



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
U.O.C. ASSETTO TERRITORIALE

PIANO STRUTTURALE

2^a Variante approvata con deliberazione del C.C. n° ____ del _____

Relazione

Marzo 2007

OGGETTO: Adozione di variante all'art.24 delle norme del piano strutturale per modificare la ripartizione delle quantità insediabili per attività produttive, tra quelle di tipo manifatturiero e quelle di servizi destinati alla vendita.

INDICE:

- 1. PREMESSE GIA' ENUNCIATE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**
- 2. ELEMENTI CONTENUTI NELLA DELIBERAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**
- 3. RIEPILOGO DEL CRITERIO DI DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE**
- 4. CRITERIO DI DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE CON RIFERIMENTO ALL'INTERO COMUNE**
- 5. CRITERIO DI DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE CON RIFERIMENTO ALLE SINGOLE UTOE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI**
- 6. PROPOSTA DI VARIANTE E VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Allegati:

- "Dati quantitativi Utoe" di cui all'All.3 alla relazione del piano strutturale

Pontassieve, 19.3.2007

IL DIRIGENTE DELL'AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
(Alessandro Degl'Innocenti)

1. PREMESSE GIA' ENUNCIATE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

- con Deliberazione C.C. n.66 del 27.4.2004 è stato approvato il Piano Strutturale di cui all'art.53 LR 1/2005, il quale, all'art.24 delle norme, prevede l'insediamento di nuove attività produttive per un massimo di 246.000 mq di superficie territoriale e che, in relazione alle specificità di ciascuna delle 4 Utoe, detta quantità è stata ripartita nel seguente modo:

Uote 1 – Molino del Piano	48.000 mq
Utoe 2 – Montebonello	46.000 mq
Utoe 3 – Pontassieve	109.000 mq
Utoe 4 – Sieci	43.000 mq
Totale	246.000 mq

- il medesimo articolo 24 ripartisce la quantità complessiva comunale di 246.000 mq tra 79.000 mq per attività manifatturiere (1/3 del totale) e 167.000 mq per servizi destinati alla vendita (2/3 del totale), estendendo detto criterio di ripartizione anche a ciascuna delle 4 Utoe come risulta dal seguente prospetto:

Utoe	Superficie territoriale per manifatture	Superficie territoriale per servizi destinati alla vendita	Superficie tot. per attività produttive
Uote 1 – Molino	15.000	33.000	48.000 mq
Utoe 2 – Montebonello	15.000	31.000	46.000 mq
Utoe 3 – Pontassieve	35.000	74.000	109.000 mq
Utoe 4 – Sieci	14.000	29.000	43.000 mq
Totale	79.000	167.000	246.000 mq

- lo stesso articolo 24, per le sole attività manifatturiere, limita la quantità insediabile anche in termini volumetrici assegnando a ciascuna Utoe un volume proporzionato alla superficie territoriale già assegnata per dette attività, in applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a circa 2,3 mc/mq, costante per ciascuna Utoe;
- che da valutazioni preliminari compiute dal comune è emerso che, ferma restando la quantità complessiva di 246.000 mq di superficie territoriale per attività produttive, il criterio adottato dal piano strutturale per la loro ripartizione, tra attività manifatturiere (1/3 del totale) e servizi destinati alla vendita (2/3 del totale), rischia di penalizzare fortemente l'insediamento sul territorio di complessi industriali di una certa consistenza favorendo ancor di più il processo di terziarizzazione in atto ormai da alcuni anni;
- il processo di terziarizzazione sopra descritto, se da un lato è auspicabile (come esplicitato nella relazione del piano strutturale) dall'altro lato è importante che non penalizzi l'insediamento sul territorio delle attività manifatturiere le quali, a differenza dei servizi destinati alla vendita che possono insediarsi anche nel tessuto edificato esistente (utilizzando fondi o negozi), più di ogni altra attività necessitano di aree sufficientemente estese;
- a rendere ancor più difficoltoso l'insediamento di industrie di una certa consistenza concorre anche il fatto che la ripartizione di 1/3 e 2/3 innanzi descritta è stata estesa, oltre che all'intero comune, anche a ciascuna delle 4 Utoe, così determinando una situazione secondo la quale una lottizzazione a carattere prettamente manifatturiero debba contenersi, in termini di superficie territoriale, entro i 15.000 mq per quanto riguarda Molino del Piano e Montebonello, entro i 35.000 mq per Pontassieve e addirittura entro i 14.000 mq per Sieci;

- se un tale criterio di ripartizione può essere ancora gestibile a livello di intero comune, a livello delle singole Utoe invece, stante le poca quantità di superficie territoriale in gioco, questo criterio porta inevitabilmente alla creazione obbligata di insediamenti plurifunzionali manifatture/servizi pregiudicando ogni possibilità di insediare industrie di una certa consistenza, a meno che non si voglia attendere la dismissione degli stabilimenti industriali esistenti sulle singole Utoe perché siano liberate quantità di manufatturiero da rilocalizzare (come p.es. l'area "Brunelleschi" a Sieci o l'area "Stigo" a Montebonello, entrambe giudicate "aree critiche" dal piano strutturale);
- l'esempio più appropriato a descrivere la situazione determinatasi è costituito dall'area "Castellare" nell'Utoe di Sieci, per la quale, a fronte dei 27.000 mq di superficie territoriale di attività manifatturiere previsti dal vecchio PRG, il piano strutturale oggi vigente può metterne a disposizione soltanto 14.000 mq per le stesse attività, con ciò non solo pregiudicando ogni possibilità di insediare industrie di una certa consistenza ma obbligando ad insediare i restanti 13.000 mq con attività di servizi destinati alla vendita (p.es. commercio), poco adatte al carattere prevalentemente industriale a cui appartiene l'area medesima;
- il criterio di ripartizione delle quantità produttive contenuto nel piano strutturale si basava su analisi di scenario effettuate nell'anno 2002, attingendo ai dati del censimento ISTAT 1996 oltre ai dati provvisori del censimento ISTAT 2001, e che oggi, a distanza di quasi cinque anni, è opportuno verificare avvalendosi di studi sulle dinamiche del tessuto economico-produttivo che si basino su dati più recenti;
- al fine di verificare la fattibilità e la sostenibilità di una diversa ripartizione dei 246.000 mq assegnati dal piano strutturale alle attività produttive, incrementando la quantità da assegnare alle manifatture a decremento di quella assegnata ai servizi destinati alla vendita, è necessario avviare un processo di valutazione degli effetti in ambito comunale prendendo in considerazione i dati più recenti sulle dinamiche del tessuto economico-produttivo ed in particolare analizzando come è mutata la relazione tra i due macro settori considerati;
- lo strumento per avviare questo processo di valutazione è costituito dall'atto di avvio del procedimento di formazione di una variante al piano strutturale, previsto dall'art.15 LR 1/2005, nel corso del quale si possano acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, anche mediante indizione di una conferenza di servizi con Regione e Provincia come espressamente previsto dall'art.15 comma 3 LR 1/2005;

Considerato che il tema delle attività produttive è stato trattato dal Piano Strutturale nei seguenti capitoli della relazