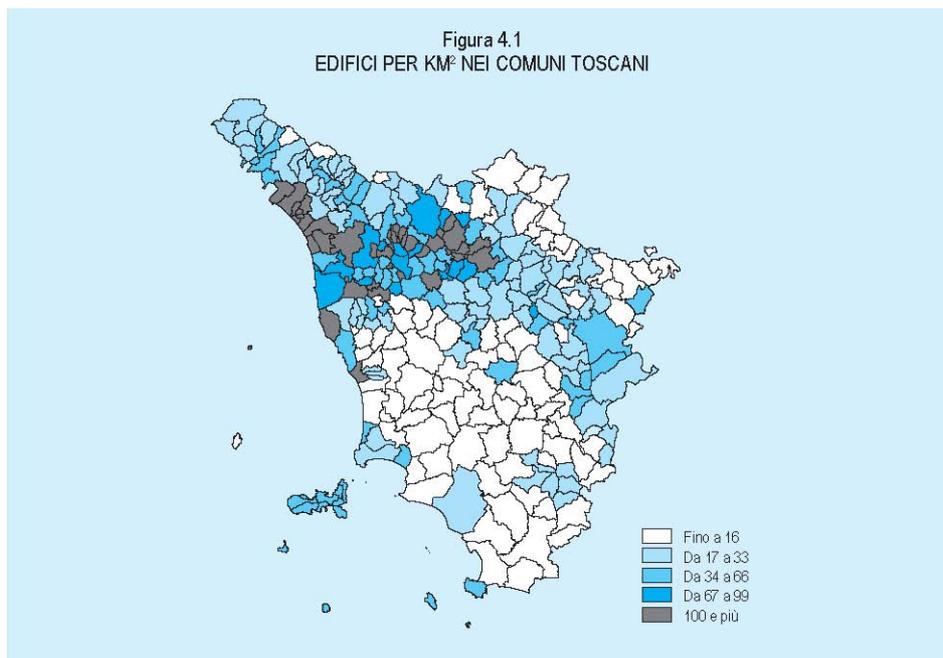


Il titolo di godimento, infine, varia significativamente in relazione sia alle risorse economiche disponibili, sia alla fascia di età di appartenenza: sono ancora una volta gli stranieri quelli che si trovano con più frequenza nella situazione più onerosa dal punto di vista economico (affitto), ma anche tutti coloro che sono entrati solo di recente sul mercato immobiliare, come dimostra lo scarto tra single anziani e giovani.

Specificità territoriali

Aree urbane e costiere hanno la maggiore intensità di edificazione

La Toscana è una regione caratterizzata da una forte varietà interna. Questa caratteristica emerge anche in materia di uso del territorio. In media la regione conta 33 edifici per Km², ma nelle principali aree urbane e in alcuni comuni costieri a forte sviluppo turistico si raggiungono valori compresi tra 300 e 600 edifici per Km² (Forte dei Marmi, Viareggio, Firenze, Poggio a Caiano, Agliana), mentre nelle aree rurali della parte centro meridionale della regione si hanno valori inferiori ai 5 edifici per Km² (Radicondoli, Monteverdi, Monterotondo).

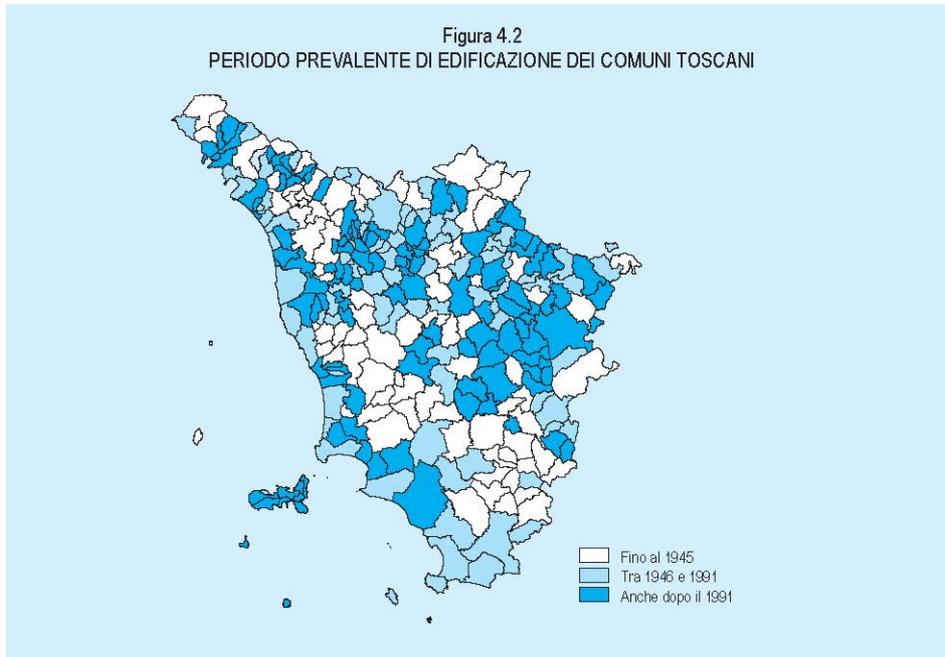


Il patrimonio edilizio è destinato per l'89% a usi abitativi, ma questa quota si abbassa in maniera significativa in corrispondenza dei territori a forte specializzazione manifatturiera (Montemurlo, Santa Croce sull'Arno, Vaiano, Calenzano, Barberino Val d'Elsa) e laddove le strutture destinate ai turisti si trovano in contesti poco popolosi (Careggine, Zeri, Montalcino).

Le aree suburbane hanno lo stock edilizio relativamente più giovane

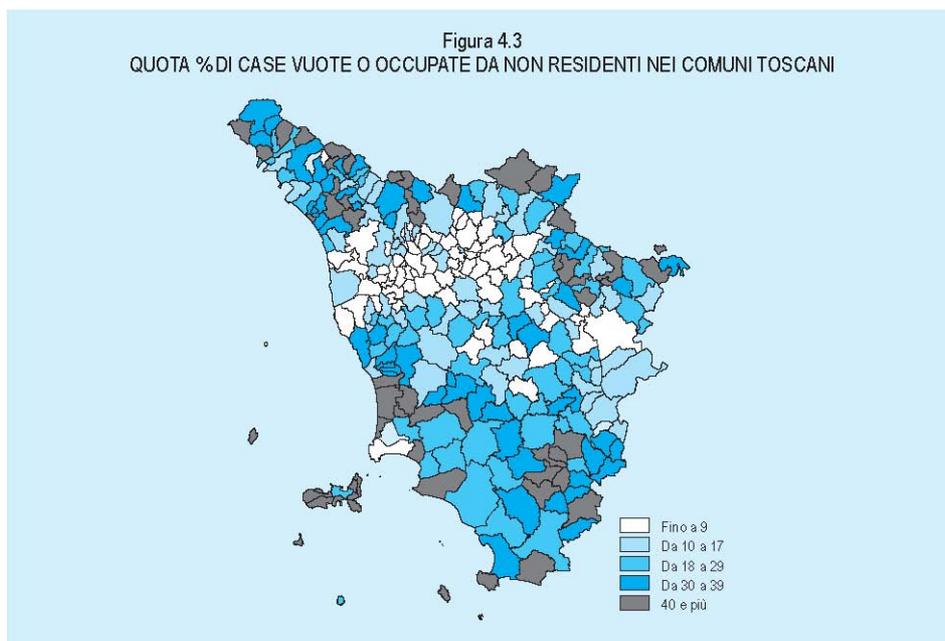
In termini di anzianità del patrimonio edilizio, la Toscana ha uno stock di edifici abitativi risalenti per il 45% al periodo precedente al 1946, per il 50% al periodo compreso fra 1946 e 1991 (circa 1/3 dello stock abitativo risale in particolare al periodo dello sviluppo industriale post-bellico, avvenuto tra 1946 e 1971) e per il rimanente 5% successivo al 1991.

Rispetto a questi valori, si possono distinguere le aree in cui l'edificazione è avvenuta relativamente in anticipo o in ritardo. Tra le aree in cui la quota di patrimonio residenziale costruito prima del 1946 è superiore alla media regionale figurano i comuni montani e rurali rimasti ai margini dello sviluppo industriale, ma anche molti capoluoghi e in generale i centri di insediamento più antichi. Alcuni dei piccoli centri suddetti hanno tuttavia beneficiato di una recente espansione edilizia, connessa al fenomeno del decentramento delle residenze che ha interessato alcune delle maggiori conurbazioni a partire dagli anni '80 (Signa, Lastra a Signa, Carmignano, Montespertoli, Castelfiorentino, Rignano). Tra i comuni che hanno una quota di patrimonio edilizio risalente al periodo compreso fra 1946 e 1991 superiore alla media toscana figurano alcuni centri più noti dello sviluppo turistico (Viareggio, Abetone, Montecatini, Chianciano) e dello sviluppo manifatturiero (Santa Croce, Pontedera, Empoli, Figline), mentre tra le aree la cui crescita edilizia è iniziata nell'immediato dopoguerra e continua tutt'oggi si trovano alcune aree a sviluppo manifatturiero più recente (Porcari, Altopascio, Arezzo, Poggibonsi) o più continuativo (Prato) e molte aree del decentramento urbano (Montignoso, Massarosa, San Giuliano, Cascina, Montelupo, ecc.).



Le aree turistiche hanno la maggiore diffusione di case vuote

Il patrimonio residenziale non occupato o occupato solo saltuariamente da persone non residenti rappresenta il 18% del totale a livello regionale. La varietà territoriale è anche in questo caso molto forte: fra le aree in cui le case vuote rappresentano oltre la metà dello stock complessivo figurano i comuni montani e costieri a più forte sviluppo turistico, quali i comuni della montagna pistoiese (Abetone guida la classifica con l'88% di case vuote) e della Garfagnana, quelli dell'arcipelago e della costa livornese e grossetana. Fra le aree a minore presenza di case inutilizzate figurano invece i principali comuni urbani e suburbani e le aree distrettuali, caratterizzate dalla commistione di insediamenti produttivi e residenziali.



Le aree turistiche hanno le abitazioni più piccole

Le abitazioni toscane hanno una dimensione media di 98 m² e ogni residente dispone mediamente di 39 m². Fra le aree in cui le abitazioni tendono ad avere dimensioni maggiori figurano comuni rurali e montani, situati prevalentemente nelle province di Lucca e Pistoia, mentre tra quelle in cui le dimensioni delle abitazioni sono in genere ridotte si trovano i comuni a forte sviluppo turistico.

Tabella 4.4
VALORI MASSIMI E MINIMI PER LA DIMENSIONE DELLE ABITAZIONI E LO SPAZIO PRO CAPITE

Comuni	Valori massimi		Valori minimi	
	M ² alloggio	Comuni	M ² pro capite	Comuni
Montecatini	125	Radicondoli	51	Rio nell'Elba
Fosciandora	125	Fosciandora	48	Isola del Giglio
Capannori	121	Castell'Azzara	48	Rio Marina
Poggio a Caiano	120	Comano	48	Marciana
Radicondoli	120	Semproniano	47	Porto Azzurro
Larciano	119	Murlo	47	Capraia Isola
Marciano della Chiana	117	San Giovanni d'Asso	46	Monte Argentario
Quarrata	117	Radda in Chianti	46	Marciana Marina
Castiglion Fibocchi	116	Sambuca Pistoiese	45	Campo nell'Elba
Lucignano	115	Talla	45	Capoliveri
Serravalle Pistoiese	115	Lucca	45	Roccalbegna
Montale	115	Casale Marittimo	45	Portoferraio
Monte San Savino	115	Bagnone	45	Vergemoli
Lamporecchio	114	Forte dei Marmi	45	Piombino
Chiesina Uzzanese	113	Piteglio	45	Montieri
Lucca	113	Trequanda	44	Sassetta
Fauglia	113	Capannori	44	Cinigiano
Civitella Val di Chiana	113	Montecatini	44	Rosignano Marittimo
Crespina	113	Caprese Michelangelo	44	Massa Marittima
Porcari	112	Pienza	44	Vagli Sotto
				Monte Argentario
				Rio nell'Elba
				Porto Azzurro
				Isola del Giglio
				Marciana
				Castelfiorentino
				Portoferraio
				Colle di Val d'Elsa
				Marciana Marina
				Collesalveti
				Massa
				Capalbio
				Scandicci
				Campi Bisenzio
				Poggibonsi
				Seravezza
				Vagli Sotto

In termini di superficie abitativa pro capite ottengono i valori maggiori le aree montane che uniscono la disponibilità di alloggi di tipo tradizionale (e quindi di dimensioni mediamente più grandi) con famiglie tendenzialmente più piccole, perché fatte di anziani soli o coppie di anziani. Al contrario, ottengono i valori minimi le aree del turismo balneare, alcuni capoluoghi costieri (Massa e Livorno) e alcune aree suburbane dell'interno della regione (Castelfiorentino, Scandicci, Campi Bisenzio, Poggibonsi). Per queste aree vale presumibilmente la combinazione opposta: case mediamente più piccole (anche perché di più recente edificazione) e famiglie mediamente più estese. In proposito si ricorda che il fenomeno del decentramento urbano interessa soprattutto le giovani coppie, cioè famiglie che tendono ad avere dimensioni crescenti.

Solo le aree rurali e turistiche hanno una minore dotazione di servizi

La maggior parte delle abitazioni toscane ha un'ottima dotazione di servizi, come dimostra il fatto che solo l'1% del patrimonio complessivo è privo di acqua potabile, di impianto di riscaldamento e di acqua calda. Il "difetto" più diffuso delle abitazioni toscane è l'assenza di una vera e propria stanza adibita a cucina, che interessa circa 1/4 del totale. Di contro, il 31% delle abitazioni risulta dotato di doppi servizi.

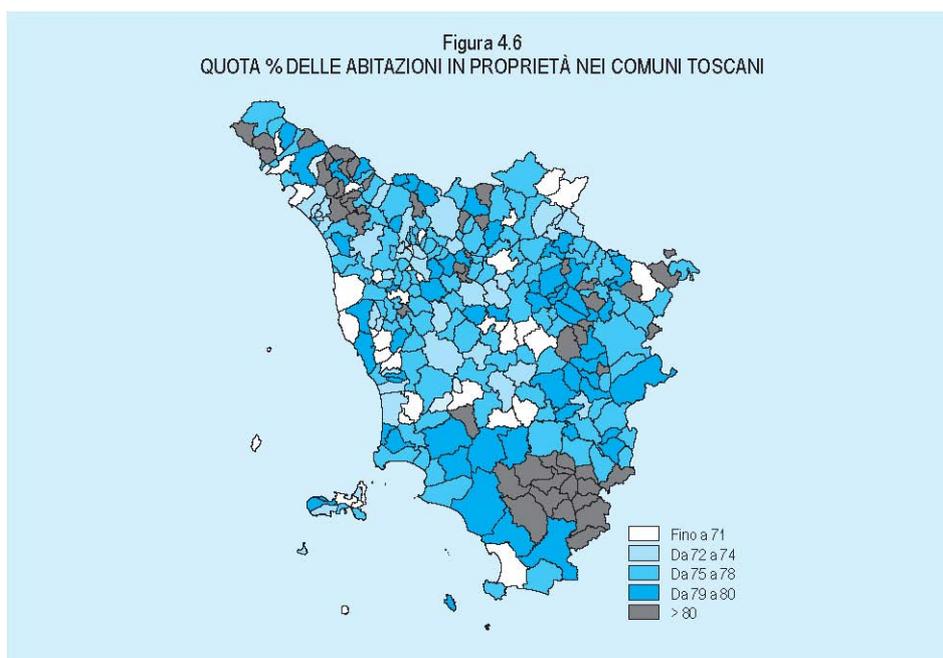
Tabella 4.5
CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI PER TIPOLOGIA DI AREA

	Presenza del solo angolo cottura	Assenza di acqua potabile	Assenza di riscaldamento	Assenza di acqua calda	Presenza di doppi servizi
Sistema industriale aperto	25,6	1,3	0,8	1,0	34,7
Sistema turistico aperto	27,2	1,0	2,3	1,3	31,9
Sistema turistico-industriale	24,8	0,7	1,1	1,6	30,9
Sistema turistico-rurale	22,2	2,0	0,8	2,5	31,7
Sistema urbano aperto	19,3	0,3	0,9	0,7	27,2
Sistema urbano regionale	25,7	0,2	1,7	1,1	27,7
TOTALE	24,1	0,9	1,1	1,3	31,1

Rispetto al quadro delineato mostrano abitazioni con dotazione di servizi lievemente inferiore le aree montane e rurali (sistema turistico-rurale) per la minore diffusione di impianti di acqua potabile e di acqua calda, le aree a forte sviluppo turistico (sistema turistico aperto) per la minore diffusione dell'impianto di riscaldamento e la maggiore presenza di angoli cottura al posto delle cucine con caratteristica di stanza, le aree urbane (sistema urbano aperto e regionale) per la minore diffusione dei doppi servizi. Nel primo caso la minore dotazione di servizi può essere ricondotta alla presenza di un patrimonio residenziale mediamente più vecchio e spesso destinato a uso saltuario (seconde case); nel secondo caso è da collegarsi alle caratteristiche climatiche delle aree (che rendono meno necessario l'impianto di riscaldamento) e alle minori dimensioni medie degli alloggi, oltre che all'uso parimenti saltuario; nel terzo caso, infine, sono le dimensioni mediamente contenute degli alloggi a determinare una minore diffusione dei doppi servizi.

La proprietà delle abitazioni è meno diffusa nelle aree urbane e turistiche

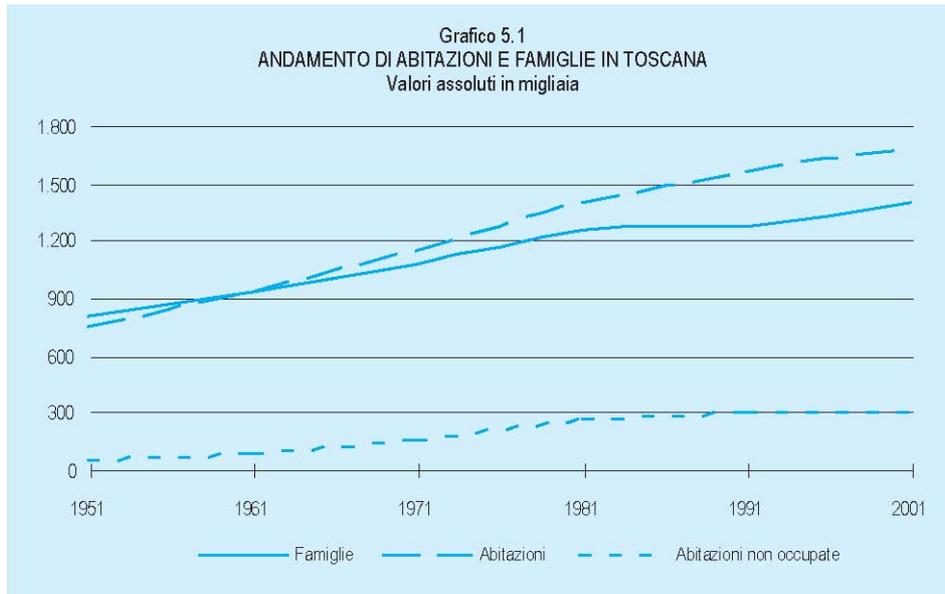
Il 74% delle abitazioni toscane è di proprietà degli occupanti. Percentuali superiori si registrano generalmente nelle aree rurali e suburbane, ovvero laddove esiste una più forte tradizione contadina di radicamento al territorio e nei luoghi dove la proprietà immobiliare è più accessibile perché meno costosa. Abitazioni in proprietà che incidono per l'85-90% del totale si trovano, ad esempio, in Garfagnana, Lunigiana, Casentino e nella zona dell'Amiata, mentre valori inferiori al 70% (ma comunque superiori al 60%) si trovano nelle città più popolate (Firenze, Livorno) e nelle aree costiere a forte sviluppo turistico.



Dinamiche di lungo periodo: abitazioni e famiglie

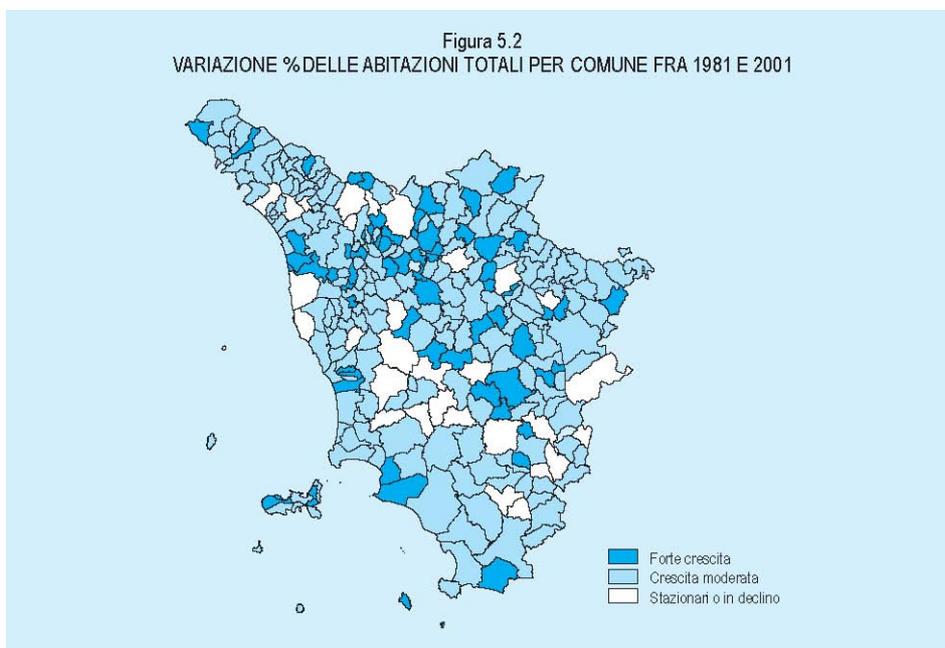
Il numero di abitazioni ha superato ampiamente quello delle famiglie

Negli ultimi 50 anni la Toscana ha visto crescere il proprio patrimonio abitativo più di quanto abbiano fatto i residenti e le famiglie: le case sono più che raddoppiate (+125%), mentre i residenti sono cresciuti solo dell'11% e le famiglie del 74%, grazie soprattutto al forte aumento di quelle unipersonali. In termini assoluti, il numero delle abitazioni ha superato quello delle famiglie a partire dal 1961 e la distanza tra i due fenomeni ha continuato a crescere, traducendosi in un continuo aumento delle abitazioni vuote e/o occupate solo in maniera saltuaria.



Il fenomeno descritto mostra chiaramente come la Toscana abbia da tempo superato un fabbisogno abitativo puramente quantitativo e presenti bisogni tipici delle società mature, tra cui il più evidente è costituito dalla domanda di seconde case da destinare alle vacanze e ai fine settimana.

Negli ultimi 20 anni è cresciuta l'edificazione nelle corone urbane e nelle aree turistiche. Ad un confronto tra i dati censuari al 1981 e al 2001 appare chiaramente come l'edificazione si sia dispersa sul territorio. Tutti i capoluoghi di provincia, con la sola eccezione di Prato, hanno visto crescere il numero di abitazioni totali in linea con la media regionale pari a +20% (Arezzo e Grosseto) o in maniera significativamente inferiore.

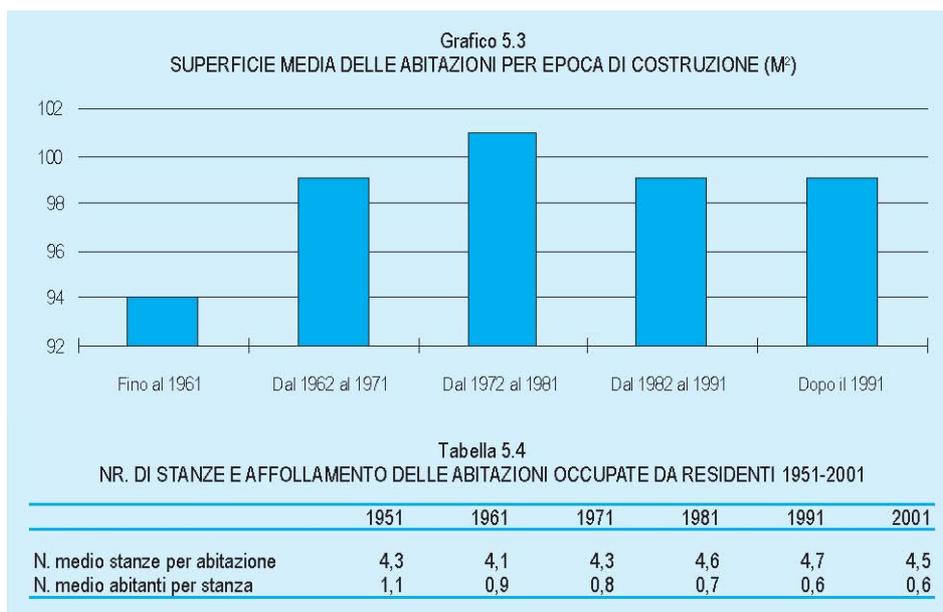


Sono invece cresciuti molto i patrimoni immobiliari nei comuni delle prime e seconde cinture urbane, creando un vero e proprio continuum di edificazione nella valle inferiore dell'Arno (da Firenze verso la costa) e lungo le due direttrici che uniscono Firenze con Arezzo e Siena. Una fortissima edificazione,

infine, ha interessato anche molti comuni turistici nelle aree costiere (Bibbona, Capalbio, Scarlino, Castiglion della Pescaia), insulari (Rio nell'Elba, Marciana, Porto Azzurro, Isola del Giglio) e montane (Abetone).

La dimensione tende a diminuire, ma molto lentamente

Il patrimonio residenziale della regione tende a recepire con molta lentezza i mutamenti avvenuti nella dimensione media dei nuclei familiari. Sia in termini di numerosità delle stanze, che di superficie disponibile, il confronto dei dati censuari mostra una tendenza all'ampliamento fino agli anni '70-'80, seguita da una progressiva riduzione degli spazi.

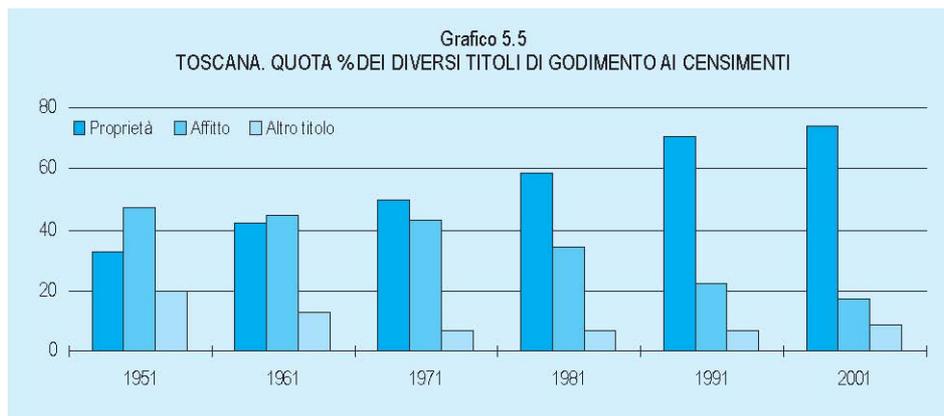


Le famiglie sono cambiate, però, molto più velocemente, come mostra il continuo ridursi dell'indice di affollamento delle stanze, passato da 1,1 abitanti per stanza nel 1951 allo 0,6 nel 2001.

È cresciuta molto la quota di abitazioni in proprietà

La Toscana è tra le regioni italiane con la quota più alta di abitazioni in proprietà. Questo risultato è il frutto di alcune tipicità locali, quali la prevalenza di insediamenti urbani di dimensioni medio-piccole, ma anche di una continua tendenza alla diffusione della proprietà immobiliare.

Questo andamento può essere spiegato con una prima fase di miglioramento delle condizioni economiche della popolazione che ha consentito a un numero crescente di famiglie l'accesso alla proprietà dell'abitazione e con una seconda fase di forte aumento dei costi dell'abitare (crescita dei canoni di locazione) che ha "costretto" molte famiglie ad accollarsi l'onere dell'acquisto immobiliare. Il risultato complessivo è quello dell'introduzione di forti rigidità nelle scelte abitative delle famiglie.



3.2.2 L'abitare

La domanda di case in Toscana tende ad aumentare con l'evolversi della struttura della società e dei modelli di vita. L'offerta di abitazioni d'altra parte appare poco dinamica a causa della scarsità di nuovi spazi disponibili e della lunghezza dei tempi di costruzione⁸.

Le scelte residenziali delle famiglie si orientano in base ai vantaggi legati all'agglomerazione e dunque alla presenza di una offerta maggiore e più varia delle occasioni di lavoro, dei servizi pubblici di salute, istruzione, formazione e trasporto, dei servizi legati al tempo libero, alla cultura e così via. Tutte queste sono esternalità positive che, come per la famiglia, determinano la concorrenza di domanda di "centralità" anche da parte di attività produttive terziarie, e in qualche caso secondarie. Si determina così l'aumento del prezzo delle abitazioni in tali localizzazioni e si genera rendita fondiaria.

La competizione tra i diversi soggetti economici per l'accesso alle aree centrali e il prezzo che ciascuno di essi è disposto a pagare determina la distribuzione territoriale dei valori fondiari e delle funzioni.

La competizione vede generalmente perdenti le famiglie col risultato della diffusione di insediamenti residenziali nei centri minori della cintura urbana dove il prezzo delle abitazioni è inferiore e sono comunque offerti buoni servizi. La domanda di residenza e la dotazione di servizi infatti si incrementano reciprocamente. La localizzazione centrale di molte attività produttive e direzionali, ma anche residenziali a prezzi elevati, genera pendolarismo e i conseguenti effetti negativi sui costi economici relativi a infrastrutture e servizi di trasporto, sulla vita sociale delle persone costrette a perdere molto tempo negli spostamenti e sull'ambiente.

Di fatto un perverso sistema abitativo rischia di costituire elemento di freno allo sviluppo economico. Per questo bisogna porsi l'obiettivo del concreto aumento del patrimonio edilizio pubblico disponibile per i redditi medi e bassi.

L'articolazione della domanda

La casa è un bene strettamente necessario, ma particolarmente costoso. Esso incide in modo significativo sul reddito degli individui, per cui trattandosi di un bisogno rinunciabile solo a condizione di peggiorare in modo rilevante le proprie condizioni di vita, il suo soddisfacimento sottrae una parte consistente di reddito agli altri bisogni. In Toscana – come rilevato dagli studi presentati nella Conferenza regionale sulle politiche abitative – l'ammontare medio dei costi

⁸ Approfondimenti tematici sulla domanda e l'offerta di abitazioni e sulla politica regionale di edilizia sociale si trovano allegati al documento della Regione per la Conferenza regionale sulle politiche abitative dell'ottobre 2004. Sono qui contenuti dati statistici ed elaborazioni curate dall'IRPET e dal CLES.

connessi alla funzione abitativa è di circa 4.200 euro annui a persona (quindi oltre 1000 euro mensili per una famiglia di 3 persone), con differenze però, che sono molto alte tra luogo e luogo. Si tratta, quindi, di un costo che, in taluni casi, può risultare addirittura proibitivo costringendo le famiglie a scelte difficili che possono comprendere addirittura la rinuncia ad una propria abitazione (rimanendo, ad esempio, nella casa dei propri genitori); vista l'importanza della casa per soddisfare adeguatamente molte delle esigenze di vita di individui e famiglie ciò produce evidenti conseguenze sul loro livello di benessere.

È noto che i dati aggregati sulle modalità di utilizzo del patrimonio residenziale evidenziano che la percentuale delle abitazioni in proprietà si attesta ormai all'80 per cento a livello nazionale, dato sostanzialmente confermato anche in Toscana.

Le famiglie in affitto, peraltro, secondo le rilevazioni periodiche della Banca d'Italia «I bilanci delle famiglie italiane», vivono in condizioni generalmente più sfavorevoli. Se inoltre si considera l'incidenza dell'affitto sul reddito si manifestano condizioni di precarietà assoluta.

Nell'analisi della domanda abitativa, oltre a considerare la generalità del fenomeno da un punto di vista quantitativo, occorre anche valutare le modalità in cui questa domanda si articola e si modifica da un punto di vista qualitativo:

se è vero che oggi, il disagio abitativo non si traduce più nel problema dell'accesso di massa ai servizi abitativi primari, è pur vero che questo tipo di problema riguarda fasce sociali ristrette ma in crescita: la popolazione anziana – stimata nel 2001 al 22,3 per cento ma destinata, sulla base di proiezioni, a rappresentare nel 2021 il 31,8 per cento; i lavoratori immigrati, per i quali l'alloggio è la condizione minima per avviare un processo di integrazione, e la domanda che da loro proviene è destinata ad aumentare in termini quantitativamente rilevanti se si considera che la loro presenza in Italia – confrontata con gli altri paesi dell'Unione europea – è percentualmente tra le più basse; i nuovi nuclei familiari – specie se costituiti da percettori di reddito con occupazioni flessibili (nel 2001 in Toscana solo il 25% delle nuove assunzioni è avvenuto facendo riferimento a contratti a tempo indeterminato); inoltre le generali dinamiche economiche vedono, in Toscana come in Italia e non solo, un progressivo aumento dei soggetti sotto la soglia di povertà o che vi si avvicinano sensibilmente, anche fra chi possiede un lavoro più o meno stabile, e non indifferente a questo fenomeno è il peso relativo della voce «casa» sulle spese del nucleo familiare; infine alcune categorie specifiche come, a esempio, gli studenti non residenti nella città sede degli studi. L'accesso al diritto primario all'abitazione, dunque, rischia di diventare un problema sociale di marginalizzazione, non necessariamente connesso con un problema effettivo di povertà, quantunque non vadano escluse connessioni anche frequenti, ma certamente con fenomeni di precarietà e incertezza. L'attuale, prolungata fase di aumento dei prezzi d'acquisto e dei canoni di locazione, dati i benefici e i costi che distribuisce, può aggravare queste forme di marginalità.

L'intervento pubblico

È del tutto evidente che non si può prescindere da un intervento pubblico incisivo in materia di offerta abitativa, in grado di combattere efficacemente la rendita, il fattore che di fatto contribuisce più di ogni altro a determinare una situazione la cui gravità va ben oltre quanto determinato da dinamiche di mercato.

Intervento che deve però essere ripensato rispetto alle tradizionali modalità, per rispondere ai mutamenti che si sono verificati nell'assetto istituzionale, nella disponibilità economica, nella articolazione della domanda, nonché nella complessiva politica territoriale, che esige una più forte connessione fra gestione del territorio e politiche abitative.

Per dare risposte a questo complesso di problemi la politica regionale si sta orientando su tre ordini di obiettivi:

- aumento dell'offerta di alloggi in locazione, prioritaria rispetto alla proprietà;
- diversificazione e flessibilità nel costruire l'offerta, fino a costituire un mercato sociale in grado di rispondere ad una domanda articolata sia da un punto di vista sociale che economico;

- priorità di interventi di riqualificazione urbana, che limitino il consumo di suolo e contribuiscano a un complessivo recupero della città esistente.

I Programmi Integrati di Intervento sono lo strumento che consente di operare nella complessità urbana, di coinvolgere operatori e risorse private, di costruire brani di città che in un mix sociale e funzionale trova le risposte al bisogno di coesione sociale e alla domanda di servizi e attrezzature. Da un punto di vista finanziario, date le nuove competenze in materia attribuite alle regioni, e le rinnovate esigenze sopra descritte, è opportuno prevedere un Fondo unico regionale che consenta di ottimizzare la gestione di tutte le risorse afferenti alle politiche abitative, in modo da poter coordinare anche iniziative di natura diversa fra loro.

A livello comunale sono in atto esperienze che riguardano soprattutto gli strumenti di pianificazione e negoziazione urbanistica promossi dalle amministrazioni.

Nell'ambito degli strumenti di pianificazione si osservano esperienze che assimilano le superfici destinate alla residenza pubblica ad una sorta di standard urbanistico di edilizia sociale da applicare ad ogni intervento residenziale destinato al libero mercato.

Altre esperienze ricorrono ai Programmi integrati di intervento (L. 179/92), fondati sull'accordo fra amministrazione e privato sulla quota di edilizia pubblica ceduta a fronte di benefici economici.

Oltre a queste sono in atto esperienze basate essenzialmente sulla costituzione di fondi immobiliari destinati alla produzione di residenza sociale da offrire a canone moderato.

Il tema della abitazione riguarda anche il mantenimento del patrimonio edilizio destinato alla residenza che va deteriorandosi con l'invecchiamento o che comunque è soggetto a degrado.

Come si è visto, il sistema abitare si integra praticamente con tutte le funzioni attinenti all'ambito urbano, in particolare con il lavoro, i servizi alla persona e con l'insieme delle infrastrutture necessarie all'abitazione.

Le interazioni con l'ambiente riguardano in particolare la necessità di risorse, soprattutto di suolo, necessarie alla produzione di alloggi. Un aspetto non secondario riguarda inoltre il consumo di risorse connesso all'utilizzo delle abitazioni. La Regione risponde a questo problema con uno specifico regolamento per l'edilizia sostenibile che contiene disposizioni volte alla realizzazione di edifici con tecnologie e materiali sicuri per la salute dell'utente e tali da consentire risparmio di risorse energetiche ed idrico.

Distribuzione territoriale della tensione abitativa

La pressione insediativa di tipo abitativo può essere rilevata in modo molto sommario ma efficace attraverso il parametro della densità della popolazione della Toscana che se mediamente è di circa 150 abitanti per Km², in molte aree assume valori di circa 60 abitanti per Km² ed in altre, quali le aree di Livorno, di Massa Carrara e Prato sale a valori intorno ai 600 abitanti per Km² fino ad arrivare a 1200 abitanti per Km² nell'area fiorentina.

Altro indice di domanda insediativa è quello che riguarda il livello di disagio abitativo. Il CIPE, al fine di offrire agevolazioni fiscali per l'affitto degli alloggi, ha indicato con una propria delibera del 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985 le città ad alta tensione abitativa. L'individuazione dei Comuni è avvenuta sulla base dei criteri definiti dal decreto legge n. 9 del 23.01.1982 che tengono conto: della sussistenza di obiettive e gravi difficoltà di reperimento di alloggi in locazione, nonché dell'indice di accrescimento demografico degli ultimi cinque anni, del numero dei provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione emessi dagli uffici giudiziari competenti e del numero dei provvedimenti eseguiti, del tempo medio necessario per la esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione riferito agli ultimi tre anni. I comuni toscani individuati sono indicati nella descrizione delle singole articolazioni della Città toscana.

Ma dobbiamo tenere conto anche di fonti alternative di dati, spesso indiretti ma capaci di fornire importanti indicazioni: le graduatorie per l'accesso ad un alloggio di edilizia pubblica, le domande di contributo a sostegno del reddito delle famiglie in locazione (L. 431/98), le dinamiche del mercato del lavoro (fenomeni di mobilità o di rapida espansione di un settore), come pure delle dinamiche demografiche e delle modificazioni che si stanno verificando nella composizione dei nuclei familiari, e delle dinamiche indotte dall'invecchiamento della popolazione.

Nelle città universitarie, inoltre, la richiesta di abitazioni è accentuata dalle esigenze di alloggio degli studenti fuori sede. In Toscana sono sedi universitarie Firenze, Pisa e Siena, quest'ultimo ateneo ha una sede anche ad Arezzo.

È utile inoltre considerare la domanda di case per esigenze turistiche e per villeggiatura. In Toscana sono molto numerose nelle località di villeggiatura le "secondo case" (o "terze case") e le case destinate all'affitto per i turisti. Si manifesta così una concentrazione della domanda in ambiti limitati, generalmente le località turistiche, con forte incidenza sulla rendita e con un basso utilizzo complessivo degli alloggi a fronte di un notevole costo sociale in termini di consumo di risorse essenziali. A questo fenomeno contribuisce un flusso immigratorio di tipo residenziale stabile di provenienze dall'Unione Europea per motivi di natura turistica, come nel caso dell'Arcipelago e in generale della Toscana interna e meridionale.

Dinamiche demografiche e valori delle abitazioni

La nota descrive le dinamiche demografiche e insediative, le principali caratteristiche del patrimonio residenziale toscano e le più recenti dinamiche del mercato immobiliare.

Il patrimonio abitativo toscano verrà descritto tenendo conto della duplice accezione del "bene" casa: come funzione sociale, in termini di soddisfacimento di un fabbisogno primario della popolazione, e come bene economico.

Se da un lato il patrimonio immobiliare rappresenta un bene privato, dall'altro le dinamiche legate alla sua evoluzione (in termini di valore e di rapporto tra domanda e offerta) sono in grado di determinare delle modifiche sul sistema insediativo, sia in termini di consumo di risorse del territorio (prime fra tutte quelle legate alla pressione antropica, come suolo e acqua) che in termini di pressioni sul sistema dei servizi e delle infrastrutture (incremento della mobilità privata, modifica o incremento della domanda di servizi). Da ciò nasce la necessità di considerare in modo unitario le dinamiche legate all'evoluzione del mercato immobiliare (evoluzione dello stock abitativo, andamento dei valori immobiliari), per la capacità che questo fattore ha di incidere sulle scelte localizzative della popolazione residente.

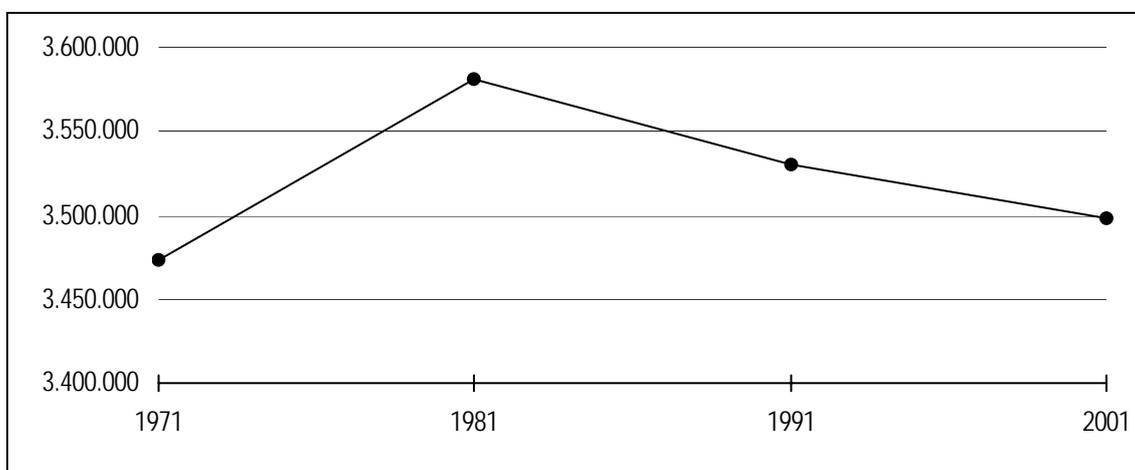
Il rafforzamento della connotazione economica del bene casa potrebbe inoltre determinare un'accentuazione dei problemi derivanti dal soddisfacimento del fabbisogno primario; l'attenzione a questo aspetto deriva dal fatto che gli alti costi immobiliari e le risultanze negative derivanti dalle dinamiche di redistribuzione della popolazione (progressivo decentramento della popolazione residente, difficoltà di accesso al bene "casa") impongono di considerare il problema dell'accessibilità alla residenza anche in termini di sostenibilità sociale.

L'analisi che proponiamo si avvale sia degli indicatori tradizionali, che descrivono la questione abitativa in relazione alle dinamiche demografiche (rapporto tra il numero delle famiglie e degli alloggi, saldo della popolazione residente, rapporto tra la residenza stabile e le seconde case, ecc), sia dei parametri che registrano le recenti dinamiche del mercato immobiliare (stime sul prezzo delle abitazioni nei comuni toscani). Questi dati verranno inoltre confrontati con le coeve dinamiche di uso del suolo.

Dinamiche demografiche e insediative

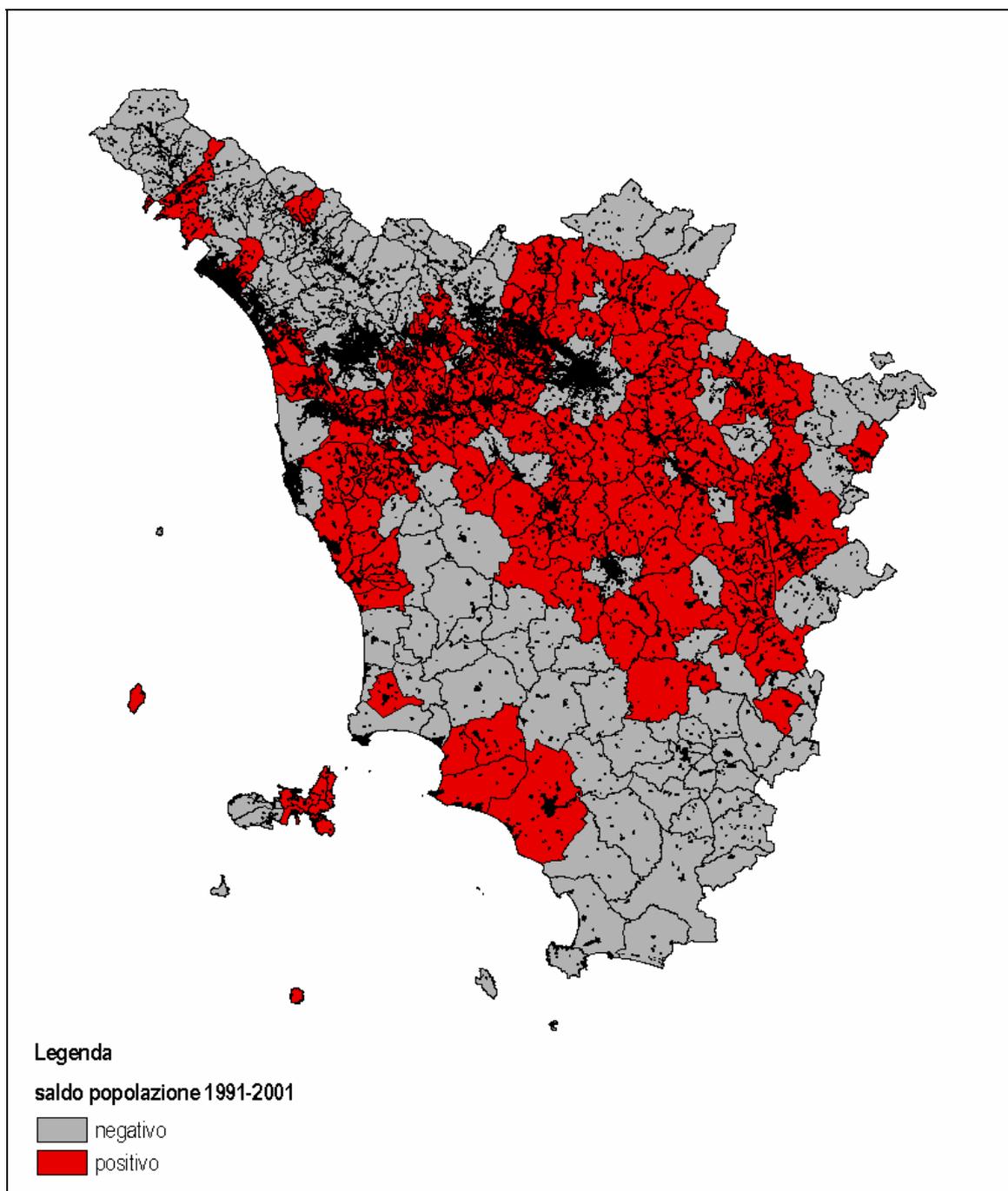
Nel corso degli anni Novanta, la popolazione toscana continua a decrescere, anche se con ritmi più lenti rispetto al decennio precedente (81-91); sono gli ingressi dall'estero e la leggera ripresa dei tassi di natalità a ridurre l'entità del calo demografico. Le mutate caratteristiche della popolazione unitamente alla crescita della velocità degli spostamenti, ridisegnano la mappa della distribuzione territoriale dei residenti. I movimenti centrifughi, che partono dalle città principali e si dirigono verso i sistemi limitrofi, non si arrestano ma piuttosto vedono ampliato il loro raggio di azione. Alcuni ambiti manifestano i tratti più maturi di questo fenomeno; emblematico è il caso del capoluogo regionale in cui i fenomeni di saturazione residenziale dei comuni della prima cintura, hanno indotto processi di redistribuzione territoriale della popolazione che coinvolgono sia i sistemi della seconda cintura che le vicine province.

Grafico 1 - DINAMICHE DEMOGRAFICHE. 1971-2001



Fonte: NOSTRA ELABORAZIONE SU DATI ISTAT

Figura 2 - DINAMICHE DEMOGRAFICHE. 1991-2001



Alla diminuzione della popolazione residente ha fatto seguito la crescita del numero delle famiglie (10%) nel decennio 1991-2001; il processo di progressiva nuclearizzazione⁹ (che consiste nell'incremento del numero dei nuclei accompagnato dalla riduzione dei componenti) si concentra in alcuni ambiti della regione, in particolare nelle aree urbane delle città capoluogo e nei sistemi territoriali

⁹ Come è noto, le origini di questo processo sono riconducibili ad una pluralità di fattori tra i quali si citano, in primis, la riduzione della natalità e, in secondo luogo, il prevalere di nuovi modelli comportamentali orientati verso la costituzione di nuclei familiari di dimensioni ridotte (si fa riferimento alla crescente incidenza di famiglie nucleari senza figli, monoparentali o di singoli).

che gravitano su di esse. Questi ambiti rappresentano le punte più avanzate di un cambiamento ancora in atto. Il sistema fiorentino, quello senese, alcune aree della costa, presentano i tratti tipici di questo comportamento demografico.

Grafico 3 - NUMERO DELLE FAMIGLIE

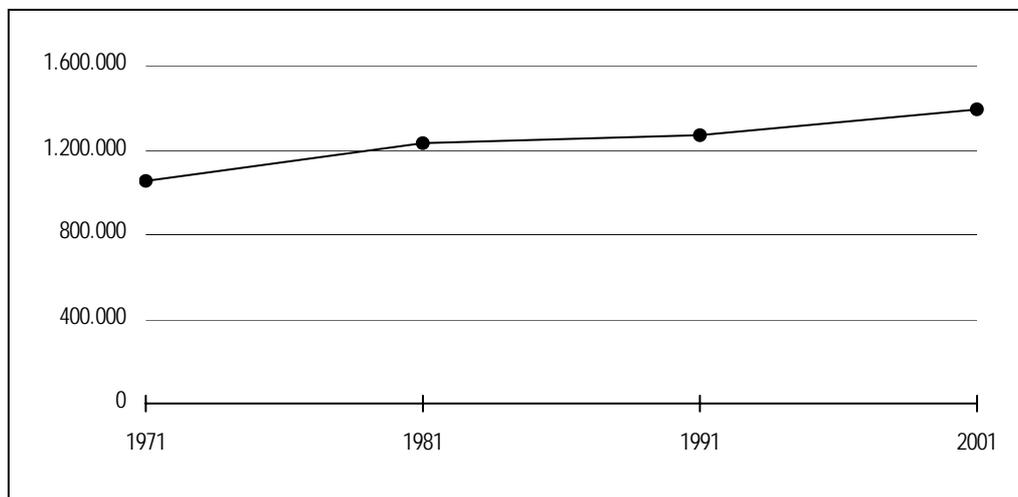
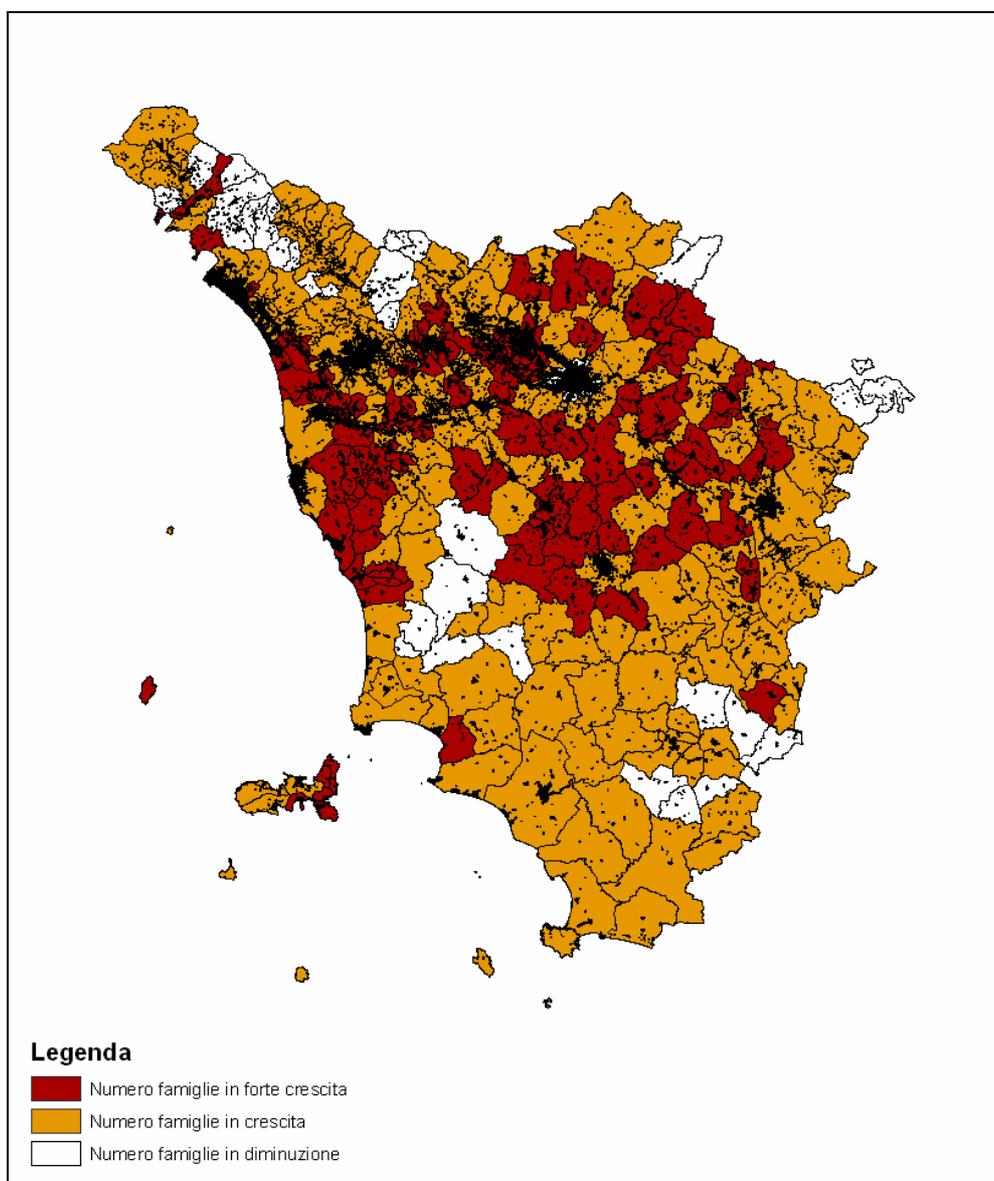


Tabella 4 - NUMERO DELLE FAMIGLIE 1971-2001

1971	1981	1991	2001	Var 1981-71	Var 1991-81	Var 2001-91
1.056.505	1.234.928	1.265.971	1.388.260	16,9%	2,5%	9,7%

FONTE: CENSIMENTI ISTAT, 1971, 1981, 1991 E 2001

Figura 5 - DINAMICA DELLE FAMIGLIE NEI COMUNI TOSCANI. 1991-2001



Il patrimonio abitativo

Gli edifici per usi residenziali rappresentano la quota più rilevante del patrimonio edilizio toscano (88%)¹⁰; al 2001 lo stock abitativo della Toscana conta più di 1.600.000 alloggi totali (occupati e non occupati). Negli ultimi decenni il numero totale delle abitazioni è aumentato, con ritmi decrescenti (si passa dal 23% registrato nel 1971-81, all'11% del 1981-91, fino all'8% dell'ultimo decennio). Oltre l'80% del patrimonio abitativo risulta occupato da residenti; l'incidenza delle abitazioni non occupate è, a scala regionale, del 18% (circa 267mila alloggi al 2001). L'incidenza delle abitazioni non occupate colloca la Toscana, nel confronto nazionale, in linea con Emilia Romagna, Umbria e Veneto. Tra la popolazione residente prevale

¹⁰ Il 4,9% ha destinazione produttiva, mentre il 3,1% risulta inutilizzato.

nettamente la proprietà dell'alloggio¹¹; oltre il 60% delle abitazioni occupate da persone residenti è di proprietà; la quota di abitazioni in affitto (14% al 2001) è sensibilmente contenuta ed ha un trend in costante calo¹².

La parziale indipendenza della crescita dello stock abitativo dal numero delle famiglie pone l'accento sulle mutate caratteristiche del fabbisogno abitativo, non più strettamente legato ad un adeguamento meramente quantitativo dell'offerta ma piuttosto riconducibile al soddisfacimento delle mutate esigenze qualitative della domanda, tra le quali si cita la crescente incidenza delle seconde case.

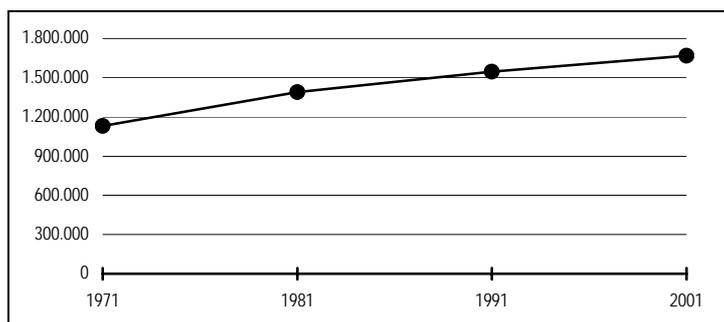
Tabella 6 - TOTALE ABITAZIONI (OCCUPATE E NON OCCUPATE). 1971-2001

1971	1981	1991	2001	Var 1981-71	Var 1991-81	Var 2001-91
1.131.811	1.390.067	1.546.676	1.667.100	22,8%	11,3%	7,8%

Fonte: CENSIMENTI ISTAT, 1971, 1981, 1991 E 2001

La distribuzione territoriale delle nuove abitazioni (1991-2001) evidenzia una crescita maggiore nella fascia centrale della regione; crescono, con valori superiori alla media regionale, gli alloggi nei comuni della seconda corona del sistema fiorentino, ed in prossimità dei capoluoghi di Lucca, Siena e Arezzo; una segnalazione a parte meritano i comuni dell'Elba, interessati soprattutto dalla crescita di case non occupate (Rio nell'Elba presenta la crescita più elevata, con un incremento del patrimonio residenziale superiore al 60%, dati Istat 2001).

Grafico 7 - DINAMICHE ABITATIVE. TOSCANA 1971-2001



¹¹ I proprietari immobiliari sono per oltre il 90% dei casi persone fisiche.

¹² Le dinamiche degli affitti da 1971 ad oggi registrano un trend costantemente negativo; nel 1971 il 37 % delle abitazioni era in affitto; nell'81 la percentuale scende al 28% per arrivare nel 1991 e nel 2001 rispettivamente al 18 ed al 14 % (dati censimento ISTAT 2001).

Figura 8 - DINAMICA DELLA ABITAZIONI NEI COMUNI TOSCANI. 1991-2001

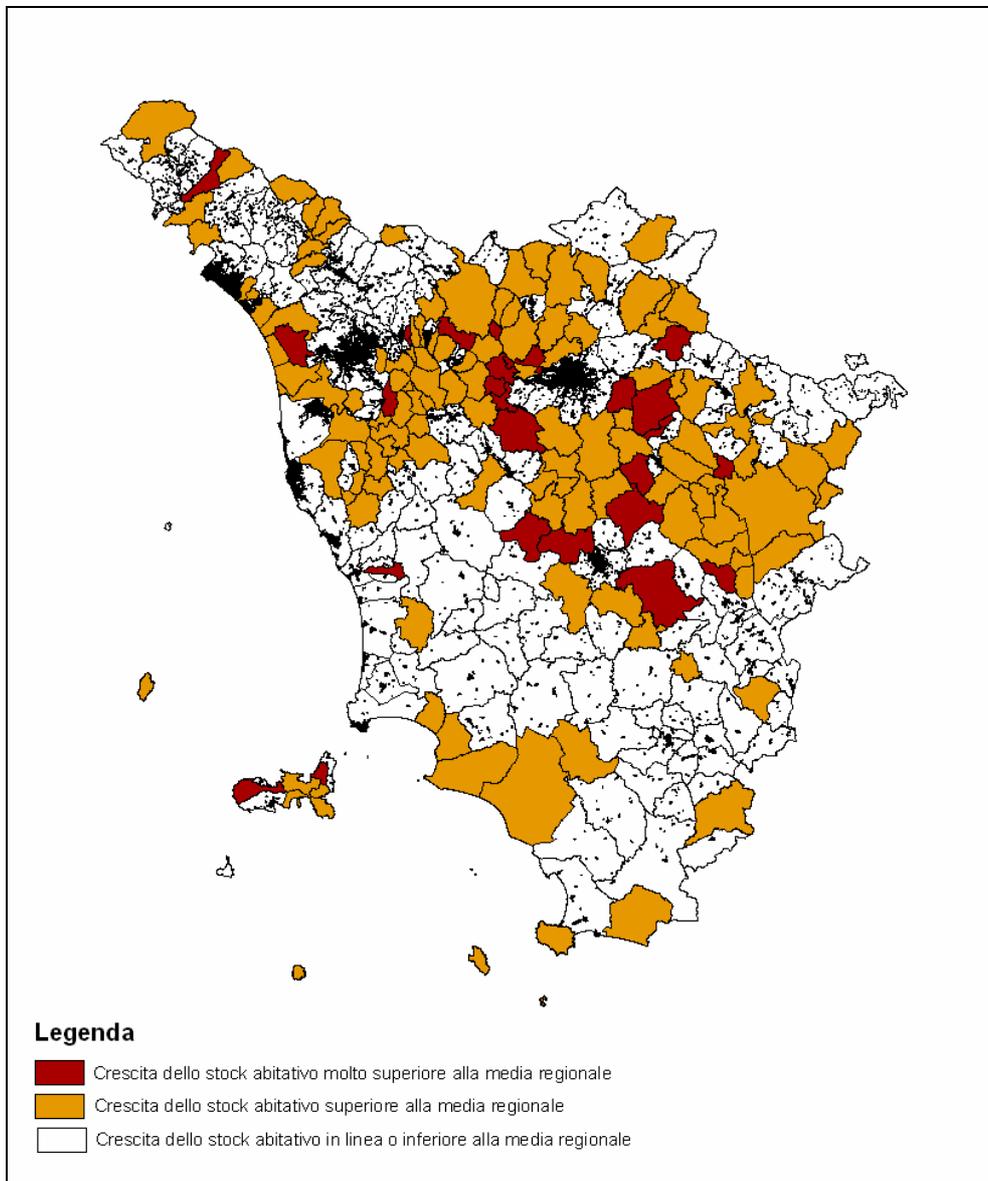
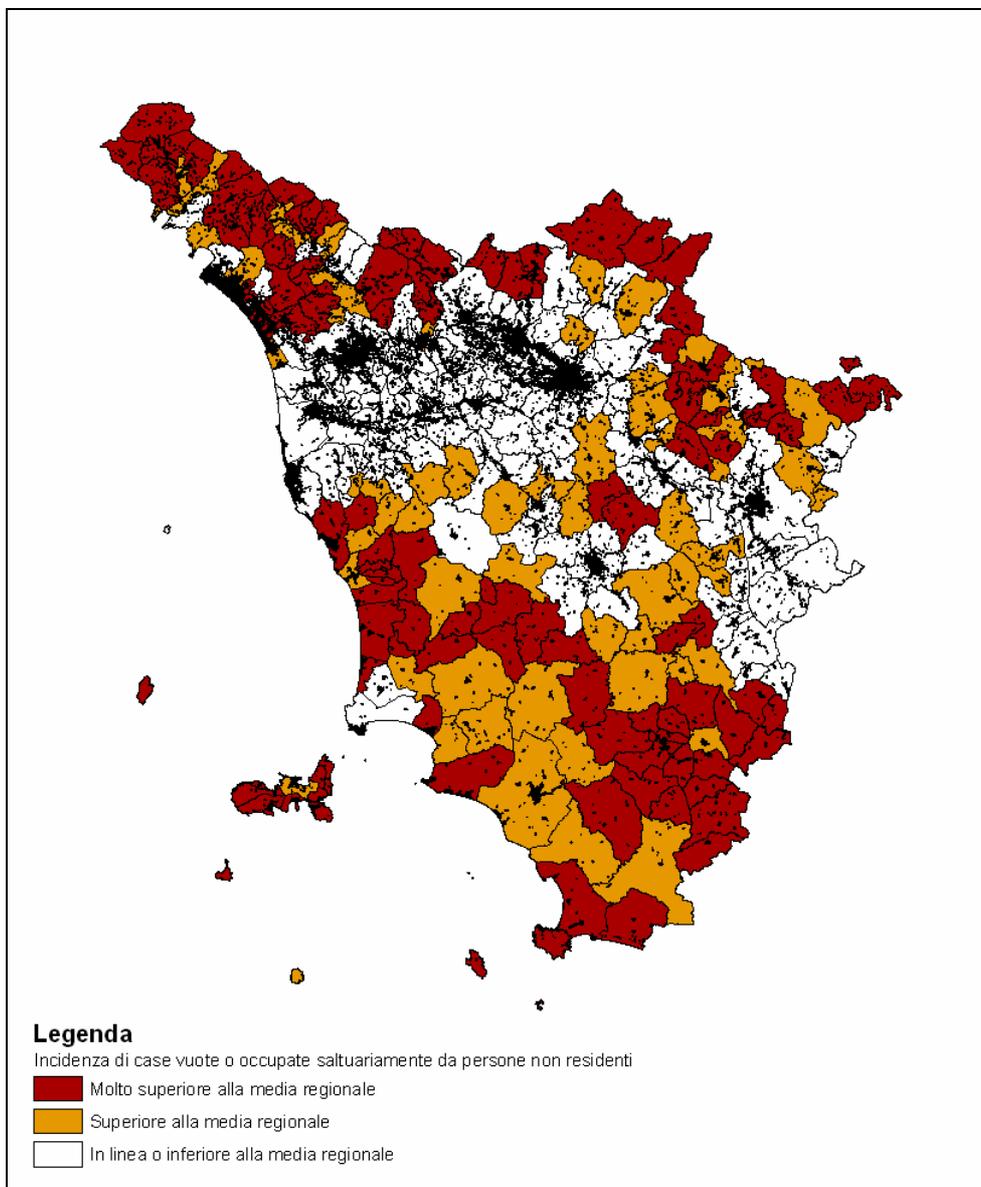


Figura 9 - INCIDENZA DELLE CASE VUOTE O OCCUPATE DA NON RESIDENTI



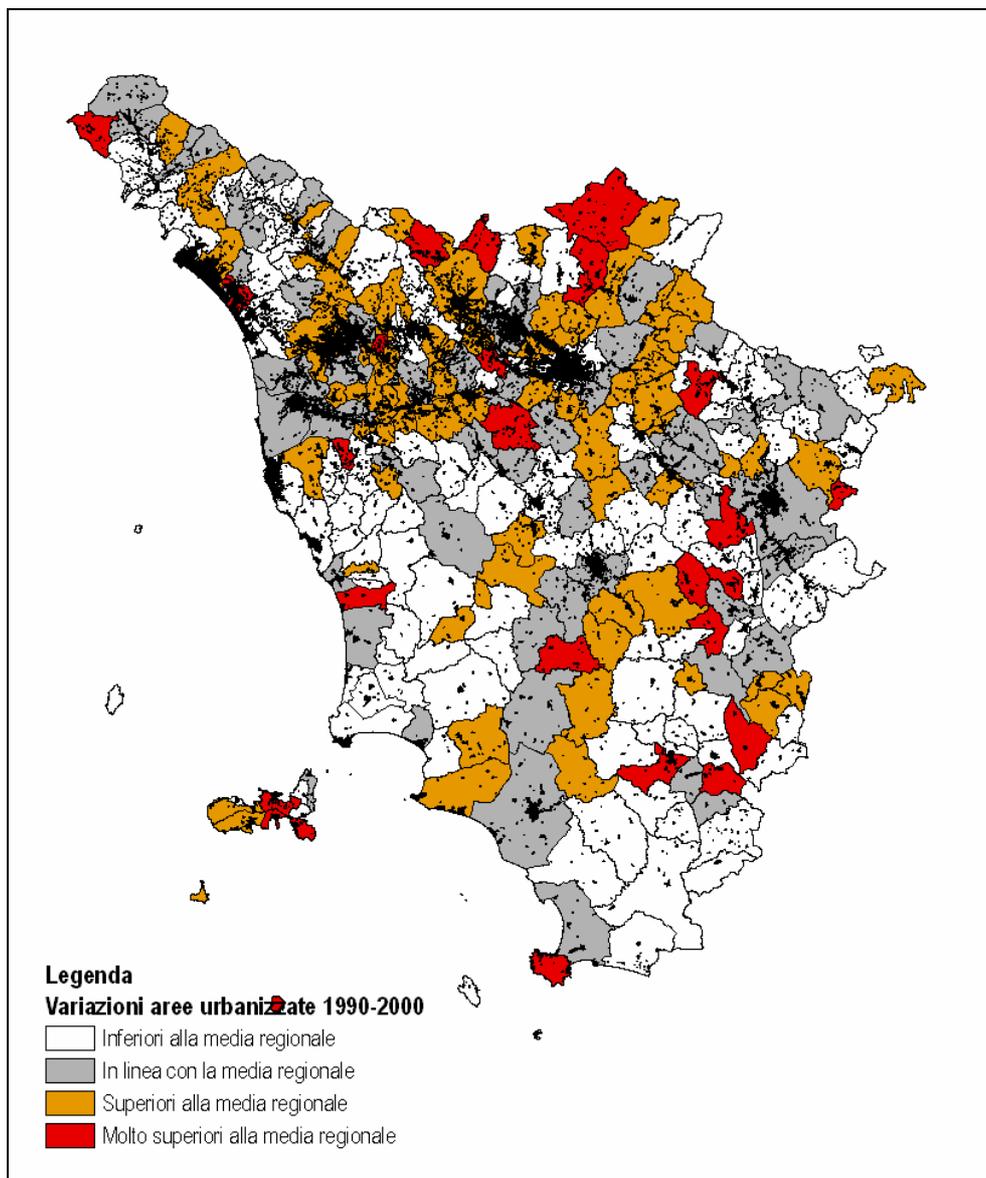
Il patrimonio residenziale toscano è costituito per il 18% da abitazioni non occupate o occupate saltuariamente da persone non residenti.

Sono state considerate diverse classi di comuni in funzione dell'incidenza percentuale delle abitazioni non occupate sul totale delle abitazioni, al fine di evidenziare gli ambiti regionali in cui potrebbe trovarsi la maggior concentrazione di seconde case o potrebbero manifestarsi i fenomeni di sottoutilizzo o di abbandono del patrimonio abitativo.

La distribuzione territoriale delle abitazioni non occupate presenta differenze significative a livello locale; l'incidenza più alta delle "seconde case" spetta ai comuni a forte vocazione turistica, si tratta dei comuni della montagna pistoiese (Abetone, Sambuca Pistoiese, Cutigliano) e di quelli isolani e costieri (Rio nell'Elba, Marciana, Isola del Giglio, Castiglion della Pescaia).

Per contro, la percentuale più bassa di abitazioni non occupate riguarda gli ambiti caratterizzati da una urbanizzazione più intensa e da una domanda di residenza stabile tendenzialmente alta (fascia centrale della Toscana, da Livorno ad Arezzo, la Val d'Elsa, i comuni della prima cintura Senese). La crescita del patrimonio abitativo in alcune aree della regione è stata innescata dagli alti costi immobiliari dei principali centri urbani (emblematico è il caso del capoluogo regionale); le aree che hanno maggiormente assorbito la spinta al decentramento residenziale delle polarità urbane maggiori sono quelle ove si è registrata una parallela crescita del sistema produttivo locale (in questo caso ci si riferisce a Prato, Empoli, Mugello), dalla prossimità geografica e ancor più dalla buona accessibilità (in termini di modalità e tempi di trasporto, che consentono di realizzare una reale integrazione funzionale con le aree centrali).

Figura 10 - **VARIAZIONI DELLE AREE URBANIZZATE, 1990-2000**



FONTE: CORINE LAND COVER 1990 E 2000

Variazione percentuale delle aree artificiali

L'analisi dei dati Corine Land Cover (CLC) costituisce il supporto per la definizione, su base regionale e sub-regionale, dei due indicatori "impiego di suolo per lo sviluppo urbano" (che rende conto dell'incidenza della superficie territoriale occupata dagli insediamenti) e "variazione percentuale delle aree artificiali" (che rappresenta la modifica dell'intensità di uso del territorio)¹³.

La descrizione dell'uso attuale del suolo e la lettura delle trasformazioni territoriali intervenute in ambito regionale nel decennio 1990-2000 (in particolare, la variazione delle aree artificiali) sono state operate mediante il confronto tra le due carte dell'uso del suolo CLC¹⁴. Da ciò emergono alcune considerazioni di carattere generale che descrivono le principali trasformazioni che hanno interessato il territorio regionale¹⁵.

Si registra, su scala regionale, una crescita delle aree modellate artificialmente dell'ordine del 10%; si tratta della superficie coperta dagli insediamenti, dalle infrastrutture, dagli spazi verdi artificiali e dalle aree estrattive; l'analisi di area vasta mette in luce alcune differenze; i comuni montani dell'Appennino registrano il più alto tasso di crescita degli insediamenti (+ 13%); questo valore va comunque rapportato ad un dato assoluto di presenza antropica piuttosto basso. Il consumo di suolo nella fascia costiera e nelle aree interne e meridionali subisce un incremento pari al 9%; mentre nel secondo caso si tratta una parte di territorio regionale ove prevalgono i caratteri di naturalità (bassa densità insediativa e la più bassa incidenza delle aree urbanizzate sul totale della superficie territoriale, pari al 2%), nel primo caso si tratta di una porzione di territorio già prossima ai livelli di saturazione con continuità degli insediamenti e forte pressione antropica (attività produttive e ricettive). Crescono, con un tasso dell'11%, i comuni dell'area "forte" della regione (sistemi dell'area metropolitana fiorentina e gravitanti lungo l'asta dell'Arno), tradizionalmente la più urbanizzata della Toscana, ove si concentra il 50% del totale della superficie urbanizzata.

La crescita dei territori modellati artificialmente è avvenuta in prevalenza sottraendo territorio all'uso agricolo, con maggior incidenza percentuale nel caso dei seminativi (che perdono circa 4.800 ettari a favore di insediamenti e infrastrutture); analogamente, la crescita dei territori boscati avviene a discapito del territorio agricolo, anche come conseguenza del fenomeno di parziale abbandono delle attività agricole.

Tabella 11 - **VARIAZIONI USO DEL SUOLO TOSCANA, 1990-2000**

Classi d'uso del suolo	1990 (ha)	2000 (ha)	Variazione %	Variazione assoluta	Incidenza % 1990	Incidenza % 2000
i) Territori modellati artificialmente	85.523	93.659	10	8.135	3,7	4,1
ii) Territori agricoli	1.049.476	1.037.404	-1	-12.071	45,7	45,1
iii) Territori boscati	1.149.328	1.152.567	0	3.239	50,0	50,2
iv) Zone umide	5.979	6.018	1	39	0,3	0,3
v) Corpi idrici	7.666	8.298	8	632	0,3	0,4

La crescita degli insediamenti non è legata ad una coeva tendenza dell'andamento demografico, ma è parzialmente disgiunta da quella demografica propriamente detta: infatti il tasso di incremento medio dell'urbanizzato (+10%) si associa ad una sostanziale stabilità della popolazione residente (-0,9%). Questo riscontro risulta ancor più evidente analizzando i dati a scala locale; anche nei sistemi con più

¹³ Indicatori Segnali Ambientali Toscana 2006. Questi indicatori sono stati inseriti nella valutazione integrata di piani e programmi regionali, ai sensi della L 61/04 (cfr. indicatori a.1.2 e b.4.6, Quadro sinottico territorio, in: IRPET - Regione Toscana (2005), *La valutazione integrata degli effetti di piani e programmi*, Firenze).

¹⁴ Il suolo è una delle risorse essenziali del territorio; i due aspetti fondamentali che descrivono lo stato della risorsa e le pressioni che su di essa agiscono sono il consumo complessivo di suolo (intendendo con consumo di suolo la quota di territorio interessata dagli insediamenti e dalle infrastrutture) e le trasformazioni d'uso del suolo.

¹⁵ Sono state considerate le macro categorie corrispondenti al primo livello di rilevazione della CLC: i) territori modellati artificialmente, ii) territori agricoli, iii) territori boscati e ambienti seminaturali, iv) zone umide, v) corpi idrici; successivamente si è tenuto conto di alcune sottopartizioni (funzionali, morfologiche e tipologiche) relative alle aree insediate.

forte decremento della popolazione (come ad esempio il sistema fiorentino, dove la popolazione residente diminuisce dell'11%) i valori della crescita delle aree urbanizzate non scendono complessivamente sotto il 10%; nel caso di alcuni comuni della corona fiorentina, si registrano tassi di incremento dell'uso del suolo molto maggiori alla media (per esempio Scandicci e Bagno a Ripoli).

Tabella 12 - **VARIAZIONI TERRITORIALI MODELLATI ARTIFICIALMENTE, TOSCANA 1990-2000**

Classi d'uso del suolo	1990 (ha)	2000 (ha)	Variazione %	Variazione assoluta	Incidenza % 1990	Incidenza % 2000
Tessuto urbano continuo	3.979	3.979	0	0	4,7	4,2
Tessuto urbano discontinuo	50.571	55.806	10	5.235	59,1	59,6
Aree industriali o commerciali	16.004	18.060	13	2.056	18,7	19,3
Reti stradali e ferroviarie e spazi accessori	2.545	2.944	16	398	3,0	3,1
Aree portuali	638	638	0	0	0,7	0,7
Aeroporti	1.256	1.268	1	12	1,5	1,4
Aree estrattive	6.073	5.894	-3	-180	7,1	6,3
Discariche	95	95	0	0	0,1	0,1
Cantieri	553	575	4	22	0,6	0,6
Aree verdi urbane	939	943	0	4	1,1	1,0
Aree sportive e ricreative	2.869	3.455	20	586	3,4	3,7
Totale territori modellati artificialmente	85.523	9.359	10	8.135	100,0	100,0

Il saldo positivo del territorio modellato artificialmente sembra dettato dalla crescita delle due categorie con la maggior incidenza assoluta: i tessuti urbani discontinui e le aree industriali-commerciali¹⁶.

L'incidenza assoluta può essere interpretata prendendo in considerazione due fattori. Il primo riguarda le aree produttive, che incrementano il consumo di suolo in un periodo in cui il settore subisce (a scala regionale) una significativa contrazione (-7,3% in termini di addetti). La crescita sembra quindi imputabile alle trasformazioni che stanno investendo alcuni comparti manifatturieri: essi infatti attraversano una fase di riorganizzazione fisico-funzionale che comporta l'ampliamento delle aree esistenti, l'inserimento di servizi e di altre funzioni – non ultima quella commerciale – e, in alcuni casi, il trasferimento e la rilocalizzazione delle unità locali sul territorio, con un parziale incremento del fenomeno della dismissione (in particolare nelle aree della costa).

Il secondo fattore riguarda le aree commerciali, alle quali sembra imputabile un maggior contributo alla crescita della categoria di uso del suolo. Il settore ha infatti conosciuto un periodo di grandi trasformazioni a partire dagli anni novanta. Durante tutto il corso del decennio 1990-2000, la grande distribuzione organizzata ha assunto un peso crescente anche nel panorama regionale, imponendo un impulso decisivo alle superfici commerciali di grandi e medie dimensioni. Gli ambiti regionali ove questo fenomeno si è manifestato in modo più evidente sono le due aree metropolitane, tra cui emerge il Sel fiorentino (in assoluto il più dinamico della regione).

Valori delle abitazioni

L'andamento del mercato immobiliare residenziale ha registrato, nel periodo 2000-2006, una crescita con segnali di rallentamento. Dal 2001 al 2005 il mercato delle compravendite in Toscana è cresciuto del 30% circa, anche se alcune aree mostrano saldi negativi; sono soprattutto i capoluoghi provinciali a registrare una lieve diminuzione delle transazioni.

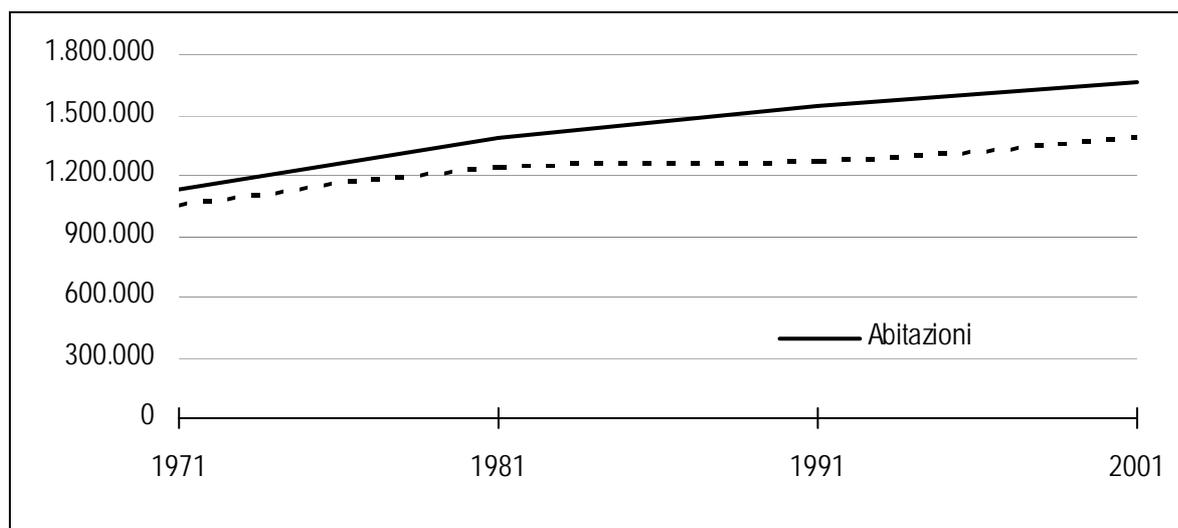
Tra i fattori che hanno contribuito alla generale crescita del settore immobiliare vengono menzionati: i finanziamenti a tassi contenuti per l'acquisto della casa, le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni.

¹⁶ I tessuti urbani discontinui e le aree industriali commerciali aumentano rispettivamente del 10 e del 13 % (valore medio regionale).

Alla base della crescita del mercato immobiliare si deve richiamare la crisi del comparto manifatturiero, che dirotta gran parte degli investimenti verso la proprietà immobiliare¹⁷.

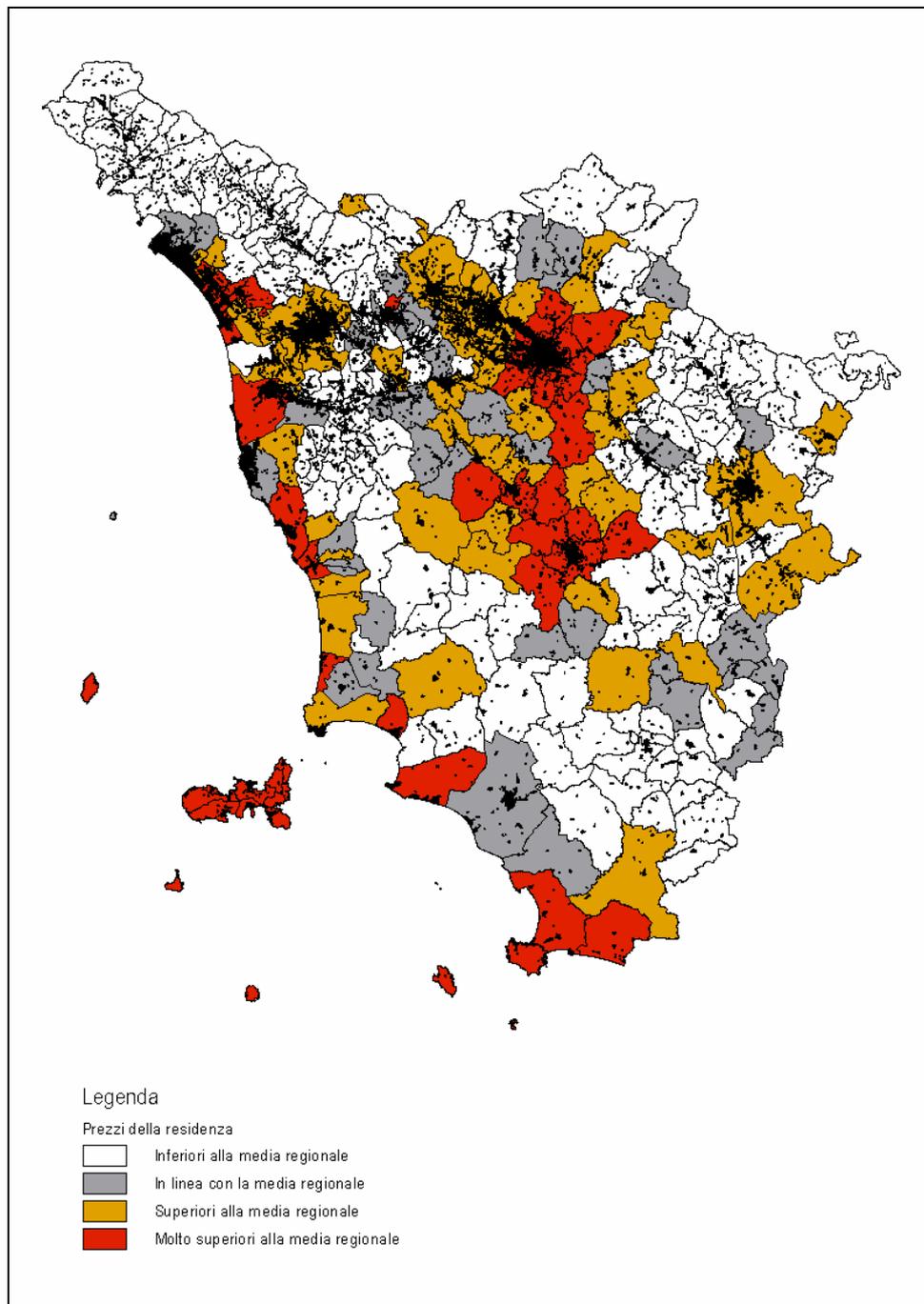
La crescita dei prezzi degli immobili a destinazione residenziale ha fatto registrare dal 2000 al 2005 un tasso medio regionale del 5%; la crescita è avvenuta in modo diffuso, interessando tutto il territorio regionale con alcuni picchi nelle province di Siena e Firenze (dove si raggiunge una crescita del 7%). La provincia fiorentina mostra gli esiti maturi di un processo di crescita del mercato immobiliare iniziata alla fine degli anni novanta; la relativa fase di arresto che sta riguardando il mercato immobiliare fiorentino manifesta i primi segnali nel corso del 2004. Tra le cause che sono state attribuite a questa fase di parziale arresto, i cui effetti si riverberano in termini di aumento delle dinamiche nei comuni della prima e della seconda cintura, si deve menzionare la forbice esistente tra le caratteristiche dell'offerta (alti costi) e le esigenze della domanda (capacità di spesa della popolazione residente). In questo caso si può parlare di "difficoltà" di accesso alla casa, sia in termini di accesso alla proprietà dell'immobile, sia in termini di caratteristiche del mercato degli affitti (alti costi di locazione, dimensione limitata dell'offerta, concorrenza tra la domanda dei residenti stabili e altre categorie, come studenti e turisti). Questo fenomeno è alla base della crescita del mercato immobiliare (aumento delle transazioni e incremento dei prezzi) nei comuni confinanti con le aree urbane centrali; tra quelli che hanno mostrato le dinamiche più spinte citiamo Montelupo Fiorentino, Borgo San Lorenzo, Empoli e Scandicci (in alcuni di questi casi, per esempio Scandicci, si possono già registrare i segnali di una fase "matura" di rallentamento, per un sensibile incremento dei prezzi).

Grafico 13 - DINAMICA DELLE ABITAZIONI E DELLE FAMIGLIE



¹⁷ La descrizione del mercato immobiliare toscano fa riferimento ai dati pubblicati da ANCE Toscana e Scenari immobiliari nel *Quarto rapporto sul mercato immobiliare della Toscana, Ottobre 2005*.

Figura 14 - VALORI IMMOBILIARI (PREZZI DELLA RESIDENZA)



FONTE: STIME IRPET SU DATI SCENARI IMMOBILIARI 2006

I comuni toscani che presentano prezzi della residenza molto superiori alla media regionale (da 140 a oltre 350, fatta 100 la media regionale) sono quaranta; in termini demografici rappresentano (con 1.045.292 abitanti) poco meno di un terzo della popolazione toscana. Si tratta dei comuni turistici dell'arcipelago, della costa e della grandi aree urbane (prime fra tutte Firenze e Siena,

compresi alcuni comuni della corona). Si tratta di comuni di dimensioni variabili (si va dal capoluogo regionale a comuni inferiori ai 10.000 abitanti). La maggior parte di essi si trova nella provincia di Livorno (12 comuni)¹⁸ seguita da Firenze (9)¹⁹, Siena²⁰ e Grosseto²¹ (con 7 e 6).

I prezzi degli immobili raggiungono le punte massime in quegli ambiti in cui la domanda residenziale è di tipo complesso: alla tradizionale domanda di residenza primaria si aggiunge quella legata ad altre funzioni (turismo e università in particolare).

Sono le aree più turistiche della regione a registrare i valori medi più elevati. Si tratta sia di aree legate al turismo balneare (comuni della Versilia e dell'Arcipelago in particolare) sia di ambiti legati al turismo delle città d'arte (Firenze e Siena). In questo secondo caso, l'aumento dei prezzi ha coinvolto anche i comuni della prima cintura.

I comuni con prezzi della residenza più elevati, presentano i seguenti tratti caratteristici:

- cresce il numero delle famiglie (con le sole eccezioni di Forte dei Marmi e Firenze) in presenza di una sostanziale diminuzione della popolazione. Su 40 comuni, 21 hanno un saldo negativo: si tratta dei comuni con maggior incidenza demografica, come Firenze, Siena, Pisa, Scandicci. Tra i comuni in crescita demografica si segnala Viareggio, dove aumenta anche il numero delle famiglie;
- cresce lo stock abitativo; gli unici casi anomali sono Firenze, Campo nell'Elba, Castelnuovo Berardenga, dove diminuisce il numero complessivo delle abitazioni. Questo calo potrebbe essere attribuito, nel primo caso, a dei cambiamenti di destinazione d'uso (per esempio a favore del terziario); per gli altri due si potrebbe ipotizzare un incremento della destinazione turistico-ricettiva. In generale, la crescita delle abitazioni totali è attribuibile alle occupate, che sono tendenzialmente in incremento (uniche eccezioni, Forte dei Marmi e Firenze). Si cita inoltre il caso di Viareggio: cresce in termini di stock abitativo e di numero di famiglie; le abitazioni non occupate diminuiscono, lasciando ipotizzare una parziale riconversione del patrimonio edilizio esistente per la residenza stabile. Altro caso da segnalare è Rosignano Marittimo, con un incremento del numero delle famiglie pari all'incremento del numero delle abitazioni occupate; le non occupate decrescono in modo sensibile, e sembrerebbero riassorbite dalle occupate in termini di recupero.
- le abitazioni non occupate diminuiscono; per esempio, in alcuni casi è evidente l'effetto positivo delle politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente, per cui si nota un quasi totale assorbimento delle abitazioni non occupate da parte delle occupate, accompagnato da una crescita del numero delle famiglie (Fiesole, Bagno a Ripoli, Impruneta, Sesto fiorentino). Le non occupate aumentano nei comuni capoluogo (Siena, Firenze, Pisa); in tutti i comuni della costa e dell'Arcipelago.

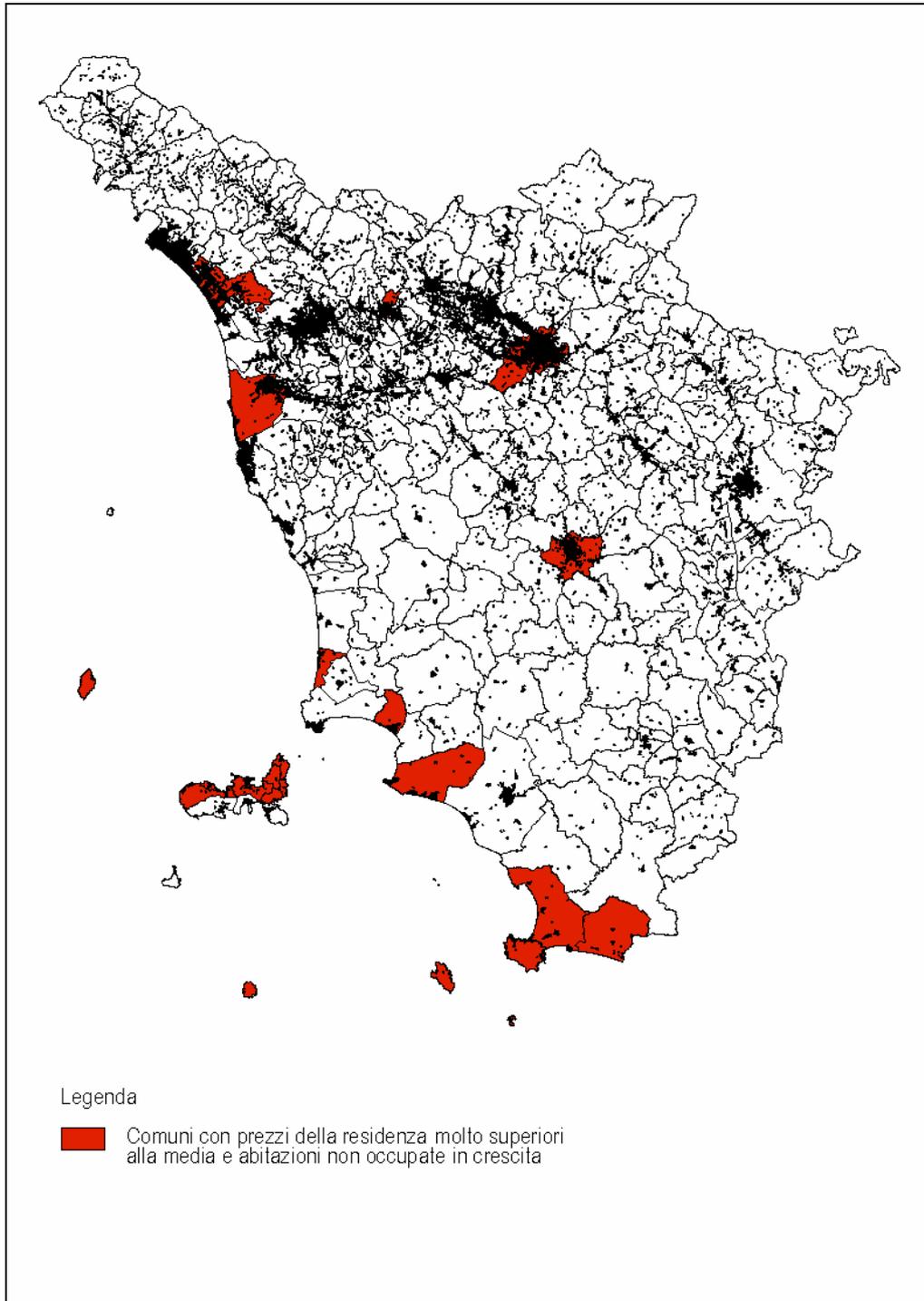
¹⁸ Porto Azzurro, isola di Capraia, Capoliveri, Marciana Marina, Cecina, Campo nell'Elba, Rosignano Marittimo, Rio nell'Elba, San Vincenzo, Porto Ferraio, Marciana, Rio Marina.

¹⁹ Firenze, Fiesole, Bagno a Ripoli, Impruneta, Sesto Fiorentino, Vaglia, Greve in Chianti, Scandicci, Pontassieve.

²⁰ Siena, Castellina in Chianti, San Gimignano, Monteriggioni, Sovicille, Castelnuovo Berardenga, Poggibonsi.

²¹ Isola del Giglio, Castiglion della Pescaia, Monte Argentario, Caparbio, Follonica, Orbetello.

Figura 15 - **COMUNI CON PREZZI DELLA RESIDENZA SUPERIORI ALLA MEDIA REGIONALE
E ABITAZIONI NON OCCUPATE IN CRESCITA**



**ELENCO DEI QUARANTA COMUNI TOSCANI CON VALORI IMMOBILIARI PIÙ ALTI
RISPETTO ALLA MEDIA REGIONALE**

	Provincia	Comune	Stime prezzi della residenza	Saldo abitazioni (1990-2000)			Saldo pop (1990-2000)	Saldo fam (1990-2000)	Incidenza % delle abitazioni	
			Toscana=100	Ab occ	Ab non occ	Var totali	Pop residente	Numero famiglie	Ab occ (%)	Ab non occ (%)
1	LU	Forte dei Marmi	388	-	+	+	-	-	46	54
2	LU	Pietrasanta	312	+	+	+	-	+	64	36
3	LU	Viareggio	276	+	-	+	+	+	73	27
4	GR	Isola del Giglio	273	+	+	+	-	+	27	73
5	SI	Siena	257	+	+	+	-	+	86	14
6	GR	Castiglion della Pescaia	249	+	+	+	+	+	33	67
7	GR	Monte Argentario	228	+	+	+	-	+	44	56
8	LI	Porto Azzurro	216	+	+	+	+	+	58	42
9	LU	Camaiore	213	+	+	+	-	+	63	37
10	FI	Firenze	202	-	+	-	-	-	91	9
11	GR	Capalbio	192	+	+	+	-	+	53	47
12	FI	Fiesole	187	+	-	+	-	+	94	6
13	FI	Bagno a Ripoli	177	+	-	+	-	+	94	6
14	FI	Impruneta	177	+	-	+	-	+	92	8
15	LI	Capraia Isola	168	+	+	+	+	+	38	62
16	SI	Castellina in Chianti	168	+	-	+	+	+	72	28
17	LI	Capoliveri	165	+	-	+	+	+	54	46
18	LI	Marciana Marina	165	+	+	+	-	+	41	59
19	PI	Pisa	161	+	+	+	-	+	83	17
20	GR	Follonica	158	+	+	+	-	+	54	46
21	FI	Sesto Fiorentino	158	+	-	+	-	+	96	4
22	FI	Vaglia	158	+	-	+	+	+	82	18
23	LI	Cecina	157	+	-	+	+	+	82	18
24	SI	San Gimignano	155	+	-	+	+	+	81	19
25	LI	Campo nell'Elba	153	+	-	-	-	+	48	52
26	SI	Monteriggioni	153	+	-	+	+	+	89	11
27	GR	Orbetello	151	+	+	+	-	+	65	35
28	LI	Rosignano Marittimo	151	+	-	+	+	+	68	32
29	FI	Greve in Chianti	149	+	-	+	+	+	79	21
30	LI	Rio nell'Elba	149	+	+	+	+	+	23	77
31	LI	San Vincenzo	149	+	+	+	-	+	46	54
32	FI	Scandicci	149	+	+	+	-	+	95	5
33	SI	Sovicille	149	+	-	+	+	+	85	15
34	LI	Portoferraio	146	+	+	+	+	+	78	22
35	SI	Castelnuovo Berardenga	144	+	-	-	+	+	96	4
36	LI	Marciana	144	+	+	+	-	+	26	74
37	SI	Poggibonsi	144	+	-	+	+	+	93	7
38	FI	Pontassieve	144	+	-	+	+	+	95	5
39	LI	Rio Marina	144	+	+	+	+	+	36	64
40	PT	Montecatini Terme	141	+	+	+	-	+	82	18

FONTE: STIME IRPET SU DATI SCENARI IMMOBILIARI

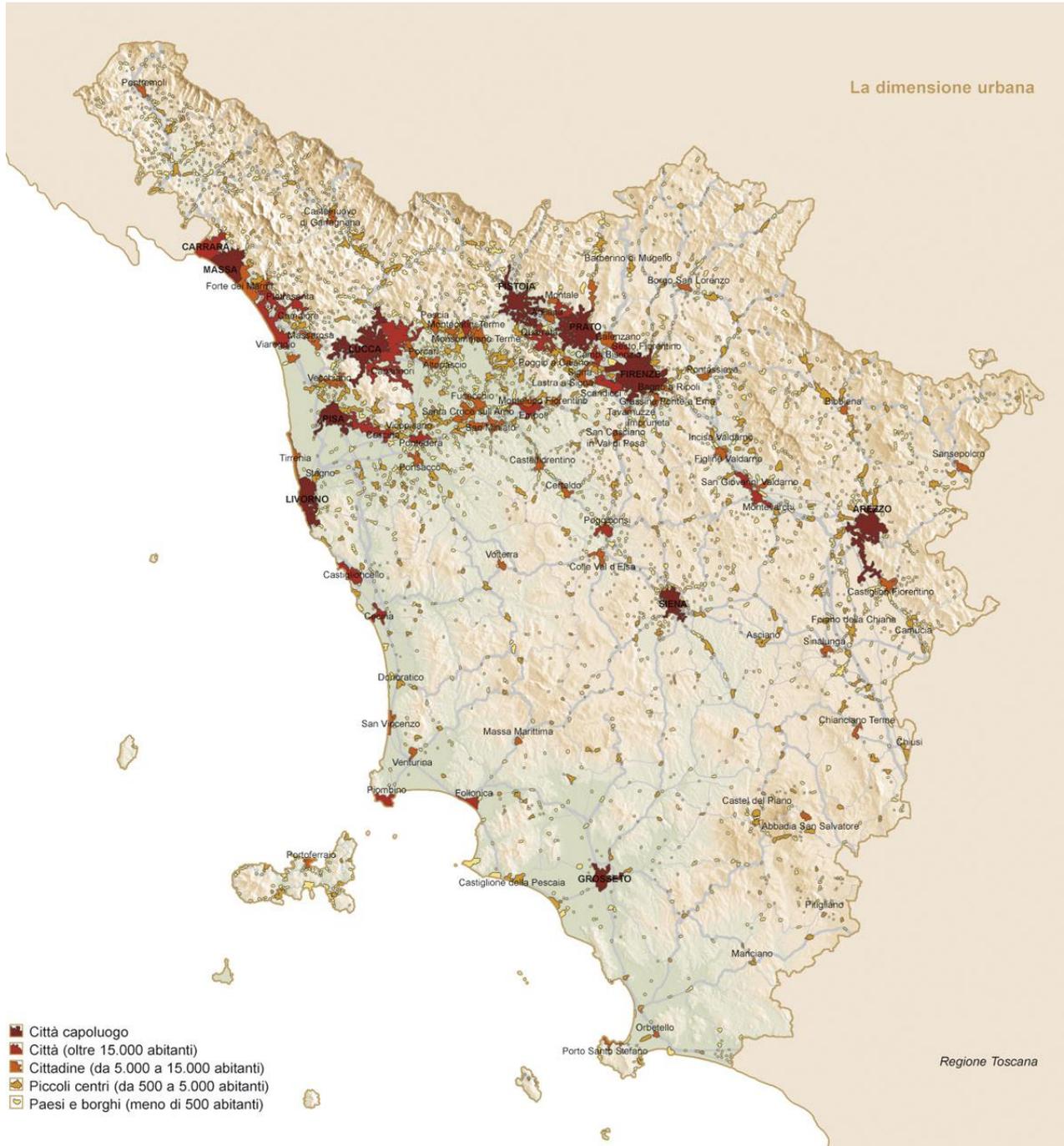
Le risorse territoriali: punti di forza e punti di debolezza

Nelle schede che seguono si prendono in considerazione le diverse articolazioni della “Città toscana” in relazione alle caratterizzazioni fisico-funzionali e ad alcuni essenziali parametri economici.

Sono qui evidenziate le condizioni di contesto che possono rappresentare vantaggi o essere penalizzanti rispetto alla funzione abitativa.

1. **Firenze-Prato-Pistoia**

La dinamica demografica mostra un andamento recente di forte riduzione della popolazione dell'area dovuta alla progressiva flessione sia della componente migratoria che della componente naturale. Ciononostante l'area presenta il maggior livello di pressione insediativa dell'intero territorio regionale, accompagnata da un intenso utilizzo degli spazi e dalla progressiva riduzione del verde.



Fonte: Regione Toscana, *Atlante Geoambientale della Toscana*, Ist. Geografico Deagostini, 2006

Gli incrementi di insediamenti residenziali nella piana fra Firenze e Pistoia si devono al processo di espulsione di questa funzione dalle città, in particolare da Firenze.

La pressione insediativa su Firenze risente in maniera determinante della presenza della sede universitaria.

Il fenomeno è inoltre accresciuto dalla localizzazione di grandi centri commerciali o di servizi di livello sovracomunale, da cui dipende anche la tendenza al congestionamento del sistema infrastrutturale.

I Comuni di Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Firenze, Impruneta, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa, Montemurlo, Prato, Agliana, Montale, Pistoia e Quarrata vengono definiti ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985.

Punti di forza interni

Firenze si pone come centro ordinatore di rilievo regionale o sovraregionale rispetto ai seguenti ruoli:

- polo turistico internazionale con conseguente sviluppo delle attività terziarie ad esso connesse, in particolare i pubblici esercizi, la ristorazione e la ricettività alberghiera ed extra alberghiera
- polo culturale, sia nel senso della fruizione e valorizzazione del suo ampio patrimonio artistico e storico che nel senso della presenza di istituzioni per l'istruzione e la ricerca anche di livello sovranazionale
- polo sanitario
- polo espositivo.

Il distretto produttivo tessile di Prato rappresenta un elemento di eccellenza regionale.

Importante risulta per Prato anche la funzione di promozione artistica e culturale.

La città di Pistoia ha il ruolo di centro direzionale e culturale. Le coltivazioni vivaistico ornamentali costituiscono certamente un momento di eccellenza.

L'area in generale presenta elevati livelli di fruibilità delle risorse e delle attrezzature culturali, alto livello di accessibilità per le merci e le persone, buona dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche, buona dotazione di servizi alla persona.

Punti di debolezza interni

L'area presenta il maggior livello di pressione insediativa dell'intero territorio regionale, un intenso utilizzo degli spazi e la progressiva riduzione del verde.

L'accessibilità ai luoghi e ai servizi è resa difficoltosa da inefficienze nella rete infrastrutturale.

Bassa qualità funzionale, ambientale e architettonica degli insediamenti nelle zone periferiche.

Presenza di inquinamento idrico e atmosferico.

2. Medio Valdarno

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di una forte pressione insediativa sulle aree prossime al sistema infrastrutturale principale dove si attestano insediamenti sia produttivi che residenziali; nelle parti pedecollinari e collinari sono presenti insediamenti storici e altre limitate addizioni insediative.

Punti di forza interni

Le parti pedecollinari e collinari generalmente conservano caratteri di ruralità e di valenza ambientale.

L'area presenta buoni livelli di accessibilità, buona dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche e di servizi alla persona.

Punti di debolezza interni

Il territorio è caratterizzato da una forte pressione insediativa attestata sul sistema infrastrutturale principale.

L'area presenta alcune zone in condizioni di scarsa qualità funzionale, ambientale e architettonica, specie degli insediamenti periferici.

3. **Area aretina**

In relazione allo sviluppo residenziale, i comuni limitrofi ad Arezzo propongono alternative di qualità alle residenze della città.

Il margine orientale della *Val di Chiana* è caratterizzato da un consistente insediamento lungo strada prevalentemente residenziale i cui nodi sono Castiglion Fiorentino e Cortona. Si tratta di un sistema lineare elementare a bassa densità demografica ma con i livelli più alti di tensione abitativa di tutta l'area aretina.

Nel *Casentino* gli insediamenti residenziali, insieme a quelli produttivi, sono per lo più collocati nel fondovalle dall'Arno.

I Comuni di Arezzo, Capolona e Subbiano vengono definiti ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985.

Punti di forza interni

Arezzo continua a svolgere un ruolo centrale nell'area soprattutto per la presenza del terziario e delle attività industriali;

Sono presenti nella città di Arezzo e nel territorio rurale importanti risorse artistiche e attrezzature culturali;

Nel Casentino sono presenti rilevanti valori ambientali e paesaggistici ed il Santuario della Verna, meta di pellegrinaggi e sede di convegni e corsi di spiritualità.

L'area della *Val di Chiana* presenta notevolissime peculiarità ambientali ed architettoniche e un interessante insieme di borghi minori

Punti di debolezza interni

La conformazione lineare dei sistemi insediativi della *Val di Chiana aretina* ha una elevata incidenza sulla efficienza della rete infrastrutturale e forte impatto ambientale e paesaggistico.

Le esigenze di sviluppo residenziale del Casentino trovano limiti e problemi legati alla morfologia del territorio e ai suoi caratteri fisici e ambientali.

4. **Da Empoli a Pisa e Livorno**

Gli insediamenti residenziali sono per lo più distribuiti, mescolati ad altre funzioni, nelle porzioni pianeggianti e più densamente urbanizzate del territorio.

Gli insediamenti residenziali presenti nelle parti collinari rispettano le regole insediative storiche e le caratteristiche paesaggistiche.

Nel *Valdarno* inferiore la presenza di attività produttive frammiste alla residenza offre l'opportunità di un riutilizzo delle aree interessate ad uso residenziale.

I Comuni di Empoli, Pontedera, Pisa, Cascina, San Giuliano Terme, Livorno e Collesalveti e vengono definiti ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985 e delle delibere attuative.

La presenza della sede universitaria di *Pisa* accresce notevolmente la richiesta di abitazioni nell'area.

Punti di forza interni

Presenza del distretto produttivo conciario.

Dinamismo dei settori dei servizi e del commercio.

Presenza di servizi (strutture di assistenza sanitaria, sportelli postali e bancari, ecc.), di attività commerciali e di attrezzature per lo svago e il tempo libero.

La presenza funzioni turistico-produttive di elevata qualità, in particolare di centri urbani con valenze storico-architettoniche (*Pisa*, *San Gimignano*, *Empoli*, ecc.) e di centri termali (*S. Giuliano Terme*).

Le parti collinari del territorio ricoprono caratteristiche ambientali e paesaggistiche di notevole valore. Rappresenta una rilevante emergenza ambientale il Monte Pisano, con problematiche di mantenimento e valorizzazione della risorsa naturalistica e boschiva.

Punti di debolezza interni

Generalmente scarsa è la qualità del margine urbano, caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico ed ambientale. Presenza di grandi volumetrie per strutture produttive, di grande distribuzione e direzionali, impattanti sul paesaggio

Inadeguatezza delle infrastrutture viarie.

Commistione tra industria e residenza in aree con degrado ambientale.

La progressiva concentrazione di attività ha inciso negativamente sulla qualità delle aree portuali e retroportuali e degli insediamenti residenziali, artigianali e commerciali-direzionali di Livorno.

5. Da Montecatini a Lucca

I Comuni della piana di Lucca si caratterizzano per la dispersione degli insediamenti residenziali, frammisti ad altre funzioni, intorno al centro abitato.

I Comuni di Lucca e Capannori vengono definiti ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985 e delle delibere attuative.

Punti di forza interni

Un elemento di eccellenza riguarda Pescia oltre che per il centro storico ed i nuclei e castelli delle aree collinari per il ruolo svolto nel settore floricolo.

Lucca è dotata di un ricco patrimonio di monumenti ed opere d'arte capace di attirare intensi flussi turistici

Il distretto produttivo della piana di Lucca rappresenta un elemento di eccellenza nel panorama regionale.

A Lucca si rileva una forte attività commerciale

Punti di debolezza interni

La vicinanza con l'autostrada ha costituito in passato un'opportunità per insediare attività produttive di un certo rilievo, che negli ultimi anni hanno subito fenomeni di stagnazione per l'impossibilità di reperire ulteriori aree di espansione e soprattutto per l'appesantimento del traffico veicolare sul tratto autostradale, utilizzato alla stregua di viabilità locale.

6. Valle del Serchio

Sono presenti alcuni poli urbani principali di fondovalle inseriti in un sistema sostanzialmente lineare. Specie la media valle del Serchio presenta la saldatura dei borghi intorno a Barga e la formazione di nuovi insediamenti lungo la viabilità principale. Si ha qui una tendenza alla saturazione con tendenza alla congestione delle infrastrutture simili a quelli della piana lucchese.

L'altro polo di riferimento è Castelnuovo Garfagnana che si allunga in un unico sistema fino a Pieve Fosciana.

Punti di debolezza interni

L'urbanizzazione è stata favorita dalla localizzazione di aree industriali fino a generare difficili condizioni infrastrutturali e funzionali.

Carenza del sistema infrastrutturale.

7. **Versilia - Massa e Carrara**

I Comuni di Carrara, Massa, Montignoso, Camaiore, Massarosa e Viareggio sono definiti ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985 e delle delibere attuative.

Punti di forza interni

L'area della Versilia costituisce un polo di eccellenza per l'estrazione e la lavorazione dei materiali lapidei e per la cantieristica.

Nella Versilia il turismo, essenzialmente balneare, resta l'attività economica principale.

Punti di debolezza interni

Gli impianti di lavorazione legati alle attività estrattive sono spesso ubicati in aree improprie. Ciò si ripercuote sul trasporto del materiale e sulle connessioni con la viabilità esistente.

Appaiono evidenti le criticità funzionali e ambientali dovute alla consistente presenza turistica.

8. **Siena**

Dagli anni cinquanta si è registrato l'abbandono dei piccoli centri rurali e in epoca più recente la tendenza all'insediamento residenziale in nuovi nuclei periferici, soprattutto intorno a Siena, scarsamente dotati dei necessari servizi.

Nonostante il calo della popolazione, il fabbisogno abitativo ed i fenomeni di rendita di posizione sono accentuati dalla presenza della sede universitaria. Il Comune di Siena è definito ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985.

Punti di forza interni

Il centro storico di Siena è fra i siti riconosciuti dall'UNESCO come patrimonio dell'umanità.

Siena è città d'arte e sede di musei e istituzioni culturali di livello internazionale. Si caratterizza inoltre come centro ordinatore rispetto alle funzioni terziarie, in particolare per quelle legate al credito, e rispetto all'istruzione universitaria ed alla ricerca.

Punti di debolezza interni

L'eccessiva presenza di turisti in alcuni momenti dell'anno si ripercuote sull'efficienza delle funzioni e dei servizi urbani.

9. **Val di Chiana Senese**

La Val di Chiana senese presenta centri urbani di rilievo regionale per dimensioni e funzioni ed inoltre un interessante insieme di borghi minori, inseriti in un contesto ambientale e paesaggistico ancora pressoché integro. Si tratta di nuclei dai contorni ben definiti rispetto al territorio rurale, con limitate estensioni lineari lungo gli assi viari principali e qualche significativa zona produttiva.

All'interno dell'area emergono i due poli attrattori di Sinalunga a nord e di Chianciano e Chiusi a sud.

Il sistema insediativo si compone di centri storici di particolare valore quali quelli di Chiusi, Montepulciano, Cetona.

Punti di forza interni

Si tratta di un territorio caratterizzato da notevolissime peculiarità ambientali ed architettoniche, condizioni favorevoli al turismo.

10. **Grosseto**

La città di Grosseto assume un ruolo di luogo di centro amministrativo e direzionale.

I Comuni di Grosseto e di Castiglione della Pescaia sono definiti ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985.

Punti di forza interni

Le principali emergenze riguardano il sistema del paesaggio agricolo di pianura delle bonifiche, le aree collinari di notevole interesse paesaggistico-ambientale e le aree costiere di notevole pregio naturalistico ambientale ancorché antropizzate.

Punti di debolezza interni

Fragilità del contesto paesaggistico e ambientale

11. **I sistemi insediativi della Costa e dell'Arcipelago Toscano**

11.1 Nell'*Arcipelago toscano* si manifestano spinte significative sul sistema dall'abitare in relazione alla domanda di abitazioni in affitto e di seconde case.

Punti di forza interni

Sono emergenze paesaggistiche dell'*Arcipelago Toscano* il sistema costiero e le retrostanti aree collinari e montuose.

L'Elba dispone di un sistema di porti per la nautica da diporto e di due porti per i traghetti. Dispone inoltre di uno scalo aeroportuale.

Punti di debolezza interni

Il turismo, attività economica trainante, tende all'abbassamento nel tempo dei suoi livelli di qualità a favore di attività diverse da quelle a tipologia alberghiera (case vacanze, affittacamere, RTA, campeggi e villaggi turistici). Si tratta di fenomeni di difficile controllo soprattutto per quanto concerne l'uso delle risorse del territorio derivanti dal consistente flusso temporaneo dei carichi insediativi.

11.2 L'area della *pianura costiera centrale* è caratterizzata dall'insediamento sparso di località disposte in modo discontinuo lungo la costa connotate dalla presenza di centri turistico residenziali e di attrezzature per la nautica ma anche delle attrezzature industriali della Solvay.

Il centro di Cecina grazie ai suoi servizi scolastici, sanitari, commerciali assume funzioni urbane che interessano non solo la fascia costiera ma anche l'intera Val di Cecina.

Il Comune di Rosignano Marittimo è definito ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985.

Punti di forza interni

Il turismo rappresenta la risorsa economica più rilevante, con conseguenze positive su tutto il settore terziario.

Punti di debolezza interni

Il turismo ha connotato stagionale con conseguenze negative sulle frazioni costiere.

11.3 Oltre alla città portuale ed industriale di *Piombino* fanno parte della Val di Cornia, formalmente costituitasi in Circondario, il centro turistico balneare di San Vincenzo ed i centri storici collinari di Campiglia Marittima, Suvereto e Sassetta.

Piombino si pone come centro ordinatore per le attività economica industriale, portuale e terziaria. Il Comune di Piombino è definito ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985.

Punti di forza interni

E' da notare la presenza di aree protette di grande pregio naturalistico ed archeologico-minerario quali Baratti e Populonia, San Silvestro, Montioni.

Punti di debolezza interni

Il territorio presenta particolare fragilità dal punto di vista ambientale. La presenza dell'industria siderurgica e della centrale termoelettrica nel Comune di Piombino produce, oltre ad un rischio immediato, effetti negativi sia sulla qualità dell'aria che sulla consistenza delle riserve idriche di falda. Occorre anche ricordare l'effetto per il paesaggio delle attività estrattive presenti soprattutto nel territorio di Campiglia Marittima.

11.4 Il territorio della *Costa meridionale* è caratterizzato da scarsa densità della popolazione e da centri di modestissime dimensioni.

L'insieme di questi fattori non induce spinte significative nel settore residenziale, se si eccettua la domanda di seconde case per il periodo estivo.

I Comuni di Follonica e Scarlino sono comunque definiti ad alta tensione abitativa dalla delibera CIPE 13 novembre 2003 e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985.

Punti di forza interni

Presenza significativa è quella del Parco Tecnologico ed Archeologico delle Colline Metallifere Grossetane che nasce dall'esigenza di conservare e valorizzare i siti e i beni dell'attività mineraria con rilevante valore storico, culturale e ambientale.

In generale il patrimonio minerario dell'area rappresenta una risorsa che può essere valorizzata e promossa a fini turistici, ricreativi e culturali.

Punti di debolezza interni

Si tratta di un ambito ad economia debole, interessato in passato da attività estrattive, cave abbandonate da più di 30 anni e miniere chiuse in tempi recenti.

12. **Lunigiana**

Si tratta di un sistema urbanizzato policentrico, gravitante sul bacino idrografico del fiume Magra, che si è consolidato nel tempo attraverso progressive forme di stratificazione e ampliamento degli insediamenti antichi, in cui sono presenti funzioni residenziali, di servizio e produttive.

Nelle aree collinari e montane sono presenti centri abitati e nuclei rurali di antica formazione storicamente relazionati con le attività proprie degli ambiti collinari e montani.

Punti di forza interni

La rete museale e delle biblioteche costituisce un particolare sistema integrato di strutture e servizi culturali.

Punti di debolezza interni

Alcuni comuni presentano fenomeni di recessione e di abbandono.

13. **Montagna Pistoiese**

Lungo i fondovalle dei torrenti Lima e Reno è presente una formazione insediativa composta dalla successione dei nuclei urbani di Abetone, Cutigliano, Marliana, Piteglio, S. Marcello Pistoiese.

Punti di forza interni

Sono presenti notevoli valori paesaggistici ed attrezzature sciistiche estese ed efficienti.

Punti di debolezza interni

L'area presenta aspetti di notevole problematicità riferiti, soprattutto per alcuni comuni, alle mutate condizioni economiche che a vario titolo hanno prodotto recessione e fenomeni da abbandono.

14. **Mugello**

Il fondovalle della Sieve rappresenta la direttrice principale di sviluppo dell'area. A livello infrastrutturale sono presenti connessioni con la rete nazionale.

La maggiore concentrazione di funzioni, anche di livello sovracomunale, si ha nell'area di Borgo San Lorenzo.

Sono presenti fenomeni di saldatura di diverse nuclei urbani e commistioni funzionali.

Punti di forza interni

Il Mugello presenta notevoli valori paesaggistici.

Sono presenti anche importanti testimonianze storiche e artistiche.

Sono presenti luoghi di attrazione turistica quali l'invaso di Bilancino.

3.2.3 La Domotica

La domotica si occupa di applicare nuove tecnologie nella costruzione e nella gestione degli edifici. Questa disciplina è classificata in "passiva" ed "attiva":

- la domotica passiva è quasi esclusivamente coniugata con la fase di costruzione dell'edificio, poiché si occupa di adottare tecniche costruttive, materiali e forme che consentono di risolvere alcuni dei problemi di base dell'edificio
- la domotica attiva è adottata nella gestione dell'edificio per le varie funzioni che ne hanno fatto forgiare la definizione di "casa intelligente".

Le applicazioni della domotica sono orientate ad una serie di servizi:

- Sicurezza – protezione ingressi, antifurto, fughe di gas, perdite acqua, ...
- Aiuto alla vita – gestione della illuminazione, gestione degli elettrodomestici, gestione dell'irrigazione.
- Intrattenimento – gestione di sistemi audio video, gestione di collegamenti TV digitale, Gestione di collegamenti Internet, archiviazione multimediale.
- Risparmio energetico – gestione degli impianti di riscaldamento e raffreddamento, gestione delle sorgenti di energia tradizionale od alternativa.
- Teleassistenza – assistenza remota di tutti gli impianti principali della casa e dei suoi ambienti esterni.
- Telemedicina – controllo a distanza per assistenza sociale e medica.

Obiettivi

Questa azione si occupa di affrontare la domotica per il risparmio energetico.

La tecnica del risparmio energetico si può applicare in molti campi, dai servizi al trasporto, dall'industria all'agricoltura. È ormai noto come gli edifici, soprattutto quelli destinati ad abitazione, siano i maggiori consumatori di energia. Nella sola Unione Europea essi sono responsabili di oltre il 40% dell'utilizzo energetico totale.

La domotica passiva consente di costruire una casa che con gli stessi comfort di una casa comune, impiega il 90% di energia in meno rispetto ad una casa media europea. Risulta chiaro che questo è un settore dove si possono compiere elevati risparmi energetici.

Il problema così affrontato è sicuramente ed abbastanza definitivamente risolto. La domotica passiva ha tuttavia bisogno di tempi di attuazione molto lunghi, la costruzione di nuove case è in una percentuale tutto sommato modesta rispetto al patrimonio immobiliare esistente e che in alcuni casi risale ai secoli scorsi.

Si deve quindi, cercare di attuare ogni provvedimento possibile per gestire in modo intelligente tutte le fonti energetiche e tutte le loro aree di impiego all'interno di edifici costruiti con criteri che nulla hanno a che fare con i criteri di risparmio energetico. La domotica attiva ha nel breve medio periodo l'obiettivo di consentire il maggior risparmio energetico "possibile", introducendo automatismi, sensori ed intelligenza nella gestione di ogni sistema che consumi qualsiasi tipo di energia per il proprio funzionamento. La domotica ha anche il compito di introdurre possibili fonti di energia rinnovabile prodotta in modo autonomo, per gravare il meno possibile sui consumi di energia tradizionale.

Interventi

Da quanto esposto, risulta chiaro che la domotica deve fare un salto di livello, deve passare dalla gestione degli edifici destinati ad attività monofunzionali come uffici, ospedali, fabbriche, alla gestione di edifici di qualsiasi dimensione destinati ad abitazione. Si deve passare dalla gestione dei grandi sistemi a quella delle abitazioni private, affrontando l'argomento con progetti che chiariscano gli obiettivi, le possibilità di intervento, i costi che ovviamente devono essere accessibili alle famiglie, sistemi di credito dedicato, installazioni sperimentali che consentano di misurare il reale livello di risparmio.

Cercare di diminuire uno dei punti di debolezza nella gestione dell'energia con la produzione da fonti rinnovabili che si prestano particolarmente alla produzione locale od addirittura individuale, utile anche per evitare il trasporto ed indispensabile per attuare il "conto energia" introdotto in Italia con DLGS 387 del 2003 e diventato operativo con il decreto di attuazione del 28 luglio 2005.

Strumenti

La Toscana ha un territorio estremamente eterogeneo anche dal punto di vista delle esigenze energetiche, si passa da caratteristiche fortemente mediterranee in Maremma, a quelle fortemente montane sull'Amiata, sull'Appennino Pistoiese e sulle Apuane. Si rende indispensabile attivare un "progetto" che:

- Studi le esigenze energetiche locali riferite ai vari territori ed alle varie tipologie abitative.
- Studi la possibilità di impiego di energia rinnovabile prodotta a livello locale.
- Studi le misure di domotica passiva adottabili in abitazioni già esistenti.
- Studi sistemi di gestione della domotica dedicata al risparmio ambientale tenendo conto dei risultati degli studi precedenti.
- Sperimenti in ognuna delle tipologie locali identificate i sistemi progettati, con la misurazione dell'effettivo risparmio energetico assoluto e del suo costo in denaro.
- Valuti la dimensione e l'opportunità di attivare incentivi per l'adozione dei sistemi, o di parti di essi, risultati validi nelle sperimentazioni realizzate.

3.3 Il sistema agro-rurale

Contesto di riferimento

Il cambiamento in atto nella percezione delle dinamiche del territorio rurale e del ruolo dell'agricoltura ha portato ad una evoluzione delle politiche agricole. Il nuovo ciclo di programmazione della Politica Agricola Comunitaria (PAC) assume questa visione definita "neo-rurale" in cui l'azienda diventa parte integrante di un più vasto sistema locale che sostiene l'azienda e nello stesso tempo è da questa sostenuto. La nuova PAC abbandona quindi il tradizionale sistema degli aiuti legati alla produzione in favore di un sistema che rafforza l'azienda agricola come struttura produttiva in grado di contribuire a migliorare la competitività del settore agricolo e forestale, l'ambiente e la qualità dello spazio rurale.

Uno degli Assi del nuovo Regolamento di attuazione prevede specificatamente misure di finanziamento relative a favorire la qualità della vita nelle zone rurali e la diversificazione dell'economia rurale; infatti, per favorire il conseguimento degli obiettivi previsti negli assi 1 e 2 come ad esempio il ricambio generazionale, o per radicare le imprese sul territorio e accrescerne la competitività, è indispensabile intervenire affinché il territorio offra ciò di cui le imprese e gli imprenditori hanno bisogno. Si tratta da un lato di rendere il contesto sociale più vivibile, offrendo quei servizi essenziali, di natura pubblica e privata, che rendono un territorio gradevole per viverci, soprattutto in relazione alle scelte delle nuove generazioni di risiedere nelle aree rurali per avviare un'esperienza imprenditoriale. A questo fine sono individuate misure per la creazione di "servizi essenziali per l'economia e la popolazione" o per lo "sviluppo e rinnovamento di villaggi" il cui contributo appare evidente nell'ottica di cui sopra, ma anche il "sostegno alla creazione e allo sviluppo di microimprese" può favorire l'insediamento nelle zone rurali di imprese destinate ad offrire quei servizi alla persona di cui la popolazione necessita per continuare a "presidiare" aree lontane dalla città e fortemente connotate dal policentrismo degli insediamenti.

Sempre nell'ottica di sostenere l'attività agricola migliorando la qualità della vita delle popolazioni rurali sono da considerare le misure che favoriscono una maggiore accessibilità all'informazione e alla conoscenza attraverso lo sviluppo delle reti telematiche e la reperibilità di energia a prezzi competitivi. Non è da trascurare però il ruolo che può giocare nel rafforzamento delle aziende anche le possibilità di "diversificazione in attività non agricole" da parte dell'imprenditore agricolo, che sebbene non incentivi direttamente la competitività delle aziende, certamente è fondamentale per radicare le imprese sul territorio e consolidare la redditività della loro gestione.

3.3.1 Le risorse del sistema agricolo

La scarsa diffusione territoriale degli insediamenti industriali, la loro concentrazione nei fondovalle e le caratteristiche policentriche della trama urbana regionale, conferiscono a larga parte del territorio regionale una connotazione fortemente rurale dove l'agricoltura rappresenta ancora oggi una caratteristica peculiare dalle forti valenze paesaggistiche. L'immagine della Toscana rurale, conosciuta a livello globale e vettore fondamentale per la promozione di importanti produzioni regionali, è ancora oggi per la maggior parte l'immagine della Toscana agricola. Le persone e le aziende del settore agricolo svolgono una funzione sul territorio che va ben al di là della produzione di beni agricoli e alla quale la ridotta dimensione economica del settore (2% del valore aggiunto regionale) non riesce a rendere ragione.

Alcuni indicatori supportano questa affermazione. Innanzitutto l'importanza in termini di spazio occupato. Le superfici destinate all'esercizio dell'agricoltura rappresentano circa il 47% del territorio regionale extra-urbano. Se si considera inoltre come la restante parte del territorio è occupata per la quasi totalità da aree boscate (la Toscana è la regione con la maggiore incidenza di superfici) e seminaturali si comprende

come l'agricoltura, da un punto di vista dell'occupazione dello spazio regionale, svolga un ruolo fondamentale.

Un'altro dato rilevante riguarda le risorse umane che, a diverso titolo e con diversi livelli di coinvolgimento, partecipano al processo produttivo agricolo. L'ultimo censimento dell'agricoltura ha rilevato circa 280.000 persone, compresi il conduttore e i suoi famigliari, che prestano lavoro nelle aziende agrarie. Anche se per circa due terzi si tratta di persone che operano anche saltuariamente in aziende piccole e piccolissime, spesso condotte con finalità non strettamente imprenditoriali, il dato indica la presenza di un patrimonio di conoscenze "agricole" diffuse sul territorio e nella popolazione, che costituisce una risorsa importante.

L'evoluzione del settore agricolo

Il sistema produttivo toscano ha registrato cambiamenti che hanno connotato, dal secondo dopoguerra, lo sviluppo economico italiano legati ad una rapida industrializzazione, fortemente concentrata in alcune ristrette aree regionali e, successivamente, in concomitanza con il rallentamento e l'inversione di tale tendenza, un processo di progressiva terziarizzazione. Entrambi i fenomeni sono stati accompagnati da un lento ma progressivo processo di ridimensionamento dell'attività agricola in termini del suo contributo alla formazione del PIL regionale e di impiego della manodopera. Tale processo che fino agli anni ottanta ha determinato il graduale esodo dalle campagne, si è però in parte arrestato.

Nel corso degli ultimi dieci anni l'agricoltura toscana ha registrato dei cambiamenti importanti. Essi sono il frutto di una molteplicità di fattori, alcuni connessi ai mutamenti strutturali che interessano tutto il sistema economico regionale, altri più specificamente attinenti al sistema agricolo. Tra i primi va segnalata l'importante, seppur graduale, evoluzione macroeconomica della regione. Per tutti gli anni novanta è proseguito infatti il processo di terziarizzazione iniziato nei primi anni ottanta; gli addetti del comparto terziario sono cresciuti di 95.000 unità (+17,7%) e l'incidenza del comparto in termini di unità di lavoro è passata dal 63 al 66%. Contestualmente, il sistema regionale ha visto ridursi il peso del settore industriale, il quale perdendo nel periodo circa 21.000 addetti, ha ridotto il suo peso dal 27% al 24%.

Anche l'agricoltura ha registrato un graduale ridimensionamento rispetto all'intera economia regionale, passando dal 3,8% al 3,5% delle unità di lavoro e dal 2,4% al 1,9% del valore aggiunto regionale. Questa tendenza fa parte però di un lento processo di trasformazione che l'economia toscana sperimenta insieme a tutte le economie più sviluppate.

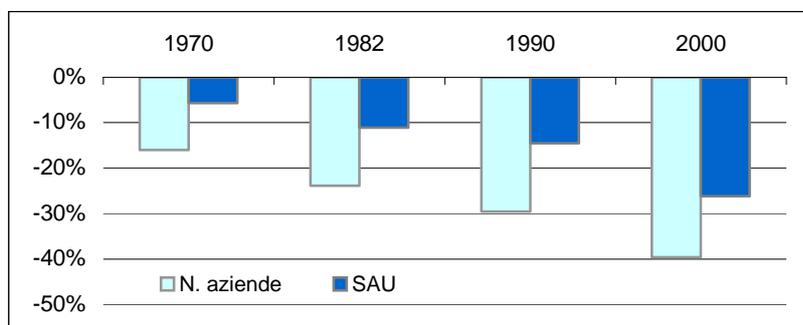
UNITÀ DI LAVORO E VALORE AGGIUNTO NEI MACROSETTORI DELLA TOSCANA

Incidenze percentuali

	Unità lavoro		Valore aggiunto	
	1995	2005	1995	2005
Agricoltura	3,8	3,5	2,4	1,9
Industria	26,9	24,0	26,5	25,7
Costruzioni	6,0	6,1	4,1	4,4
Servizi	63,2	66,4	66,9	68,1
Totale economia	100	100	100	100

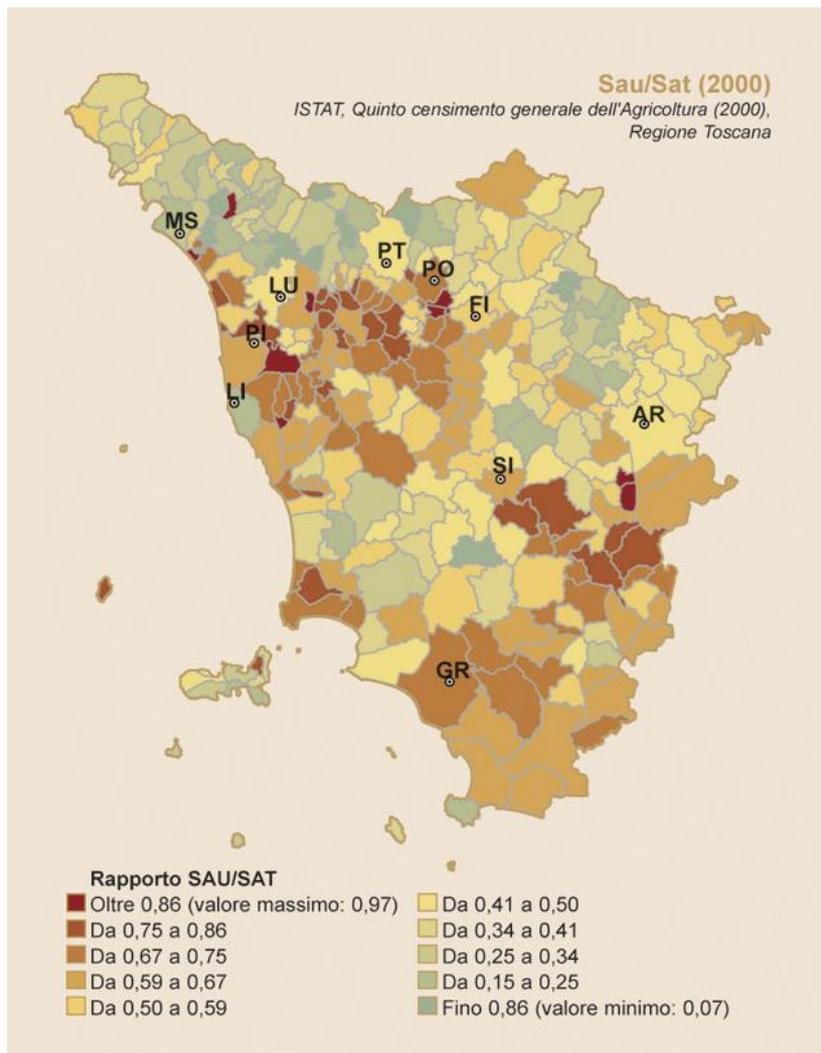
FONTE: STIME IRPET

La riduzione del peso dell'agricoltura come settore produttivo, tuttavia, si è accompagnata ad una graduale evoluzione delle sue strutture. Dal primo censimento del 1961 a oggi, innanzitutto, il numero delle aziende agricole è diminuito del 40%. A questa diminuzione si è unita un calo più contenuto della superficie agricola utilizzata. Nel complesso, queste variazioni hanno determinato un aumento della dimensione media delle superfici agricole, passata dai 6 ettari del 1961 ai 7,6 ettari registrati dal censimento del 2000.

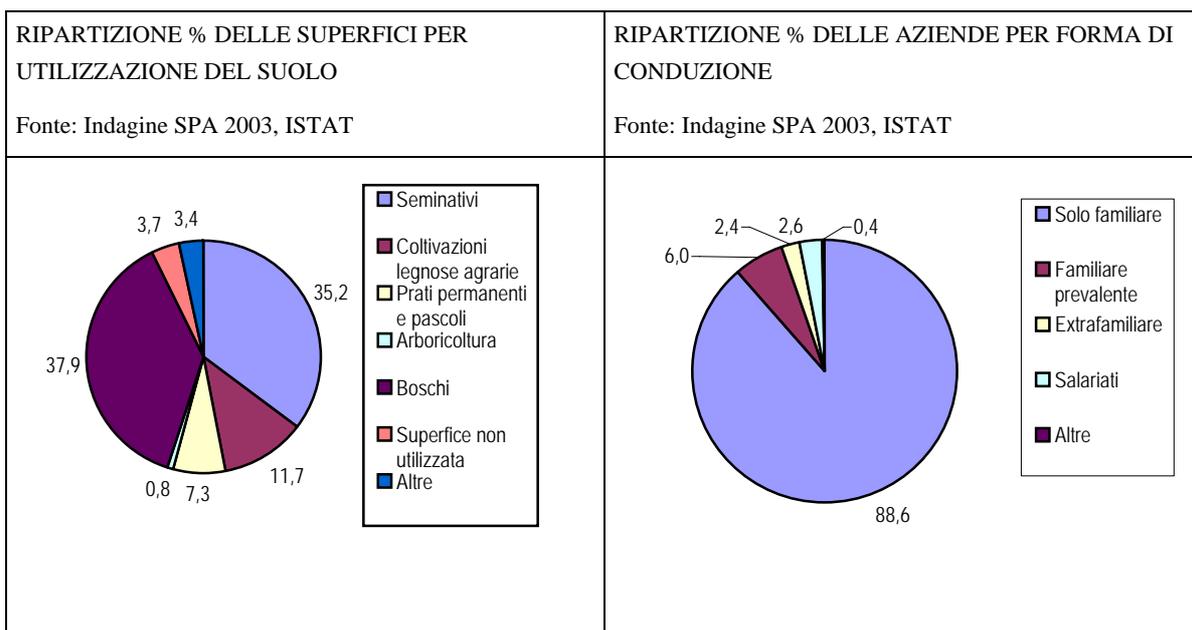
NUMERO DI AZIENDE E SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA. 1961-2001*Tassi di variazione decennali*

FONTE: CENSIMENTI ISTAT

Le tendenze medie, tuttavia, nascondono una dinamica più complessa che progressivamente, ha portato ad un dualismo piuttosto accentuato nella struttura del settore agricolo regionale. Il progresso tecnico da un lato e la progressiva integrazione delle aziende agrarie nel mercato dei prodotti dall'altro, con il tempo hanno reso insufficienti le dimensioni economiche di molte unità di produzione agricola. La principale conseguenza di questo fenomeno è stato l'affermarsi, nel corso degli anni '70 e '80 di una molteplicità di forme di esercizio dell'agricoltura familiare nelle quali gli obiettivi strettamente imprenditoriali hanno perso progressivamente la centralità, affiancandosi, spesso come fonte complementare nella formazione del reddito familiare, ad altri obiettivi di natura economica e non (mantenimento del patrimonio familiare, abitazione, tempo libero ecc.). Allo stesso tempo, le aziende agrarie di maggiori dimensioni hanno progressivamente incrementato la loro dimensione media. Il risultato di questo processo evolutivo è bene rappresentato dai dati rilevati nell'ultimo censimento. Circa 30.000 aziende, che potremmo definire con potenzialità di sviluppo, con una superficie media intorno ai 25 ettari, pur rappresentando solo il 18% del totale delle unità di produzione producevano l'85% del reddito lordo standard del settore coltivando circa l'80% della superficie agricola. La gran parte di queste unità di produzione, che non solo costituiscono il "cuore" produttivo dell'agricoltura regionale ma di fatto sono responsabili della gestione e manutenzione di un'ampia parte del territorio rurale, sono gestite da imprese familiari sia pure con apporti talvolta consistenti di manodopera dipendente.



Fonte: REGIONE TOSCANA, ATLANTE GEOAMBIENTALE DELLA TOSCANA, IST. GEOGRAFICO DEAGOSTINI, 2006

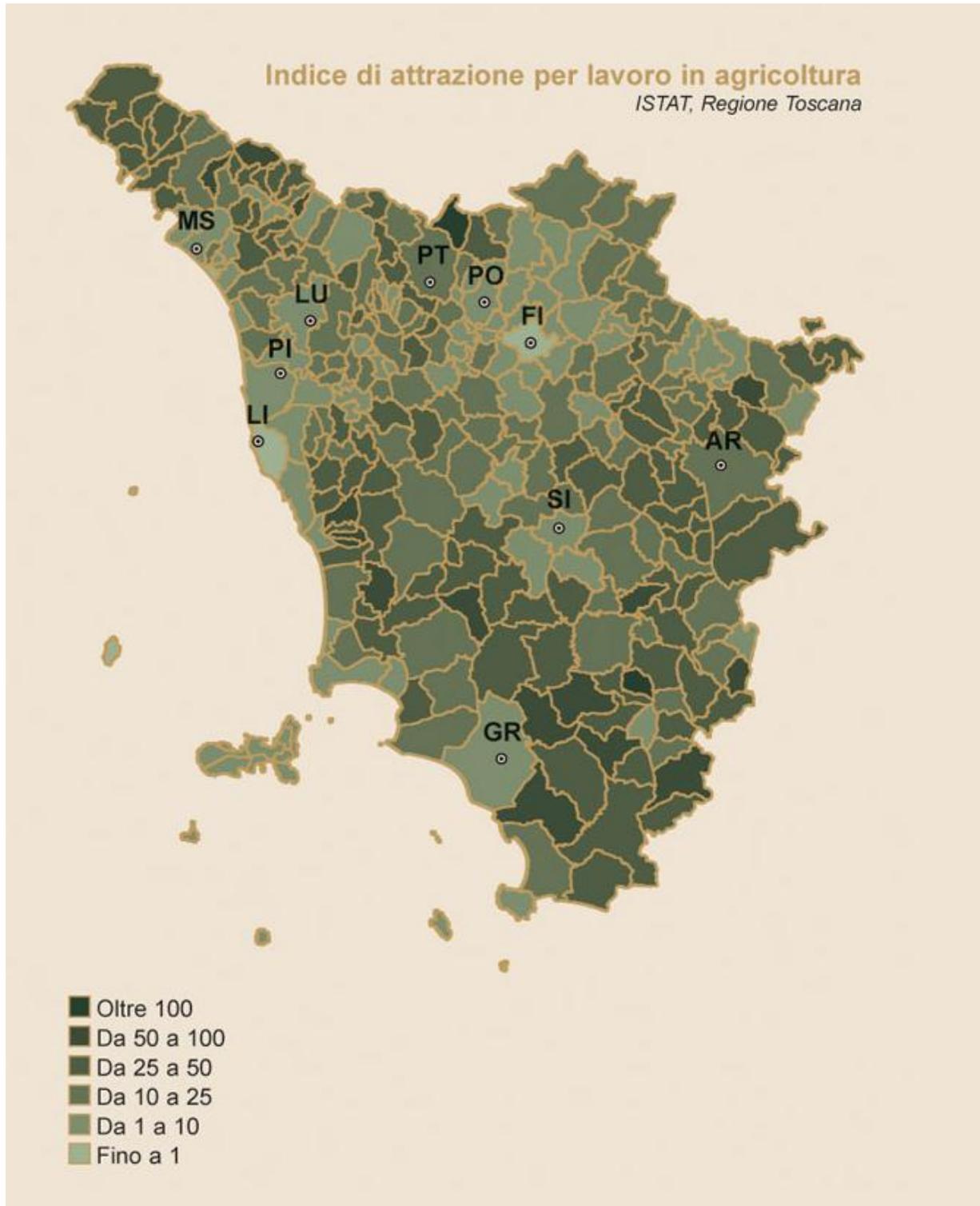


Le trasformazioni avvenute negli anni hanno anche riguardato aspetti strutturali tipici del sistema agricolo regionale riconducibili al mix produttivo, alle caratteristiche delle imprese e alla funzionalità dell'attività produttiva. Il principale cambiamento di lungo periodo nell'orientamento produttivo dell'agricoltura regionale ha riguardato la zootecnia, che ha visto progressivamente ridimensionare la sua importanza. Le cause di questo ridimensionamento sono ancora una volta legate ai grandi processi di cambiamento socio-economico che hanno investito non solo la Toscana: in particolare la progressiva sparizione delle forme di conduzione parziaria, come la mezzadria associate all'esodo rurale agricolo che ha connotato le fasi dello sviluppo economico, hanno reso insostenibile da un punto di vista economico le forme di allevamento tradizionali in piccole unità di produzione.

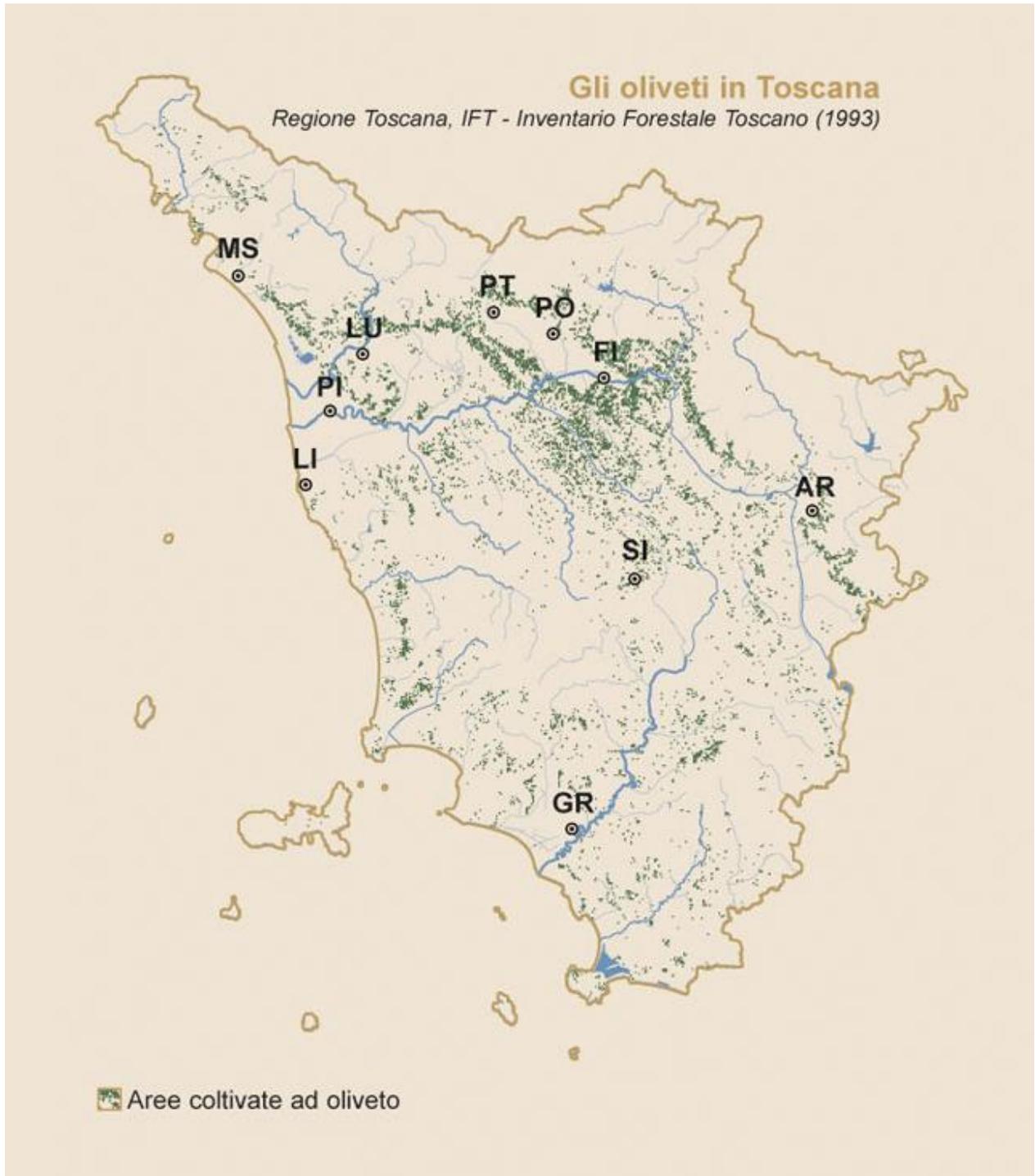
In presenza di un settore dell'allevamento ridimensionato, l'orientamento produttivo del settore regionale si è così progressivamente specializzato nelle produzioni vegetali all'interno delle quali, soprattutto negli ultimi venti anni, si è definitivamente affermato il comparto delle produzioni legnose. Tra queste si sono ormai affermati come settori di eccellenza il comparto vitivinicolo, la coltivazione dell'olivo e le produzioni vivaistiche. Accanto a queste produzioni un importante spazio nel mix produttivo regionale hanno acquistato le produzioni vegetali annuali; un settore, quello dei seminativi, che per lungo tempo è stato fortemente orientato nelle sue scelte dalle politiche di sostegno del settore.

Nell'ultimo decennio, l'agricoltura toscana è stata al centro di un'importante spinta verso la riqualificazione dei prodotti, dei processi e dei luoghi.

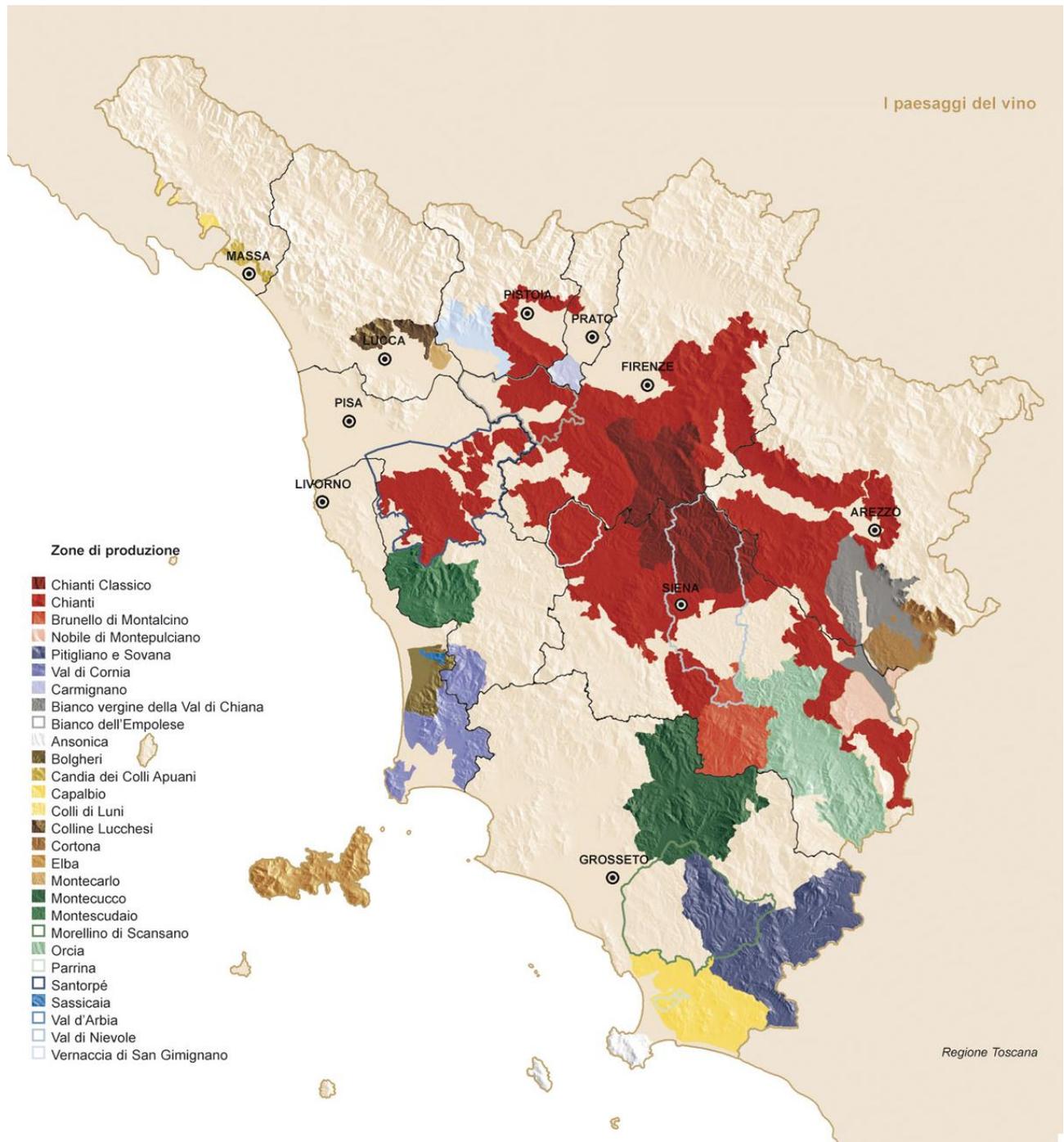
Queste trasformazioni, sono state in parte sollecitate da almeno due fattori esogeni al sistema. Il primo è la maggiore concorrenza determinata dall'apertura dei mercati internazionali ai nuovi paesi produttori, che ha indotto una riduzione dei prezzi dei prodotti e quindi una maggiore difficoltà -soprattutto per i paesi dell'Europa occidentale- a mantenere le proprie quote nel mercato. Il secondo è il progressivo riorientamento della politica agricola comunitaria verso forme di sostegno meno distorsive dei mercati e maggiormente finalizzate ad un consolidamento dell'attività produttiva agricola all'interno di un complessivo processi di sviluppo rurale. Il passaggio dal sussidio delle singole produzioni al sostegno delle aziende (il cosiddetto disaccoppiamento), ha riportato la logica del mercato al centro di molte delle scelte dei produttori. Che la riforma rappresenti uno snodo fondamentale nell'evoluzione dell'agricoltura toscana lo testimoniano le recenti forti variazioni registrate nella coltivazione dei seminativi regionali. Si rilevano già oggi importanti riduzioni delle coltivazioni dei cereali ed in particolare del grano duro; le previsioni di semina del 2006 registrano la scomparsa della barbabietola da zucchero. Allo stesso tempo crescono le superfici destinate a foraggi ed alle colture industriali, assieme ad un incremento delle superfici non utilizzate.



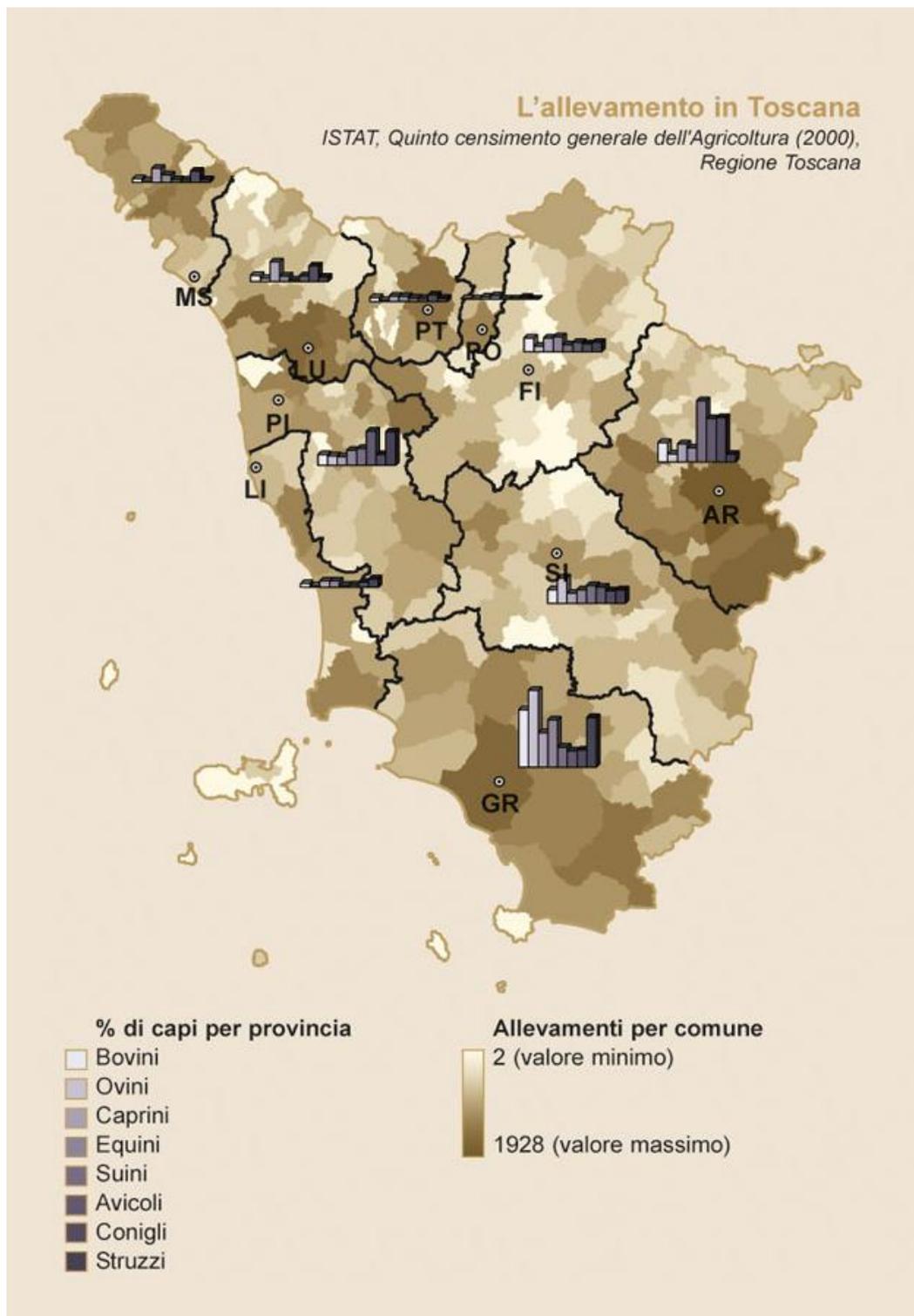
Fonte: Regione Toscana, Atlante Geoambientale della Toscana, Ist. Geografico Deagostini, 2006



FONTE: REGIONE TOSCANA, ATLANTE GEOAMBIENTALE DELLA TOSCANA, IST. GEOGRAFICO DEAGOSTINI, 2006



fonte: regione toscana, atlante geoambientale della toscana, ist. geografico deagostini, 2006

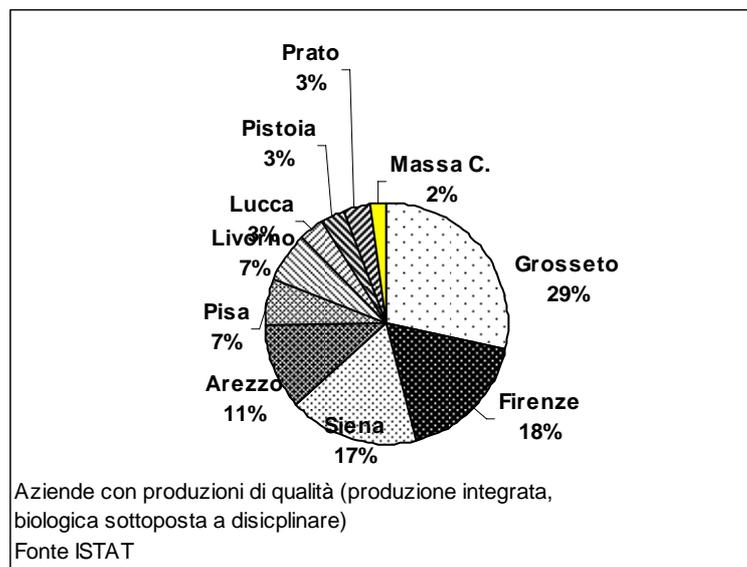


FONTE: REGIONE TOSCANA, ATLANTE GEOAMBIENTALE DELLA TOSCANA, IST. GEOGRAFICO DEAGOSTINI, 2006

Verso il consolidamento delle filiere di qualità

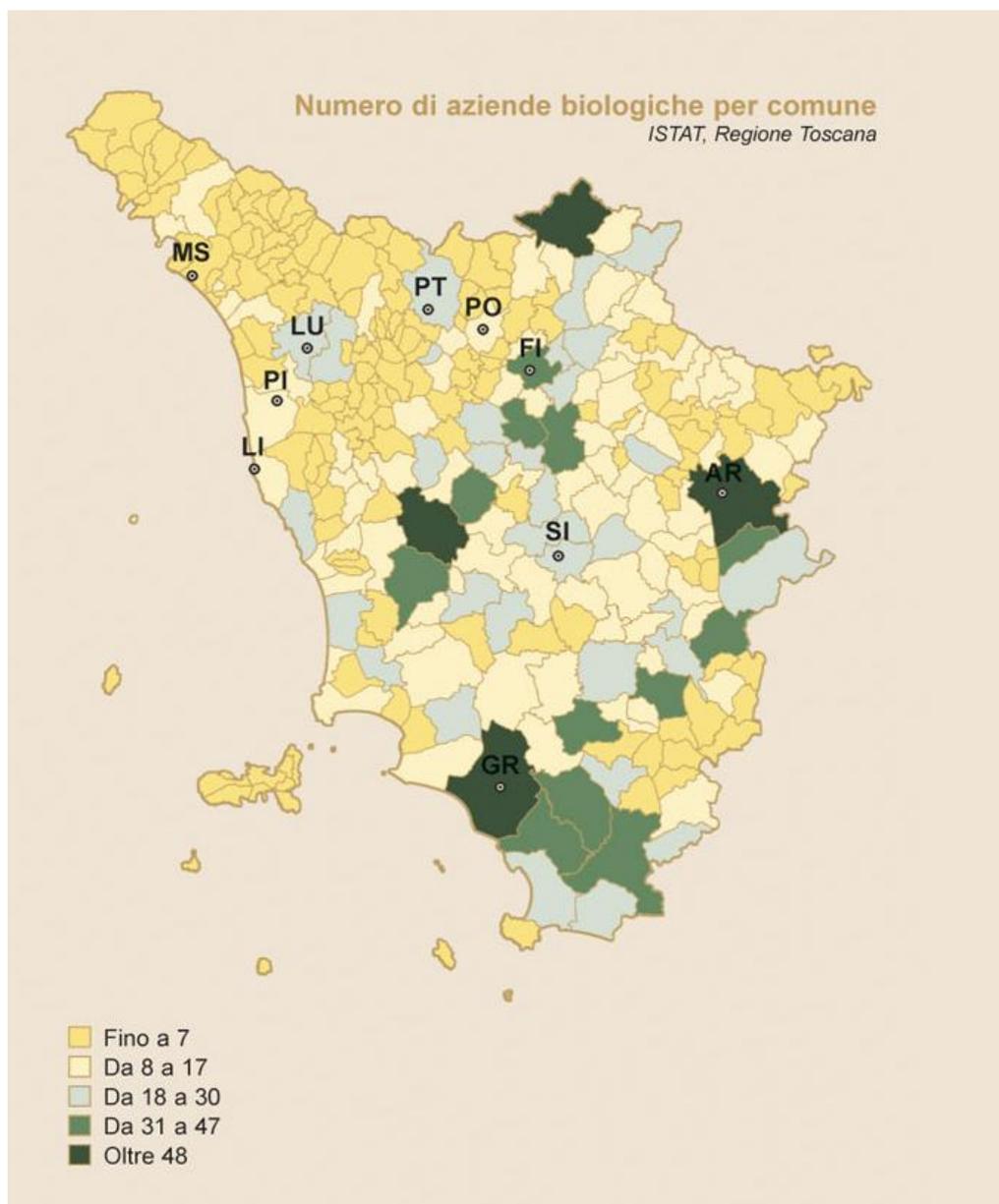
Ai cambiamenti del contesto dell'ultimo decennio l'agricoltura toscana ha risposto innanzitutto con un progressivo orientamento verso le produzioni di qualità. Il settore paradigmatico di questo

processo è senz'altro quello del vino nella produzione del quale la Toscana è riconosciuta a livello mondiale come una delle aree di produzione di eccellenza. I vini a denominazione di origine superano il 50% della produzione enologica regionale; il settore del vino è il primo comparto delle esportazioni agroalimentari della Toscana. Non solo: la coltura della vite rappresenta un elemento fondamentale del paesaggio agrario regionale perché la filiera enologica toscana conserva, caratteristicamente, un sostanziale collegamento sul territorio con la fase produttiva agricola. Nonostante che negli ultimi anni la crescita della domanda internazionale abbia passato una fase di rallentamento, la filiera ha manifestato tuttavia una capacità di reazione significativa: lo testimoniano i diffusi investimenti nel vigneto che negli ultimi anni, sfruttando le opportunità offerte dalla riforma delle politiche del settore, si sono registrati nelle aree a maggiore vocazione produttiva. Il V censimento dell'agricoltura evidenzia che le produzioni di qualità si concentrano soprattutto nelle province di Grosseto, Firenze, Siena e Arezzo e che riguardano prevalentemente il settore vitivinicolo.



Ma seguendo il modello del vino negli ultimi anni il consolidamento di filiere agroalimentari di qualità ha cominciato ad estendersi anche ad altri comparti produttivi. Alcuni indicatori segnalano questa evoluzione: attualmente sono 19 i prodotti alimentari (di cui 13 esclusivamente toscani) che hanno ottenuto il riconoscimento di una denominazione geografica ai sensi del regolamento comunitario 2081/92, mentre 18 stanno percorrendo l'iter per ottenere il marchio. Il riconoscimento dell'unione europea costituisce solo il primo passo del processo di differenziazione qualitativa di una produzione alimentare ai fini di una più adeguata valorizzazione; la definitiva affermazione di molte delle produzioni DOP e IGP richiederà probabilmente ulteriori sforzi sul versante della commercializzazione. Tuttavia in Toscana il patrimonio di conoscenze e tradizioni, il "saper fare" ancora esistente sul territorio è una risorsa ancora largamente inutilizzata: nel 2005 erano stati censiti dall'ARSIA ben 440 prodotti tradizionali. Non bisogna poi dimenticare le 2960 aziende biologiche, che coprono il 12,8% della SAU regionale, e continuano a crescere a discapito dei trend nazionali.

Un dato interessante è che la crescita delle produzioni biologiche sta interessando negli ultimi anni anche settori non legati all'alimentazione umana, come quello floricolo, in cui tra il 2001 ed il 2003 si sono registrati sensibili aumenti della superficie interessata da produzioni "bio" (+ 37%), segno questo di una sempre maggiore attenzione dei produttori alla qualità dei prodotti e dell'ambiente.

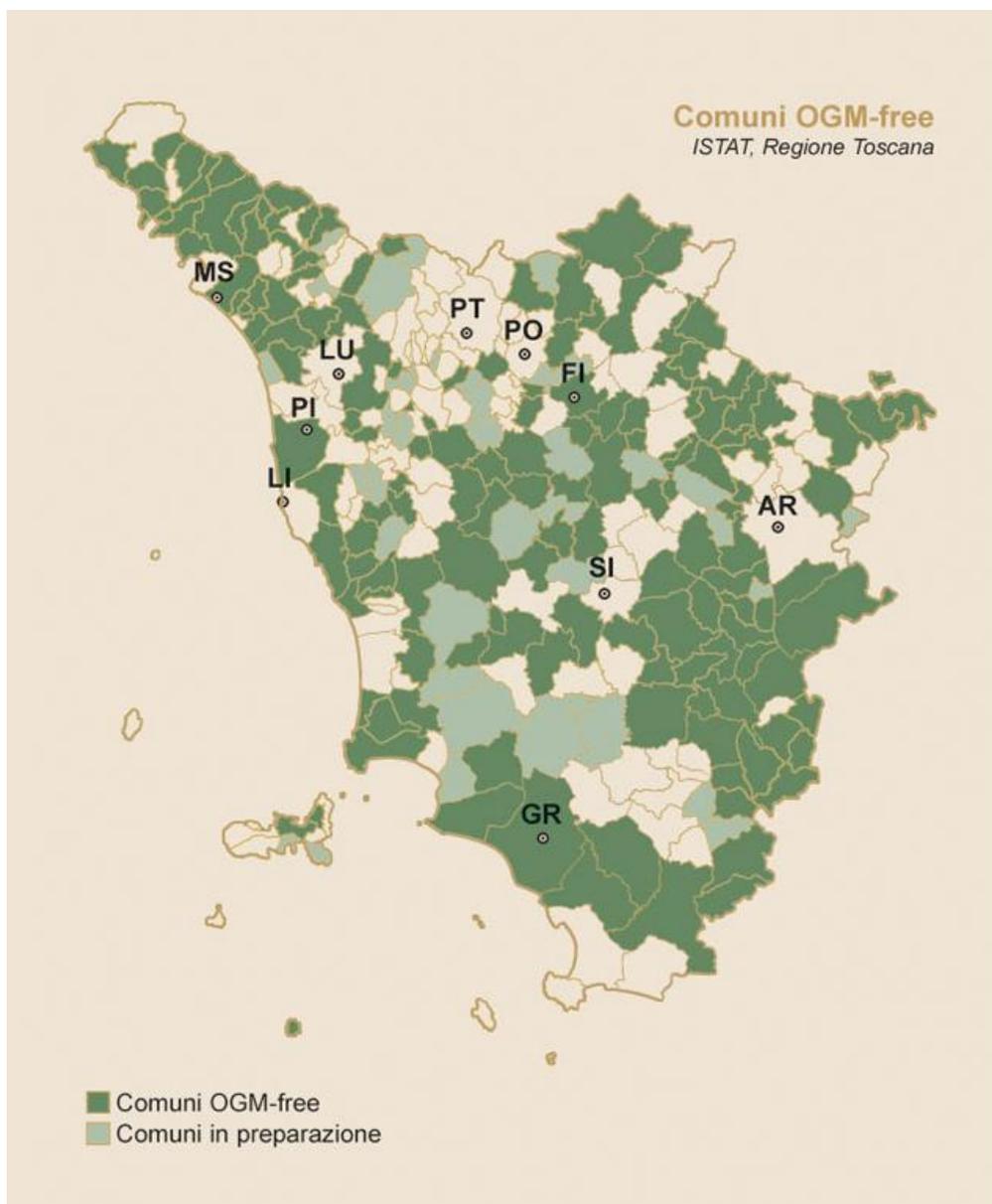


FONTE: REGIONE TOSCANA, *ATLANTE GEOAMBIENTALE DELLA TOSCANA*, IST. GEOGRAFICO DEAGOSTINI, 2006

Il modello di valorizzazione delle produzioni agricole regionali attraverso la costituzione di filiere agroalimentari di qualità, di conseguenza, anche se non può essere esteso a tutti i contesti della regione, appare una strada promettente per il consolidamento della funzione agricola sul territorio: le ricerche dimostrano infatti che esiste una domanda di alimenti con un esplicito legame con un'origine geografica. Sarà necessario soprattutto individuare modelli organizzativi differenziati capaci di adattarsi ai diversi comparti nei diversi contesti territoriali regionali, in un'ottica complessiva di orientamento alla qualità del settore.

In tema di qualità non si può fare a meno di ricordare che la Toscana nel 2000 è stata la prima regione europea a vietare con una legge (LR 53 del 6 aprile 2000) la coltivazione e la produzione di organismi geneticamente modificati (OGM) ed il loro impiego nelle mense pubbliche. La Regione Toscana ha inoltre promosso la creazione di una rete europea di regioni impegnate a contrastare la diffusione degli OGM nell'ambito dell'Unione europea. I comuni toscani sono invitati ad

esprimersi in merito manifestando la propria volontà a non introdurre coltivazioni OGM nel proprio territorio al fine di salvaguardare le colture tradizionali e biologiche.



FONTE: REGIONE TOSCANA, *ATLANTE GEOAMBIENTALE DELLA TOSCANA*, IST. GEOGRAFICO DEAGOSTINI, 2006

Anche le aziende agricole modificano la propria struttura

L'evoluzione dell'agricoltura toscana nella sua struttura produttiva è ancora in atto. I dati rilevati dall'Istat nel 2003, segnalano una significativa accelerazione del processo di ricomposizione della struttura aziendale, con una superficie media aziendale cresciuta in 3 anni fino a 8,8 ettari. Le aziende agrarie toscane sono mediamente più grandi non solo in termini fisici ma anche in termini economici raggiungendo i 14.000 € di reddito lordo standard. Il processo di ristrutturazione aziendale in atto si basa sostanzialmente su due meccanismi: da un lato il ricambio generazionale,

favorito anche dalle politiche di sviluppo rurale, ha liberato risorsa terra dando luogo alla nascita di nuove aziende di più grandi dimensioni; dall'altro l'affitto come titolo di possesso dei terreni è progressivamente cresciuto di importanza, soprattutto nelle unità produttive di più grandi dimensioni.

Il processo di ristrutturazione che sembra delinarsi è fondamentale per il mantenimento della funzione agricola sul territorio. Come sottolineato in precedenza la maggior parte delle superfici è coltivata da aziende di medie e grandi dimensioni, gestite con criteri imprenditoriali. Queste aziende rappresentano perciò una risorsa fondamentale della toscana rurale, la cui competitività costituisce un elemento irrinunciabile anche in un'ottica di pianificazione del territorio.

La multifunzionalità nel settore agricolo

La terza dinamica fondamentale in atto è il progressivo orientamento dell'attività agricola verso una sua multifunzionalità. Non solo quindi *una* funzione agricola, quanto piuttosto *molte* funzioni che l'agricoltura svolge. I processi di sviluppo delle aree rurali, nelle loro forme più avanzate, portano verso una progressiva diversificazione delle attività produttive e delle funzioni assolve dal territorio. In questi processi il settore agricolo, che rimane l'attività principale in termini di occupazione dello spazio rurale, differenzia le sue attività e funzioni.

Accanto alla funzione produttiva assume sempre più valore la funzione di manutenzione del territorio e costruzione del paesaggio a supporto del crescente ruolo residenziale svolto da molte aree rurali e delle attività di accoglienza turistica. Le esternalità positive della produzione agricola da questo punto di vista sono del tutto evidenti e sono ben rappresentate dal paesaggio agrario toscano che tanto spazio trova non solo nell'immaginario collettivo e nei mezzi di comunicazione di massa, ma anche nella promozione di molte produzioni toscane.

La funzione di *country stewardship*, del resto, è riconosciuta anche a livello europeo e, attraverso il meccanismo della condizionalità, orienta verso criteri di sostenibilità di lungo periodo l'esercizio della produzione agricola.

La multifunzionalità dell'agricoltura trova espressione anche in una progressiva diversificazione delle attività aziendali. Alla produzione agricola si affiancano altre attività. L'integrazione di attività turistiche rappresenta l'esempio principale di questa tendenza. L'agricoltura Toscana è leader in questo settore con il 24% delle aziende agrituristiche autorizzate e una domanda che appare in ripresa dopo avere registrato un certo rallentamento. Anche il rilancio di attività di trasformazione dei prodotti aziendali, spesso collegata alla costituzione di filiere agroalimentari di qualità sembra conoscere un'interessante diffusione. Un processo nel quale l'azienda agricola sembra assolvere a una funzione di conservazione delle culture locali.

Un promettente ambito di diversificazione delle attività aziendali, che si ricollega all'esigenza di una progressiva riqualificazione dello spazio rurale, è infine quello della produzione di energia su piccola-media scala sia attraverso energia solare che le biomasse laddove esista una maggiore produzione di materie prime (principalmente derivate dall'attività forestale, dai residui dei cereali, olivo e vite o della trasformazione del legno, dalle potature del verde urbano, dalle colture dedicate).

Anche i biocombustibili possono diventare una concreta realtà produttiva nel campo del no-food visto che la coltivazione del girasole è una coltura ormai consolidata da molti anni in Toscana e la presenza a Livorno di un impianto privato di trasformazione che potrebbe impiegare materie prime toscane per la produzione di biodiesel.

E' evidente che l'agricoltura può quindi svolgere un ruolo non secondario nel conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità dell'ambiente con particolare riferimento alla qualità dell'aria; è però necessario che la produzione di energia attraverso fonti rinnovabili si relazioni in modo equilibrato con la tutela del paesaggio rurale e dei suoi caratteri strutturali.

Un'espressione più recente della multifunzionalità è la diffusione di quella che viene chiamata agricoltura sociale nella quale l'unità di produzione diventa il contesto nel quale realizzare azioni rivolte all'accoglienza e al recupero di soggetti svantaggiati e fasce deboli della popolazione. Non

esistono dati ufficiali sul numero delle aziende impegnate in questo settore ma si stima che siano oltre 50 localizzate prevalentemente nelle province di Firenze, Arezzo e Siena anche in ragione della vicinanza di grandi centri urbani. Le esperienze di filiera corta, viceversa, propongono un nuovo rapporto tra ambito rurale e urbano, con la realizzazione di forme innovative di coordinamento tra domanda e offerta radicate sul territorio.

Le risorse del territorio rurale

Suolo

Costituisce, insieme all'acqua, una delle risorse essenziali ai fini dello svolgimento delle attività agricole. La risorsa suolo deve essere considerata nella più ampia accezione del termine e dunque sia sotto il profilo strettamente agronomico-pedologico di terreno particolarmente suscettibile di un uso agricolo che quello legato alla stabilità dei versanti e alla tutela da esondazioni.

I principali fattori di rischio sono rappresentati dalle erosione superficiale, dai dissesti geologici e dal consumo di suolo a fini insediativi.

La predisposizione dei suoli ai fenomeni di erosione dipende in gran parte dalla natura geomorfologica dei suoli stessi a cui si associano comunque gli effetti delle pratiche colturali.

La Toscana presenta una elevatissima percentuale di territorio collinare in cui i processi di erosione e di dilavamento a carico delle acque meteoriche sono connessi in misura maggiore che altrove alle pratiche colturali.

Diventa quindi prioritario per la conservazione di questa risorsa la corretta gestione delle pratiche agricole attraverso l'incentivazione di quelle più conservative che limitino gli sbancamenti, gli impianti delle colture lungo le linee di massima pendenza e mantengano quanto più possibile in buona efficienza tutte le sistemazioni del suolo esistenti ai fini della stabilità dei versanti e del corretto deflusso delle acque. Un altro elemento che contribuisce a limitare i rischi di dissesti idrogeologici è rappresentato da una buona gestione delle superfici boscate.

Un ulteriore fattore di rischio per la risorsa suolo discende anche dalla riduzione di superficie in relazione alla crescita dei centri urbani; è necessario quindi che siano riconosciuti e conservati i suoli particolarmente vocati all'uso agricolo in quanto presentano un'elevata potenzialità per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche e legate all'esposizione dei versanti.

RISORSA SUOLO	
Potenzialità	Fragilità
Presenza di aree particolarmente vocate alle colture di pregio (vigneti DOC)	Propensione alla vulnerabilità all'erosione
Presenza di notevoli superfici boscate che possono contribuire alla tutela del suolo	Necessità di una continua manutenzione delle aree boscate
Opportunità	Rischi
Presenza di aree particolarmente vocate alle colture di pregio (vigneti DOC)	Rischi di erosione dei suoli dovuti a pratiche colturali non adeguate Crescente consumo di suolo per usi insediativi
Valore paesaggistico di aree fortemente sensibili all'erosione	Necessità di intervenire con pratiche colturali di tipo conservativo che possono limitare la redditività agricola
Presenza diffusa di aree con particolari sistemazioni agrarie derivanti dalle tradizioni mezzadrile che oltre a migliorare la conservazione del suolo rappresentano un valore paesaggistico ed elemento di identità regionale	Necessità di intervenire con pratiche colturali di tipo conservativo eccessivamente onerose che possono limitare quindi la redditività agricola

Risorse idriche

Il rapporto tra risorsa idrica e attività agricola presenta non poche implicazioni sia relazione al consumo della risorsa stessa che alla possibile competizione con altre attività umane nell'impiego della risorsa. Inoltre alcune attività agricole attraverso l'uso di concimi chimici possono incidere negativamente sulla qualità dell'acqua così come alcune attività industriali attraverso gli scarichi nei corsi d'acqua possono determinare fattori di rischio per la salubrità dei prodotti agricoli.

Per un'analisi di maggiore dettaglio si rimanda al quadro conoscitivo del Piano di Sviluppo Rurale. Nell'ambito delle risorse idriche in relazione al sistema funzionale delle attività agricole si possono considerare anche gli schemi irrigui che corrispondono ai terreni serviti da impianti di distribuzione di acque irrigue consortili, i siti d'invaso esistenti o quelli potenziali, ovvero dove sia stata valutata la fattibilità tecnica di un invaso, i terreni soggetti a bonifica idraulica.

Boschi e foreste

La Toscana possiede un grande patrimonio forestale, la copertura forestale occupa il 47% del territorio regionale, ed in valore assoluto rappresenta la maggiore estensione di bosco tra le regioni italiane.

All'interno del patrimonio forestale toscano prevalgono i boschi di cerro, castagno, roverella, faggio e pino mediterraneo a cui si aggiungono le coperture vegetazionali degli arbusteti, della macchia mediterranea e delle vegetazioni riparie.

Oltre alla funzione di ridurre le emissioni gassose nell'atmosfera il boschi svolgono un ruolo fondamentale nella difesa del suolo contribuendo alla prevenzione dei fenomeni erosivi, alla regimazione delle acque, alla conservazione della biodiversità animale e vegetale, alla valorizzazione del territorio a fini turistico-escursionistici.

BOSCHI E FORESTE	
Potenzialità	Fragilità
Grande estensione della copertura forestale nel territorio regionale	Scarso sviluppo delle utilizzazioni forestali dovuto alla localizzazione in aree poco accessibili e alla estrema diffusione di boschi di proprietà privata
Vasta produzione di materiale legnoso e di prodotti del sottobosco	Scarsa economicità della coltivazione del bosco ad eccezione di quelli per la produzione di legna da ardere
Opportunità	Rischi
Prevenzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico	Maggiori rischi di incendi da prevenire e combattere
Ruolo produttivo del bosco da potenziare anche in relazione alla produzione di energia e calore e di materiali per l'edilizia	Situazioni di degrado dei boschi per assenza di adeguata manutenzione connessa allo spopolamento delle zone montane
Offerta di spazi per attività escursionistiche e ricreative	Rischi di danneggiamento agli habitat naturali di maggior valore scientifico per unicità e rarità
	Crescita della domanda di attrezzature ricettive ed infrastrutture a servizio delle attività turistiche

Gli ecosistemi della flora e della fauna

Gli ecosistemi della flora e della fauna rappresentano una risorsa essenziale al mantenimento della biodiversità del territorio toscano, la sua conservazione è strettamente relazionata alle modalità di gestione delle attività antropiche ed in particolar modo quelle agricole e quelle connesse alla trasformazione del territorio ai fini insediativi.

Il degrado delle risorse floro-faunistiche infatti dipende in larga misura dalla semplificazione delle colture agrarie, fenomeno che si è andato progressivamente consolidando con il passaggio dalla diffusione delle coltivazioni promiscue proprie dell'organizzazione mezzadrile a quelle di tipo specializzato ed intensivo proprie invece dell'agricoltura contemporanea a cui si è associato il progressivo declino della pastorizia e delle attività selvicolturali.

Anche la crescita dei centri urbani ha contribuito all'impoverimento del patrimonio floro-faunistico acquisendo nella sfera di influenza urbana importanti corridoi ecologici come ad esempio i corsi d'acqua o interrompendo la continuità delle reti ecologiche con la creazione di spazi liberi interclusi.

Come gran parte dei boschi anche le risorse legate agli ecosistemi sono spesso oggetto di specifica tutela in quanto riconosciuti dalla normativa come siti di interesse regionale ai sensi della direttiva Natura 2000 o ricompresi nell'ambito di aree protette, che rappresentano l'8,7% del territorio regionale, o di riserve naturali.

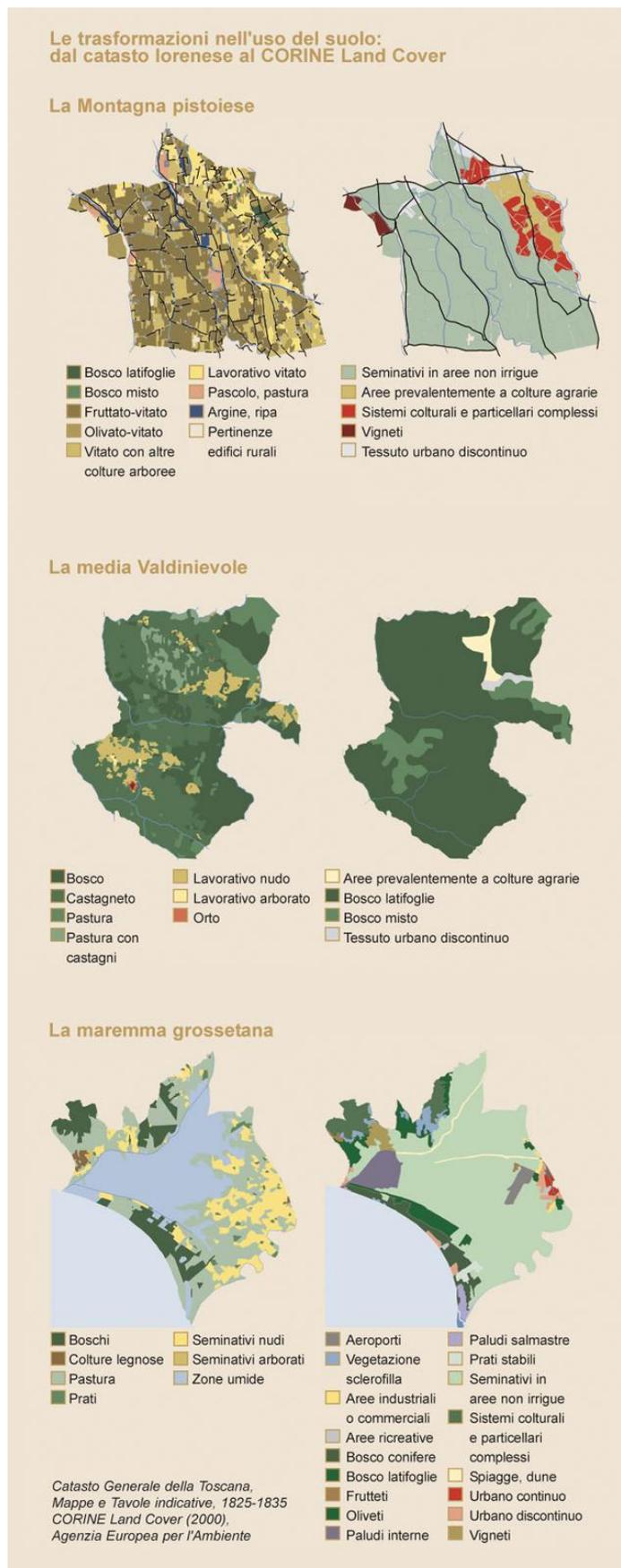
Questo complesso di aree variamente tutelate al fine di proteggerne i valori ambientali e naturalistici può rappresentare un elemento di ulteriore valorizzazione per i territori rurali che le contengono.

ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA	
Potenzialità	Fragilità
Rilevante presenza di ecosistemi con forte varietà di risorse genetiche riconosciute	Sensibilità delle specie animali e vegetali a determinate pratiche agronomiche e attività umane
Opportunità	Rischi
Garanzia di elevata biodiversità	Abbandono delle attività silvo-pastorali e semplificazione delle colture agrarie Crescita degli insediamenti e delle reti infrastrutturali
Contributo alla valorizzazione delle aree agricole che li contengono	Possibili limitazioni allo svolgimento delle attività agricole

Il sistema insediativo rurale, il patrimonio artistico e culturale e il paesaggio

Una delle principali caratteristiche del territorio rurale toscano è rappresentata dalla entità e dalla diffusione di un patrimonio storico-culturale e artistico costituito da numerosissimi centri storici e borghi medievali, pievi e chiese sparse, edifici rurali di rilevante valore architettonico. Questo sistema rappresenta un forte elemento di attrattiva di flussi turistici nazionali e internazionali a tal punto da avere conquistato sui mercati mondiali una visibilità indipendente dalle principali città d'arte come Firenze, Siena e Pisa. Ma nello stesso tempo ha contribuito a mantenere e a consolidare un altrettanto forte senso di identità regionale.

Il territorio rurale toscano è fortemente antropizzato e caratterizzato da un modello insediativo policentrico con un popolamento diffuso in piccoli centri e case sparse. Questa modalità ha contribuito a mantenere il sistema dei valori e delle tradizioni locali oltre a garantire una maggiore efficacia nella tutela ambientale. Il paesaggio toscano, coincidente in larga parte con il paesaggio rurale, è forse uno degli elementi che maggiormente concorre a rappresentare l'immagine della qualità del territorio regionale.



FONTE: REGIONE TOSCANA, ATLANTE GEOAMBIENTALE DELLA TOSCANA, IST. GEOGRAFICO DEAGOSTINI, 2006

Sebbene la Toscana goda di una situazione decisamente più favorevole di altre regioni italiane in termini di conservazione della biodiversità dell'agrosistema rurale, e dunque anche della qualità suo paesaggio, l'esame delle trasformazioni avvenute in poco più di un secolo mostrano come il paesaggio agrario si sia progressivamente semplificato perdendo sempre più elementi vegetali e complessità dei mosaici colturali, fattori questi che ne determinavano la significatività oltre che un maggior grado di biodiversità.

Le principali dinamiche che hanno agito in tal senso sul paesaggio rurale, rilevate su aree campione ma estendibili in modo piuttosto generalizzato sull'intero territorio regionale, sono rappresentate dalla drastica scomparsa delle colture promiscue a favore delle monoculture, come ad esempio i grandi accorpamenti delle superfici a vigneto, dall'aumento delle superfici boscate a scapito delle superfici coltivate e soprattutto dei pascoli.

La perdita di diversità e di significatività del paesaggio rurale, in parte dovuta anche ad alcuni indirizzi comunitari che non hanno tenuto conto della forte relazione che intercorre nei territori mediterranei tra agricoltura e paesaggio, può essere contrastata sostenendo l'agricoltura laddove svolga un ruolo attivo nella conservazione e valorizzazione di questi valori anche attraverso una maggiore integrazione tra obiettivi di qualità ambientale e di qualità paesaggistica.

SISTEMA INSEDIATIVO RISORSE CULTURALI PAESAGGIO	
Potenzialità	Fragilità
Rilevante diffusione di beni artistico-culturali su tutto il territorio Rilevante presenza di paesaggi di qualità Modelli insediativi di tipo policentrico con elevata distribuzione della popolazione in nuclei e case sparse	
Opportunità	Rischi
Attrazione di flussi turistici e valorizzazione dell'economia rurale nel suo insieme Recupero del patrimonio edilizio a fini non agricoli Maggiore presidio ambientale	Pressione sulle risorse dovuta agli elevati flussi turistici Problemi di sostenibilità dei costi di manutenzione del paesaggio da parte delle aziende agricole Innalzamento del valore degli immobili a scapito delle fasce più deboli della popolazione residente Rischi legati all'alterazione dei caratteri di ruralità originari Costi più alti nella fornitura dei servizi alla popolazione

Punti di forza e di criticità espressi dal sistema in relazione ai meta-obiettivi del P.I.T.

Il sistema agricolo toscano, per le sue caratteristiche economiche e territoriali, se sotto alcuni punti di vista risente dunque di alcuni elementi di criticità comuni ai sistemi rurali e che si possono sintetizzare in:

- una costante tendenza all'invecchiamento degli addetti che si accompagna alla riduzione dell'occupazione stabile a favore di quella temporanea
- una scarsa diffusione dell'innovazione che determina una diminuzione della competitività
- la prevalenza di produzioni non qualificate, pur in presenza di realtà particolarmente rilevanti dal punto di vista della qualità
- una ridotta forza contrattuale del settore primario nell'ambito della filiera produzione-trasformazione-commercializzazione, rispetto alla grande distribuzione
- uno scarso sviluppo della filiera forestale e al livello locale, con conseguente riduzione del valore aggiunto delle produzioni;

per altri rappresenta un esempio positivo nell'attuazione di modelli di sviluppo a cui sono orientate le politiche europee e nazionali.

In Toscana infatti il sistema delle attività agricole è caratterizzato da una stretta relazione con il tema più generale della ruralità in modo più evidente che in altre regioni italiane ed europee.

Prima che altrove le campagne toscane, per la qualità del paesaggio e degli insediamenti storici che le contraddistinguono, hanno esercitato una nuova capacità di attrazione rispetto ai sistemi insediativi.

Ciò che negli ultimi anni si è manifestata come una tendenza diffusa, nella nostra regione è ormai una modalità consolidata.

Il ruolo svolto dall'attività agricola, che se valutato in termini strettamente economici, quale contributo percentuale alla formazione del prodotto regionale, risulta piuttosto basso, diventa invece rilevante se lo si considera in relazione agli apporti dati all'economia esterna ai processi produttivi propriamente intesi, come alla conservazione delle risorse ambientali e delle valenze culturali del territorio toscano, contribuendo in tal modo a migliorare la qualità della vita e a rafforzare il senso di identità, elementi che contraddistinguono il "modello toscano".

La multifunzionalità dell'azienda agricola, indicata negli indirizzi per lo sviluppo dello spazio europeo come strategia da perseguire per un equilibrato sviluppo del territorio rurale, trova in Toscana da tempo una concreta e diffusa attuazione. L'azienda agricola infatti viene sempre più concepita, non solo come unità produttiva di alimenti, ma come impresa capace offrire servizi quali la tutela degli assetti idrogeologici, la conservazione del paesaggio e della biodiversità, la promozione dei beni culturali associata alle attività culturali connesse all'ospitalità rurale, la diffusione dei prodotti agricoli di qualità, la valorizzazione delle produzioni in via di estinzione, fino alle più recenti esperienze di "agricoltura sociale" e delle fattorie didattiche.

Nell'ambito del settore agricolo esistono due specifiche attività in cui la Toscana riveste un ruolo di leadership a livello nazionale e che rappresentano nello stesso tempo una opportunità economica ed un rischio rispetto alla tutela delle risorse del territorio rurale.

Il vivaismo

Il vivaismo occupa un posto preminente nel contesto agricolo-produttivo toscano e mantiene il ruolo di leadership non solo a livello nazionale ma anche internazionale, malgrado ciò il settore vivaistico è comunque connotato dalla presenza di un alto numero di piccole imprese e risente quindi dei limiti comuni alla piccola-media impresa toscana quali forte bisogno di formazione professionale, notevole difficoltà nel recepimento dell'innovazione tecnologica, scarsa propensione all'associazionismo con ricadute negative in termini di capacità di approvvigionamento di materie prime e di autonomia commerciale con conseguente scarsa capacità di orientare il mercato, soprattutto internazionale.

Il peso di questo settore produttivo è distribuito in modo molto disomogeneo sul territorio regionale; Pistoia è indubbiamente la provincia leader sia per numero di aziende che per superficie utilizzata, seguita da Arezzo che vede nella zona di Monteverchi la principale concentrazione di questa attività, seguono poi a notevole distanza le province di Pisa, Lucca, Siena e Grosseto.

La preponderante presenza nell'ambito della pianura a corona della città di Pistoia dell'attività vivaistica ha determinato la saturazione dei suoli disponibili e si sta verificando la tendenza, tra le

aziende pistoiesi, a delocalizzare la produzione in aree di altre province, come ad esempio quella di Prato, ma anche di altre regioni, dove esiste ancora la disponibilità di terreni agricoli e a prezzi meno elevati.

AZIENDE E SUPERFICIE FLOROVIVAISTICA PER PROVINCIA IN CUI RICADE IL CENTRO AZIENDALE

Valori assoluti (superficie in ettari)- Toscana 2003

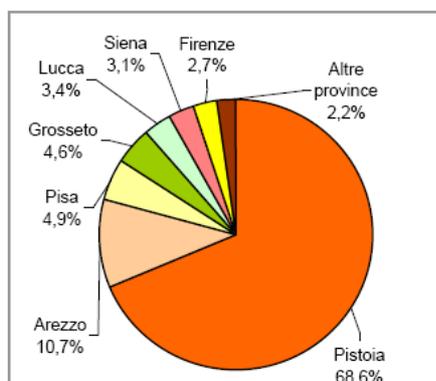
PROVINCIA	PRODOTTI VIVAISTICI		PIANTE DA FIORE E DA FOGLIA		FIORI E FRONDE DA RECIDERE		MATERIALE DI PROPAGAZIONE		TOTALE	
	Aziende	Sup.	Aziende	Sup.	Aziende	Sup.	Aziende	Sup.	Aziende (*)	Sup.
Massa-Carrara	19	19,62	24	6,77	10	2,30	15	6,24	33	34,93
Lucca	135	132,78	134	75,94	493	400,05	30	7,55	706	616,33
Pistoia	1.426	4.044,47	70	38,71	384	218,75	934	102,06	1767	4.404,00
Firenze	152	124,35	93	30,26	34	19,67	91	29,90	200	204,18
Livorno	57	58,22	33	7,73	17	12,53	14	12,74	82	91,22
Pisa	54	68,36	38	7,86	20	21,75	82	231,49	122	329,47
Arezzo	378	642,31	100	24,37	31	6,34	111	35,95	432	708,98
Siena	56	151,37	27	33,02	10	2,83	33	58,30	68	245,51
Grosseto	98	286,85	44	11,33	78	248,52	47	22,43	185	569,12
Prato	30	36,21	8	0,51	-	-	11	0,38	32	37,10
Totale Regione	2.405	5.564,55	571	236,49	1.077	932,76	1.368	507,04	3.627	7.240,84

Fonte: Regione Toscana- Settore Sistema Statistico Regionale

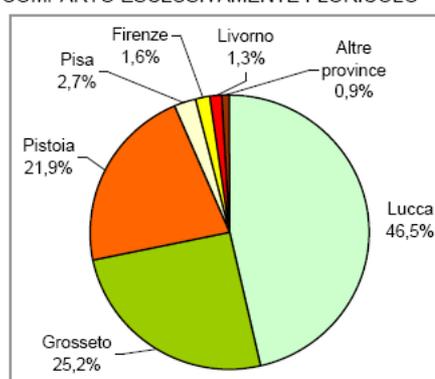
(*) Il totale delle aziende non corrisponde alla somma dei relativi parziali in quanto una stessa azienda può dedicarsi anche a tipi di coltivazione diversi e quindi essere conteggiata in ciascuna categoria.

SUPERFICI FLOROVIVAISTICHE PER PROVINCIA E COMPARTO - Toscana 2003

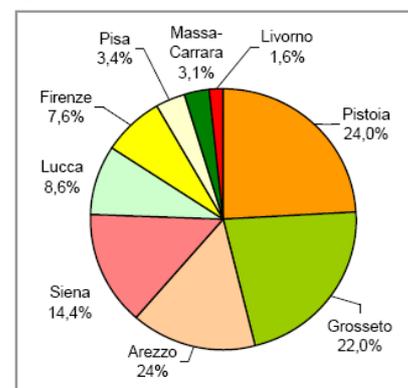
COMPARTO ESCLUSIVAMENTE VIVAISTICO



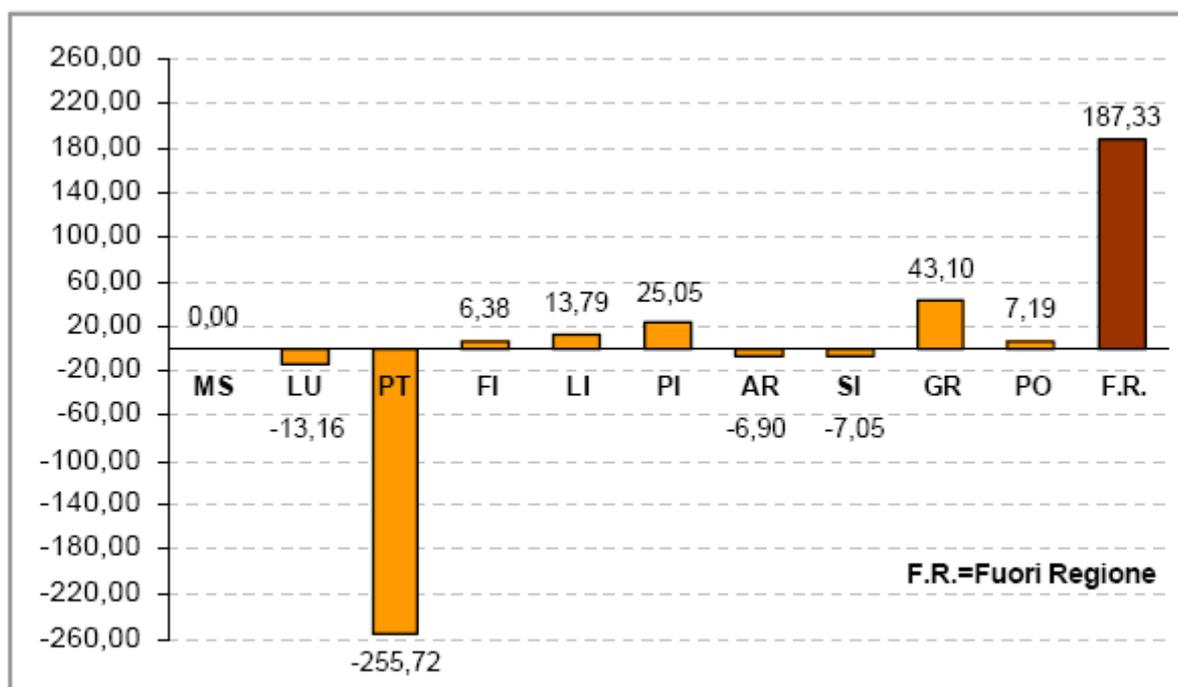
COMPARTO ESCLUSIVAMENTE FLORICOLO



COMPARTO MISTO



**DIFFERENZE TRA SUPERFICIE FLOROVIVAISTICA DELLA PROVINCIA DOVE RICADE IL CENTRO AZIENDALE
E SUPERFICIE DELLA PROVINCIA DOVE RICADONO EFFETTIVAMENTE I TERRENI**
Valori assoluti (superficie in ettari) - Toscana 2003



Fonte: Regione Toscana- Settore Sistema Statistico Regionale

Il sostegno a questo settore pone alcune questioni sia di tipo economico che ambientale.

Da un punto di vista economico si deve registrare l'entrata sul mercato di nuovi concorrenti provenienti dall'est europeo e dunque si dovranno attivare azioni significative a livello di intero comparto produttivo per contrastare questa minaccia. In questo senso è stato presentato all'approvazione della regione il progetto del distretto rurale di Pistoia.

Ma per conseguire una maggiore competitività delle aziende è fondamentale supportare la forte specializzazione che caratterizza questo settore dotandolo di servizi altamente qualificati di cui, attualmente, il comparto non dispone. Si dovrà quindi rafforzare il collegamento con le sedi universitarie, i centri di ricerca, ecc. E' stato presentato per l'approvazione il progetto di distretto rurale di Pistoia.

Sotto il profilo ambientale diventa fondamentale limitare lo squilibrio indotto dalla forte pressione sulle risorse naturali, in particolare il suolo e l'acqua.

Il vivaismo in pieno campo utilizza terreni particolarmente fertili e ricchi di sostanza organica; la pratica della vendita delle piante in zolla comporta una progressiva riduzione dello spessore dello strato superficiale più fertile che deve essere costantemente reintegrato con riporto di terreno vegetale.

Per contro la produzione in serra, in vaso o in bancale, comporta una sostanziale modificazione della permeabilità dei suoli con ricadute negative sugli assetti idrogeologici.

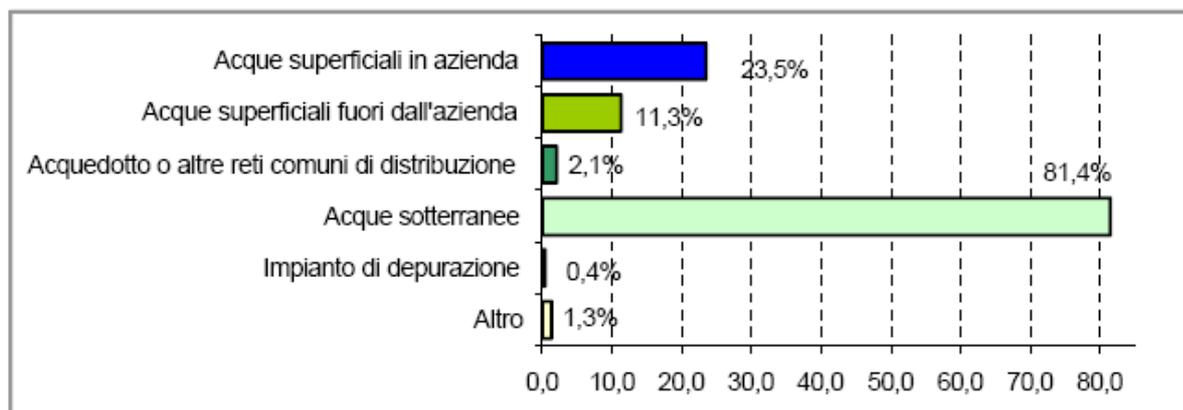
La floricoltura pone inoltre problemi di inquinamento particolarmente rilevanti in relazione al maggior fabbisogno di input chimici.

Per quanto concerne la risorsa idrica, il notevole fabbisogno richiesto dai distretti floro-vivaistici determina un ingente emungimento della falda, talvolta difficilmente quantificabile per l'impiego di

pozzi "abusivi". causandone il progressivo abbassamento e determinando contestualmente situazioni di competizione con gli usi industriali e potabili.

AZIENDE PER FONTE DI APPROVVIGIONAMENTO DELL'ACQUA IRRIGUA

Valori percentuali - Toscana 2003 (*)

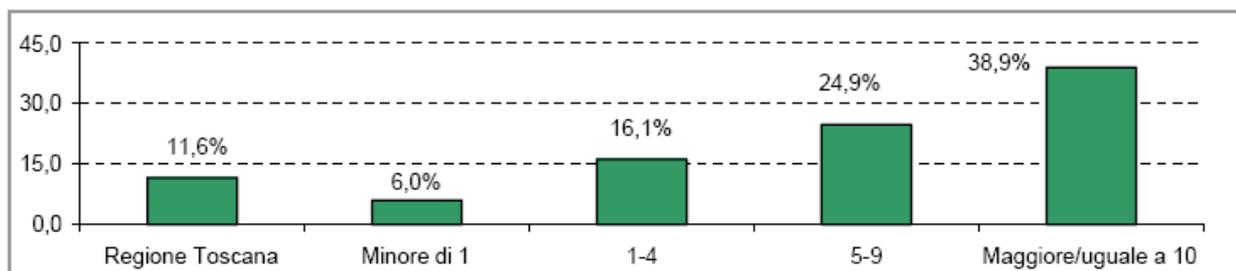


Fonte: Regione Toscana- Settore Sistema Statistico Regionale

(*) Quesito a risposta multipla: una stessa azienda può aver dichiarato più fonti di approvvigionamento.

AZIENDE CHE POSSIEDONO UN IMPIANTO PER IL RECUPERO DELL'ACQUA IRRIGUA PER CLASSE DI SUPERFICIE FLOROVIVAISTICA

(in ettari). Valori percentuali - Toscana 2003



Fonte: Regione Toscana- Settore Sistema Statistico Regionale

Un altro fenomeno di rilevante portata economica è legato all'ospitalità rurale che a partire dagli anni '90 ha visto una notevolissima crescita delle aziende agrituristiche portando la Toscana ad essere la regione italiana leader per numero di posti letto (27% dell'offerta nazionale).

Questo fenomeno si è contraddistinto per una distribuzione dell'offerta che ha progressivamente interessato l'intero territorio regionale anche al di fuori delle aree di prima diffusione (le province di Firenze e Siena) e per un contenimento delle dimensioni medie delle strutture (12 posti letto medi). Le province che hanno visto il maggiore incremento risultano essere Grosseto, Lucca e Livorno, in generale l'offerta agrituristica più diffusa riguarda il pernottamento, ma in alcune aree prevalgono le aziende che offrono ristorazione (Massa Carrara) o servizi aggiuntivi di tipo didattico-ricreativo (Pistoia)

AZIENDE AGRITURISTICHE AUTORIZZATE PER PROVINCIA AL 2004*Valori assoluti e variazioni percentuali 2002-2004*

	Aziende autorizzate	Incidenza regionale %	Con ristorazione %	Con attività ricreative %	Var. % 2004-2002 strutture %	Var. % 2004-2002 Posti letto %
Arezzo	341	10,6	15,8	15,8	26,8	31,0
Firenze	500	15,6	17,8	16,8	21,4	20,9
Grosseto	674	21	21,1	10,4	31,6	35,9
Livorno	175	5,5	21,1	16,6	26,8	26,6
Lucca	141	4,4	25,5	30,5	46,9	34,2
Massa Carrara	79	2,5	45,6	20,3	19,7	19,2
Pisa	266	8,3	29,3	25,9	19,8	22,1
Pistoia	111	3,5	39,6	39,6	23,3	32,3
Prato	23	0,7	52,2	34,8	21,1	18,8
Siena	894	27,9	15,1	8,6	24,0	21,6
Toscana	3.204	100	20,7	15,4	25,9	26,0

FONTE: REGIONE TOSCANA OOC AGRITURISMO E QUALITÀ DEI PRODOTTI

Questa attività sembra comunque evidenziare i primi segnali di saturazione tipici dei settori che hanno raggiunto livelli di maturazione considerevoli. La diffusione di strutture agrituristiche ha in ogni caso consentito di rivalutare significativamente il ruolo dell'attività agricola generando molti investimenti nel settore; il valore dei beni immobili e dei terreni è aumentato in maniera considerevole e l'indotto per l'economia delle zone rurali ha subito ripercussioni favorevoli. Il successo dell'agriturismo e l'aumento della domanda turistica, fino a pochi anni fa in continua crescita, ha generato la nascita anche altre forme di ospitalità

L'incidenza delle case vacanze nelle zone con una popolazione inferiore ai 15 mila abitanti ha raggiunto nel 2003 una quota percentuale (79%) identica a quella degli agriturismi. Mentre per gli affittacamere si sta assistendo ad una redistribuzione dai centri urbani alle cittadine di campagna.

STRUTTURE RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE 2003

	<i>Agriturismi</i>	<i>Affittacamere</i>	<i>Case e appartamenti per vacanze</i>	<i>Rifugi alpini ed escursionistici</i>	<i>Residence</i>
Incidenza % Popolazione Inferiori 15000	79	49	79	81	64
Incidenza % Popolazione Superiori 15001	21	51	21	19	36
TOSCANA	3034	1594	621	21	135

FONTE: ELABORAZIONE DATI SETTORE STATISTICO REGIONE NOTE: I DATI DEGLI AGRITURISMI SI RIFERISCONO AL 2004

La crescente attenzione posta negli anni più recenti sulla qualità dell'ambiente e del territorio, sulla valorizzazione delle risorse naturali e delle tradizioni locali, ha contribuito a riscoprire le potenzialità delle aree escluse dai processi di industrializzazione e terziarizzazione dell'economia. Grazie alla capacità attrattiva della ruralità toscana i terreni agricoli, e ancor di più, gli immobili in essi inseriti, sono stati oggetto di un progressivo aumento del valore reale e no minale, alimentato sia dall'interno della regione sia dall'esterno.

La qualità dell'ambiente toscano ha favorito quindi lo sviluppo di attività economiche ad alta rendita, questo aspetto, connesso anche alla specializzazione tradizionale del settore enogastronomico, ha avuto nel sistema regionale l'effetto di orientare i finanziamenti per gli investimenti in agricoltura per il 77% nella costruzione di fabbricati e nell'acquisto di immobili e solo per il 23% nel rinnovamento delle strutture ed attrezzature produttive.

In questo senso deve essere interpretato in parte anche il trend negativo registrato dalle aziende agrituristiche negli ultimi anni, che oltre a risentire della generale tendenza al turismo "mordi e fuggi", scontano le conseguenze di una politica tesa a conseguire alti livelli di rendita (elevato livello dei prezzi).

3.4 I contenuti dei Piani strutturali comunali

Il capitolo riporta lo stato di avanzamento nella formazione dei piani strutturali comunali (aggiornamento dicembre 2006) e si evidenziano i loro principali contenuti, sia in termini di dimensioni massime sostenibili (aggiornamento aprile 2006) che di lineamenti strategici (indirizzi e strategie ricorrenti, principali linee di azione)²².

Il materiale a disposizione per la stesura di questa nota deriva dall'analisi e dall'interpretazione dei documenti di natura normativa dei piani; da essi sono stati derivati gli obiettivi e gli indirizzi strategici espressi in termini di intenzionalità dichiarate. Ciò significa che non sono state intercettate le azioni interamente rimandate agli atti di governo del territorio (strumenti di settore, piani attuativi, ecc) e le eventuali "intenzionalità implicite" ancorché presenti, quindi il materiale a nostra disposizione per la stesura del contributo copre solo parzialmente le esigenze conoscitive necessarie a tracciare in modo esaustivo il quadro delle strategie e delle trasformazioni in atto o previste a livello locale.

Nella lettura d'insieme si tiene conto dell'universo dei piani esaminati²³; la copertura del territorio è comunque parziale in ragione degli sfasamenti temporali nell'approvazione dei piani strutturali.

Lo stato di avanzamento nella formazione dei piani strutturali e dei regolamenti urbanistici

Si propone un bilancio sullo stato di attuazione della legge regionale 5/95 e della successiva legge regionale 1/05 in merito alla formazione dei piani strutturali e dei regolamenti urbanistici comunali²⁴. Dall'entrata in vigore della l.r. 5/95, i comuni che hanno avviato il procedimento di formazione del piano strutturale comunale entro Dicembre 2006 sono 283 su 287, quindi la quasi totalità. La risposta da parte dei comuni è stata immediata; alla fine del 1998, quindi a tre anni di distanza dall'entrata in vigore della l.r. 5, erano 153 i comuni in fase di progettazione dello strumento di pianificazione.

Tab. 1 - Lo stato di avanzamento nella formazione dei Ps e dei Ru, Toscana

	Ps avviati	Ps adottati	Ps approvati	Ru adottati	Ru approvati
Numero	283	223	178	125	95
(di cui ex Lr 1/05)	(22)	(37)	(10)	(39)	(13)
Numero (%)	99%	78%	62%	44%	33%
Popolazione	3.599.451	3.224.793	2.350.205	1.730.583	1.419.284
Popolazione (%)	99%	89%	65%	48%	39%
Superficie territoriale (Kmq)	22.709	16.743	12.703	8.562	6.290
Superficie territoriale (%)	99%	73%	55%	37%	27%
Densità (ab/Kmq)	158,5	192,6	185,0	202,1	225,6
Densità (Toscana=100)	101	122	118	128	143

Totale Toscana: numero comuni 287; popolazione residente al 31/12/2005, 3.619.872; superficie territoriale 23.011 Kmq; densità 157,3 ab/Kmq.

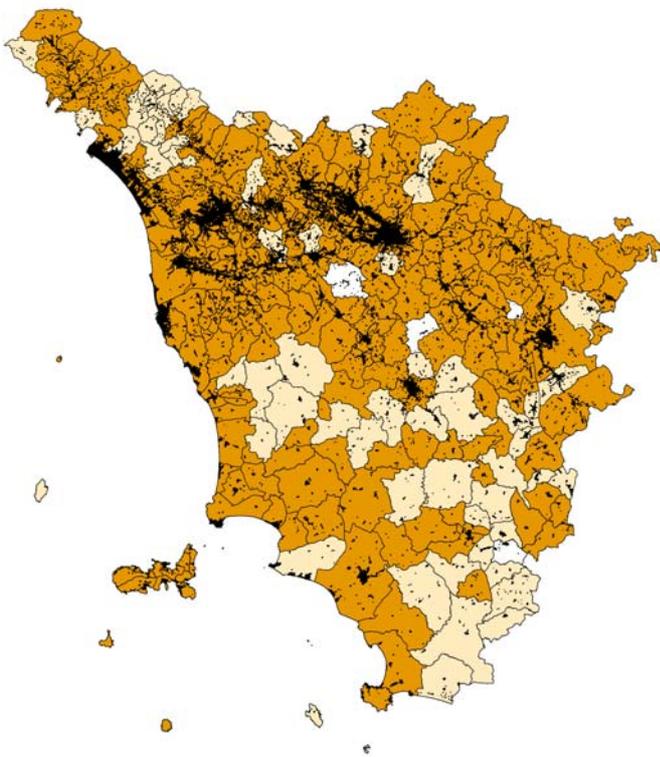
Ps: piano strutturale; Ru: regolamento urbanistico

(fonte: nostra elaborazione su dati Regione Toscana, dicembre 2006)

²² Questo lavoro si pone in continuità con quanto già svolto dall'Irpet per gli studi preparatori del Pit (Cfr. C. Agnoletti, R. Allegrini, *I piani strutturali locali*, Vol. 2 di Regione Toscana-Giunta Regionale, *Piano di indirizzo territoriale 2005-2010. Studi preparatori*, Ed. della Giunta Regionale, Firenze 2005).

²³ Per quanto riguarda le strategie, l'aggiornamento del lavoro all'aprile 2006 è attualmente in corso.

²⁴ A livello provinciale gli strumenti sono ad oggi tutti approvati: il Ptc di Firenze è stato il primo nel giugno 1998, vengono poi quelli di Livorno (novembre 1998), Pisa (dicembre 1998), Grosseto (aprile 1999), Massa Carrara (settembre 1999), Arezzo (maggio 2000), Siena (ottobre 2000), Lucca (dicembre 2000), Pistoia (dicembre 2002), e Prato (dicembre 2003). Questi ultimi due, insieme a quelli di Pisa, Grosseto, Massa Carrara e Lucca, si sono adeguati alla normativa PIT del 2000.



 Comuni che hanno adottato il Ps

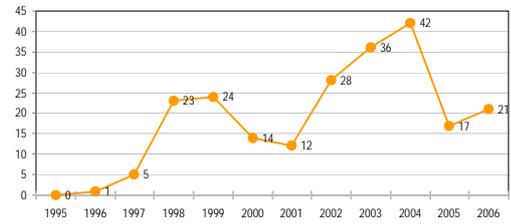
numero comuni: 223

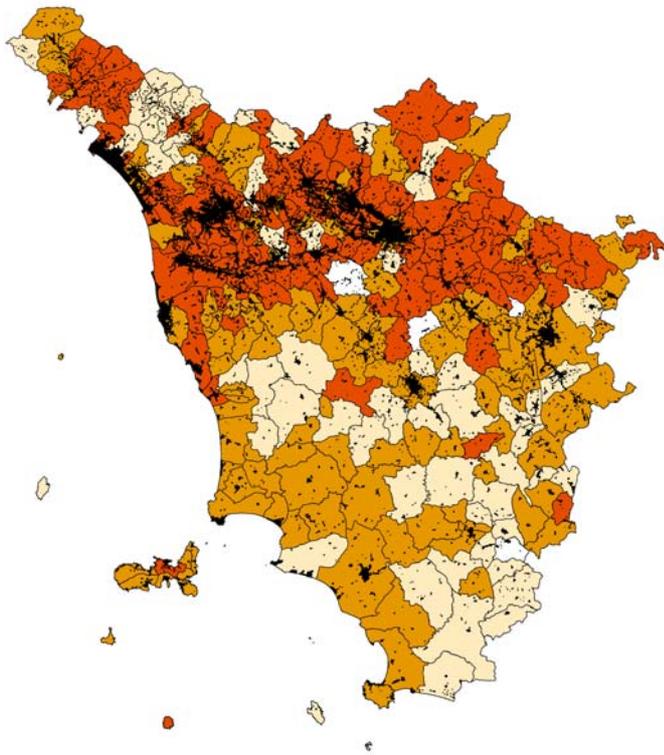
% comuni: 37%

% popolazione: 89%

% superficie territoriale: 73%

Numero di piani strutturali adottati per anno





Comuni che hanno approvato il Ps

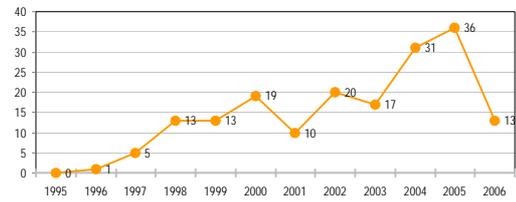
numero comuni: 178

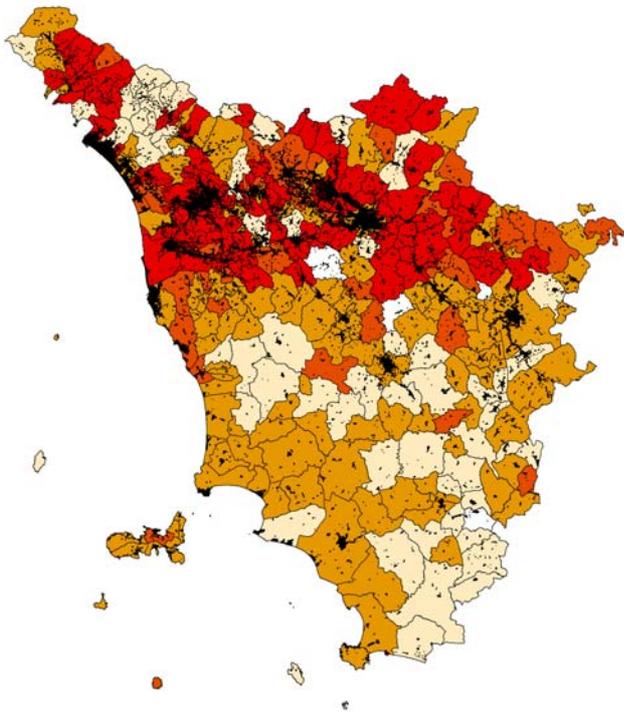
% comuni: 62%

% popolazione: 65%

% superficie territoriale: 55%

Numero di piani strutturali approvati per anno





Comuni che hanno adottato il Ru

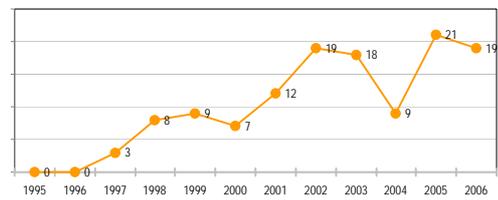
numero comuni: 125

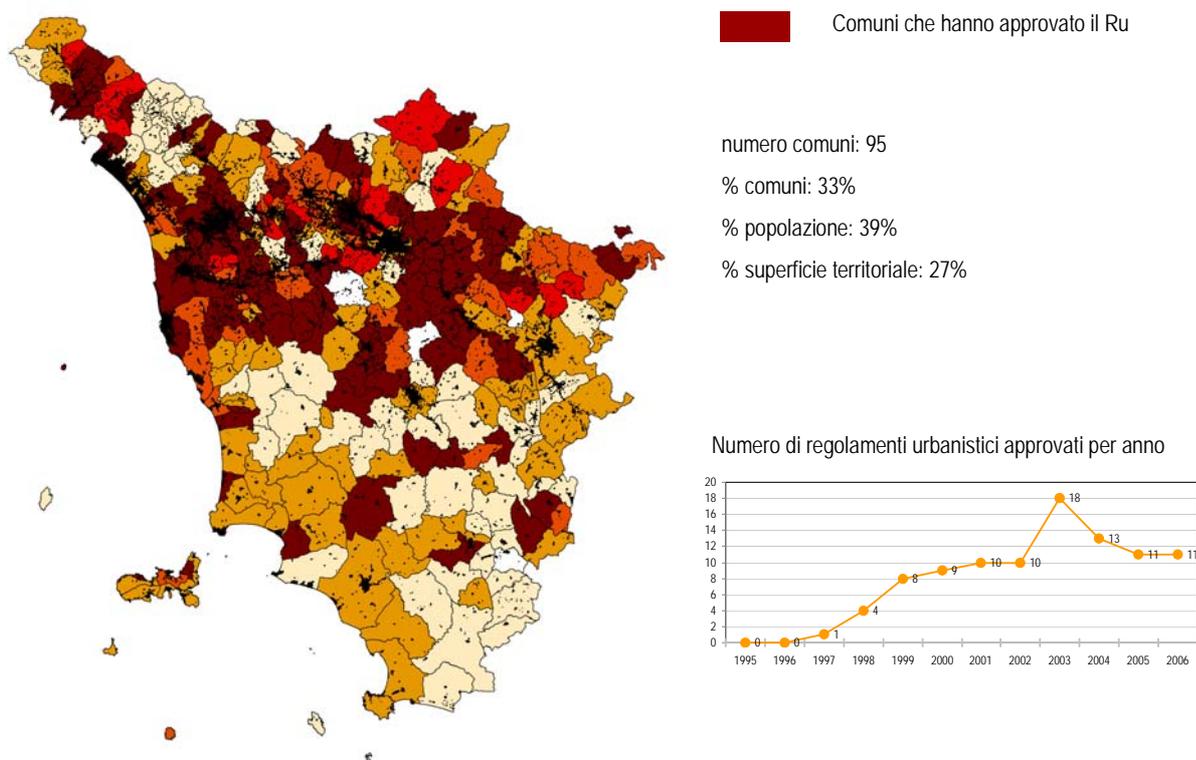
% comuni: 44%

% popolazione: 48%

% superficie territoriale: 37%

Numero di regolamenti urbanistici adottati per anno





Dei 283 piani avviati, oltre il 79% – 223 comuni pari al 78% sul totale dei 287 comuni della Toscana – sono giunti alla fase di adozione. L'adozione del Piano strutturale costituisce il primo momento della fase di ratifica istituzionale che si conclude con la relativa approvazione.

I comuni con Piano strutturale approvato sono invece 178; essi rappresentano il 62% sul totale dei 287 comuni Toscani; l'80% dei comuni con piani strutturali adottati ha concluso la fase di ratifica istituzionale giungendo anche all'approvazione.

Considerando il Regolamento urbanistico, i comuni che hanno iniziato la fase della ratifica istituzionale sono complessivamente 125, il 44% del campione regionale. Lo stato di avanzamento nella formazione dei regolamenti urbanistici in rapporto al numero di piani strutturali approvati risulta il seguente: su 178 comuni con piano strutturale approvato, 125 (70%) hanno adottato il regolamento.

L'iter complessivo di formazione del piano regolatore generale, si conclude con l'approvazione dello strumento a carattere operativo-gestionale, il regolamento urbanistico.

Nel bilancio sul totale dei 287 comuni Toscani i 95 comuni che hanno concluso l'iter complessivo del Piano regolatore generale, arrivando quindi fino all'approvazione del Regolamento urbanistico, rappresentano il 33% della Toscana.

Valutando lo stato di avanzamento nella formazione dei regolamenti urbanistici in rapporto al numero di piani strutturali approvati: su 178 comuni con piano strutturale approvato, 95 (il 53%) hanno concluso l'iter approvando anche il Regolamento urbanistico.

3.4.1 I contenuti strategici dei piani strutturali comunali

La lettura sintetica dei contenuti dei piani si avvale delle tabelle che seguono²⁵, ove le indicazioni strategiche sono state organizzate secondo la doppia maglia “obiettivi” e “strategie-indirizzi”. Questa struttura di riferimento è stata definita parallelamente alla lettura e all’analisi dei piani, per cui potrebbe essere considerata un quadro rappresentativo dei possibili orientamenti espressi dai comuni in merito al sistema insediativo e infrastrutturale. Le caselle campite rappresentano le strategie di maggior peso²⁶; la selezione è avvenuta tenendo conto dell’oggettiva rilevanza di alcune delle azioni ivi contenute (per dimensioni, caratteristiche e per la proiezione sovracomunale degli interventi) e per la frequenza con cui ricorrono.

Tab. 2 - Sistema insediativo - Tassonomia degli obiettivi e delle strategie

Tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente	Tutela e salvaguardia dei caratteri fisici degli edifici e dei tessuti storici Valorizzazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione Tutela e salvaguardia dei caratteri fisici e di inserimento paesaggistico degli insediamenti rurali e sparsi Eliminazione e prevenzione delle diverse forme di degrado
Riorganizzazione fisico-funzionale del sistema insediativo	Consolidamento del sistema insediativo policentrico Interventi di completamento dei tessuti urbani consolidati Interventi di densificazione e di riordino urbanistico delle aree di recente formazione Riorganizzazione e /o potenziamento del livello di dotazione dei servizi pubblici o di interesse generale Ridistribuzione e/o inserimento delle funzioni di servizio alla residenza Riorganizzazione e/o miglioramento qualitativo delle aree e degli spazi pubblici Riordino e riqualificazione delle aree produttive e delle aree miste produttivo-residenziali Trasformazione e recupero delle aree dimesse Rafforzamento del ruolo urbano dei centri minori Distribuzione delle funzioni in rapporto alla gestione integrata degli spazi e dei tempi
Incremento della capacità insediativa	Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente Interventi di nuova edificazione (nuova espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica)
Riorganizzazione e/o potenziamento delle funzioni non residenziali	Potenziamento della capacità ricettiva Potenziamento delle attività produttive (artigianali e/o industriali) Potenziamento delle attività commerciali e terziarie Potenziamento del livello di dotazione delle attrezzature sportive e ricreative

²⁵ Tassonomia degli obiettivi e delle strategie dei Ps per il sistema insediativo e infrastrutturale, cfr. tabelle 2 e 3.

²⁶ La gradazione più scura indica la maggiore frequenza.

Tab. 3 - Sistema infrastrutturale - Tassonomia degli obiettivi e delle strategie

Riordino del sistema della mobilità urbana	Eliminazione dell'attraversamento dei centri abitati
	Regolazione e riduzione del traffico nelle aree urbane
	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili
	Gerarchizzazione della viabilità urbana
	Completamento della viabilità urbana
	Riordino del sistema del trasporto pubblico e riduzione della mobilità privata
Riordino del sistema della sosta veicolare	
Adeguamento del sistema infrastrutturale esistente	Modifica di tracciato degli assi infrastrutturali primari
	Completamento del sistema infrastrutturale
	Miglioramento dei collegamenti della rete infrastrutturale di supporto ai sistemi locali con la rete infrastrutturale primaria
	Riqualificazione e riorganizzazione prioritaria delle infrastrutture esistenti
	Adeguamento dei principali nodi
Potenziamento del sistema infrastrutturale	Potenziamento dei collegamenti di rete
	Potenziamento dei collegamenti di livello regionale e nazionale
	Potenziamento delle infrastrutture per la logistica
	Nuove realizzazioni (strutture puntuali, di rete e nodi)

La sintesi dei contenuti strategici dei Piani strutturali ha evidenziato alcuni temi e approcci ricorrenti che verranno richiamati brevemente di seguito:

- il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio si associano sia alla tutela dei tessuti edilizi storici (centri urbani, nuclei minori, patrimonio edilizio rurale e sparso) sia ai beni di interesse storico e architettonico (le cosiddette emergenze). Le politiche legate alla gestione di questo vasto patrimonio (che in Toscana assume i caratteri dell'eccellenza e riveste un ruolo determinante nella formazione dell'identità regionale) rappresentano uno dei nuclei centrali dei piani comunali e sono sostenute da azioni orientate al recupero fisico e funzionale, con il duplice scopo di limitare il consumo di suolo e incrementare la qualità urbana e degli insediamenti. Le strategie comunali di recupero dei tessuti storici sono prevalentemente orientate verso le funzioni residenziali e ricettive; la valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche è rivolta alle funzioni pregiate, declinate quasi ovunque nella formula espositivo-museale e formativa.

Una certa attenzione meritano i tentativi comunali di ricostruire e valorizzare gli spazi centrali e gli antichi nuclei²⁷, per strutturare intorno ad essi gli elementi fisici di identità locale e di aggregazione sociale. Ciò che interessa comunque sottolineare è l'attenzione crescente prestata alla questione della qualità degli insediamenti, da un punto di vista funzionale ma soprattutto morfologico; nel loro insieme le azioni comunali prefigurano un quadro di correzione del grado di sottoutilizzo del patrimonio abitativo, ma anche un innalzamento complessivo della dotazione e della qualità degli spazi pubblici. Queste azioni hanno un carattere diffuso e riguardano sia i centri principali (soprattutto in riferimento alle aree fragili del sistema insediativo residenziale: centri storici, aree di frangia e periferie) che la rete dei centri minori.

- Il livello di dotazione dei servizi e il loro grado di accessibilità sono tra gli elementi più significativi per valutare la qualità e l'efficienza complessiva dei sistemi urbani e territoriali. Il riconoscimento di un ruolo progettuale forte al sistema dei servizi nel ridisegno complessivo delle gerarchie urbane viene testimoniato dalla viva attenzione che ciascun comune (seppur con le dovute differenze di visioni e di opportunità) presta a questo tema.

Si possono evidenziare due livelli: uno prettamente urbano e uno territoriale. Alla scala urbana assumono un ruolo determinate i cosiddetti servizi di base, cioè tutte quelle attrezzature e

²⁷ A questo proposito vale forse segnalare come le centralità urbane (intese nel senso di entità fisiche-storiche) vengano spesso inserite tra le cosiddette invarianti strutturali dei piani, cioè tra gli elementi rappresentativi dell'identità dei luoghi.

funzioni di servizio ritenute fondamentali sia per la permanenza della residenza stabile che per la qualità degli insediamenti in generale; a tale riguardo emergono istanze diffuse di incremento dell'offerta di servizi (in particolare si citano: esercizi di vicinato, scuole e servizi per la prima infanzia, spazi e verde pubblico attrezzati). Il tema viene affrontato sia in termini di distribuzione e diffusione dei servizi, che di potenziamento e innalzamento del loro livello di prestazione complessivo.

Alla scala territoriale la ridefinizione del sistema dei servizi è chiaramente percepita come una leva con cui modificare e riorganizzare gerarchicamente gli assetti territoriali consolidati e aumentare la capacità attrattiva del comune; si tratta in questo caso di servizi rari o di livello superiore (università, scuole di alta formazione, poli ospedalieri, grandi strutture commerciali, attrezzature sportive, servizi qualificati per le imprese, ecc.)²⁸.

A questo proposito, occorre segnalare la convergenza delle strategie comunali verso obiettivi simili (generalmente ogni comune mira ad acquisire funzioni pregiate per le ricadute positive, sia dirette che indirette, che esse determinano sul territorio); la tendenza alla banalizzazione degli orientamenti strategici locali e l'eccessivo spostamento delle azioni comunali verso un orizzonte competitivo interno potrebbero rappresentare – in alcuni di questi casi – un ostacolo alla formazione di azioni sinergiche e coordinate per incrementare la competitività del sistema verso l'esterno.

- La crescita del settore turistico è uno degli obiettivi più ricorrenti nei piani strutturali. Gli indirizzi per il potenziamento del settore, e quindi per lo sviluppo delle attività legate al turismo, possono essere ricondotti a tre principali orientamenti in ragione delle diverse trasformazioni che questi possono determinare. Nei comuni con un settore turistico già sviluppato si evidenzia la necessità di riorganizzare gli assetti esistenti. Si può trattare di un rilancio del settore (come ad esempio in alcuni comuni Versiliesi) che passa attraverso azioni di "ristrutturazione" della rete ricettiva (ampliamento e diversificazione delle tipologie di offerta ricettiva), oppure attraverso l'introduzione di funzioni integrative in grado di qualificare l'offerta (commercio, artigianato di servizio, grandi impianti sportivi di interesse regionale). Sembra importante segnalare come, a prescindere dall'efficacia delle linee strategiche individuate di volta in volta, la stabilizzazione della domanda turistica sia stata in qualche modo avvertita come una necessità in tutte le aree ove il turismo ha assunto i connotati del fenomeno di massa. In altri casi il turismo viene visto come nuovo motore di sviluppo a scala locale e le strategie riguardo il sistema delle attività ad esso legate assumono un taglio più decisamente orientato alla "crescita". Si deve segnalare l'attenzione rivolta alla differenziazione delle forme di turismo, spesso legate alla valorizzazione delle risorse ambientali. Si citano inoltre quei casi in cui il turismo assume un ruolo di sostegno per altre attività economiche; in questi esempi l'azione del piano individua strategie differenziate che vanno dallo sviluppo delle attività agrituristiche come sostegno per l'economia rurale (che in termini di ricadute operative si traducono molto spesso nel recupero degli edifici rurali e sparsi per attività ricettive) a strategie di integrazione di offerta per i circuiti turistici limitrofi forti (come nel caso dei comuni della cintura fiorentina e del Chianti).

- Per il sistema infrastrutturale le azioni di piano possono essere ricondotte a tre ambiti tematici di riferimento: il riordino del sistema della mobilità ad una scala prevalentemente urbana; l'adeguamento del sistema infrastrutturale esistente, sia riferito agli archi che ai nodi della rete; il potenziamento della dotazione, sia in termini di stock complessivo che in termini di

²⁸ Si cita il tentativo, alquanto ricorrente tra i comuni dell'area fiorentina, di accrescere il proprio peso all'interno dell'ambito metropolitano puntando sul mantenimento delle relative autonomie. Questa esigenza – di per se stessa positiva - è maggiormente accentuata nei comuni che hanno subito un'interazione più spinta con il capoluogo Fiorentino e che, dopo aver subito il fenomeno di decentramento di popolazione e attività, si sono consolidati come poli "secondari"; in questi casi viene evidenziata l'esigenza di acquisire funzioni pregiate, interpretando la ridistribuzione produttiva e residenziale in modo più complesso (come è in parte già avvenuto: Firenze ha ceduto funzioni non solo produttive ma anche dirigenziali e ceti medio-alti di popolazione; si cita inoltre la nascita dei poli universitari di Sesto Fiorentino, Prato ed Empoli).

adeguamenti funzionali in grado di modificare radicalmente le caratteristiche funzionali dell'infrastruttura. A questi tre tematismi sono riconducibili strategie che differiscono sia per la "scala" di intervento (urbana o territoriale) sia per il grado di integrazione con le altre strategie del piano (in particolare con quelle relative al sistema produttivo e alla dotazione dei servizi).

Il primo tema trattato riguarda il *riordino del sistema della mobilità alla scala urbana*; in questo ambito ricadono diverse linee di azione e le strategie dei piani indicano una molteplicità di orientamenti. Il sistema della mobilità urbana è infatti uno dei temi attorno al quale si concentra maggiormente l'attenzione dei comuni, anche in riferimento ad altri aspetti del governo del territorio (qualità della vita, accessibilità ai servizi, ecc.). I temi relativi al trasporto pubblico, al sistema e all'organizzazione del traffico veicolare urbano trovano qui la loro collocazione e sono di frequente tradotti in azioni di riordino (in parte prescindendo dalle nuove realizzazioni). In particolare, la sosta privata veicolare e la previsione di un alleggerimento complessivo dei flussi veicolari nelle aree urbane (sia attraverso la previsione di percorsi pedonali e ciclabili che attraverso il potenziamento del trasporto pubblico) occupano un peso notevole nelle strategie dei piani; tale peso è crescente in modo direttamente proporzionale alle dimensioni del centro urbano. La riorganizzazione dei parcheggi può riguardare sia quelli localizzati lungo i principali percorsi di accesso ai centri, sia quelli posti in corrispondenza degli archi della viabilità secondaria. Non mancano le previsioni di parcheggi scambiatori integrati a mobilità su ferro, specialmente nei comuni medio-grandi della cintura fiorentina che scontano maggiormente i problemi connessi agli spostamenti sistematici.

Un altro gruppo di strategie è invece rivolto alla riduzione o eliminazione del traffico di attraversamento dei centri urbani (traffico urbano veicolare e traffico pesante); questa strategia può essere applicata ai centri di media o grande dimensioni o ai piccoli centri urbani. Nel primo caso si prevede un ampliamento delle zone a traffico limitato ed una riqualificazione dei principali assi di penetrazione urbana. Questa strategia è sovente accompagnata da azioni che prevedono la riqualificazione degli spazi pubblici e il rafforzamento dei servizi alla residenza in particolare delle attività commerciali (centri commerciali naturali).

Gli altri due temi (*Adeguamento del sistema infrastrutturale esistente e Potenziamento del sistema infrastrutturale*) raccolgono le strategie indicate dai piani per la viabilità primaria, sia di interesse nazionale che regionale. Si tratta, nel primo caso (*Adeguamento del sistema infrastrutturale esistente*), di azioni di riorganizzazione funzionale o di completamento della maglia esistente; nel secondo di interventi di nuova realizzazione.

Le opere di adeguamento previste per la maglia primaria e per i principali nodi possono discendere sia dalla volontà di innalzare i livelli di efficienza dei collegamenti sovralocali (in particolare in quegli ambiti caratterizzati da una fitta rete di interdipendenze, come i contesti metropolitani) sia di accrescere la sicurezza stradale. Fanno capo al secondo obiettivo (*Adeguamento del sistema infrastrutturale esistente*) tutte le strategie mirate al miglioramento dei collegamenti della rete di supporto ai sistemi locali con la rete infrastrutturale primaria; la modifica di tracciato degli assi infrastrutturali primari, il completamento del sistema infrastrutturale (stradale e ferroviario) ed infine la riqualificazione e riorganizzazione delle infrastrutture esistenti. Si tratta sostanzialmente di interventi volti alla riorganizzazione gerarchico-funzionale del sistema infrastrutturale nel suo complesso e finalizzati a migliorare le connessioni tra le diverse parti del territorio. Si possono citare alcuni esempi, raggruppando i piani per ambito provinciale di riferimento.

Si debbono segnalare anche le consistenti previsioni di adeguamento (e potenziamento) del sistema infrastrutturale di supporto alle aree a destinazione produttiva, sia su strada che su ferro, legate alle strategie di rilancio delle attività manifatturiere. Le linee d'azione individuate vanno dalla previsione di soluzioni alternative all'attraversamento dei centri urbani e delle aree residenziali (in particolar modo riferiti al traffico pesante), alla razionalizzazione del sistema viario esistente (con interventi diffusi di adeguamento dei tratti e dei nodi di intersezione tra la viabilità primaria e secondaria e con il completamento della rete di servizio delle aree produttive). L'ultimo gruppo di obiettivi (*Potenziamento del sistema infrastrutturale*) raccoglie le azioni di potenziamento della maglia primaria (rivolte sia alle reti che ai nodi); generalmente gli interventi riconducibili a questo

obiettivo entrano a far parte dei contenuti di piano come recepimento; si tratta infatti di azioni che discendono da strumenti di pianificazione o di programmazione di diverso livello (Piano regionale della mobilità e della logistica, Piani territoriali di coordinamento, ecc.).

I carichi massimi sostenibili per la residenza

I dati sulle previsioni di crescita contenute nei piani strutturali sono stati ricavati da una lettura dei carichi massimi sostenibili indicati per la residenza.

I dati sono stati estrapolati dalla lettura delle norme tecniche di attuazione (Nta) e delle relazioni dei Piani strutturali; l'incremento è stato calcolato prendendo come base di riferimento il totale popolazione residente ed il totale abitazioni al 2001. Le previsioni di crescita delineate a partire dai piani sono state espresse in termini di previsioni di incremento del numero di alloggi (colonna A, calcolate sul totale abitazioni occupate e non occupate al 2001) e in termini di previsioni di abitanti teorici insediabili (colonna B, calcolate considerando il carico aggiuntivo di presenze insediabili – residenti e non residenti – come incremento sul totale della popolazione residente al 2001).

IL CARICO MASSIMO SOSTENIBILE PER LA RESIDENZA NEI PIANI STRUTTURALI

Popolazione e abitazioni al 2001 (Censimento Istat 2001)			Carico massimo ammissibile Piani strutturali approvati			Previsione di incremento Piani strutturali	
Comuni	Totale abitazioni 2001	Popolazione 2001	Volume residenza (mc)	Numero abitazioni	Abitanti teorici insediabili	Incremento Numero abitazioni Ps (su totale ab. 2001)	Incremento abitanti teorici insediabili Ps (su totale pop. 2001)
	(a2)	(b2)		(a1)	(b1)	A = a1 / a2	B = b1 / b2
Arezzo	29.092	63.516	1.614.779	5.211	14.078	18,21%	22,16%
Firenze	175.545	426.578	7.109.357	23.258	59.516	14,58%	15,62%
Grosseto	21.273	28.596	668.100	1.874	4.617	8,89%	16,15%
Livorno	87.345	181.426	2.175.436	7.220	18.129	8,83%	9,99%
Lucca	111.096	216.518	3.259.344	10.806	26.958	7,36%	9,77%
Massa Carrara	58.136	111.831	1.436.914	4.642	10.910	8,29%	9,76%
Pisa	102.421	230.569	3.631.820	11.377	29.654	11,55%	12,86%
Prato	72.569	184.370	3.180.375	10.601	26.504	13,59%	13,07%
Pistoia	67.716	143.233	1.919.400	6.063	16.932	16,49%	25,23%
Siena	26.968	60.142	1.484.600	4.949	11.247	18,68%	18,70%
Toscana	752.161	1.646.779	26.480.125	86.000	218.544	11,72%	13,65%

(*): I dati del Sel Area Fiorentina non comprendono quelli del comune di Firenze il cui piano strutturale non è ancora approvato.

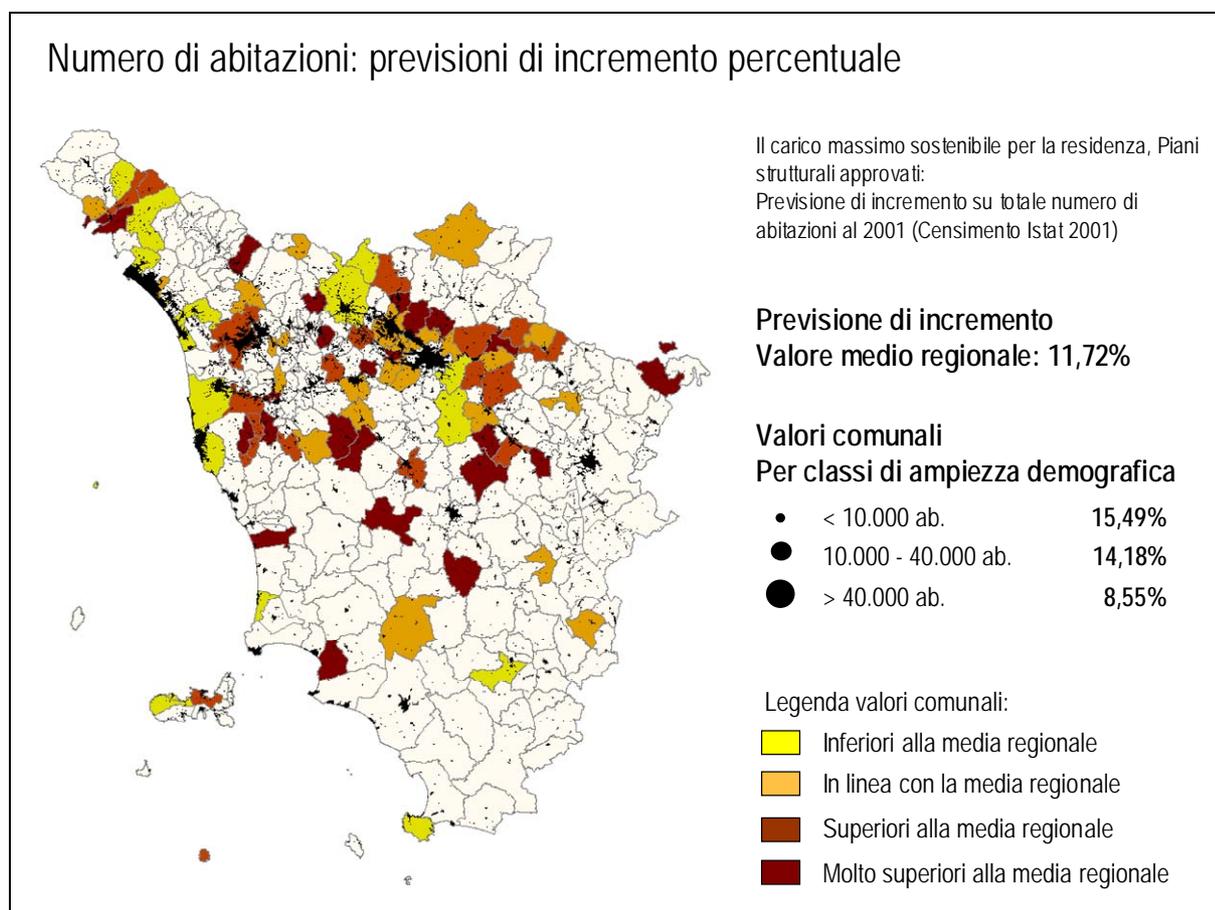
I dati regionali si riferiscono ad un campione di 100 Ps approvati.

(Fonte: nostra elaborazione su dati Piani strutturali; dati popolazione censimento Istat 2001; dati abitazioni censimento Istat 2001).

Al fine di operare il suddetto confronto, il dimensionamento della residenza, che nei piani strutturali viene espresso in unità di misura eterogenee, è stato riportato in termini di volume (mc), numero di abitazioni, abitanti teorici insediabili. Tali grandezze sono state ricavate utilizzando dei parametri medi di riferimento, laddove non espressamente indicati dal piano stesso: 300 mc per alloggio, 120 mc per abitante, 2,5 abitanti per alloggio.

L'assunzione della sostenibilità dello sviluppo quale principio informatore del governo delle trasformazioni territoriali ha suggerito uno spostamento, sul piano metodologico, nella individuazione delle ipotesi di crescita delle diverse funzioni urbane (carichi massimi sostenibili). Lo spostamento suggerito dal nuovo impianto normativo, attribuisce un ruolo centrale alle risorse nella fase di definizione delle "quantità" di piano e conduce al superamento del tradizionale metodo

basato sul calcolo del fabbisogno. L'orizzonte temporale con cui si dovrebbero confrontare le ipotesi di crescita indicate dai piani strutturali è, nell'ottica della sostenibilità, di lungo periodo; il compito di dilazarle in un arco temporale di breve periodo (cinque anni) è affidato al regolamento urbanistico.



L'analisi fin qui svolta consente di porre in evidenza alcuni elementi di criticità:

- rimane la tendenza a determinare le ipotesi di crescita per la residenza con il metodo del calcolo del fabbisogno, ovvero basate su proiezioni di trend pregressi;
- la domanda di residenza non appare descritta in tutte le sue componenti: spesso manca la quantificazione della domanda di residenza non stabile;
- il bene casa non viene descritto nella sua duplice accezione di bene con funzione sociale (che risponde ad un bisogno primario della popolazione) e di bene economico (l'accessibilità al bene casa è in grado di incidere sulle scelte localizzative della popolazione residente).

Le previsioni complessive registrate nel campione dei piani strutturali approvati hanno evidenziato:

- valori medi per la Toscana: 12% di previsione di incremento del numero di abitazioni rispetto al 2001 (comprensivo di recupero, residuo e nuovo – prime e seconde case); 14% di previsione di incremento di abitanti teorici insediabili (residenti e non residenti);
- gli incrementi relativi, per classi di ampiezza demografica, sono mediamente maggiori nei comuni sotto la soglia dei 10.000 abitanti.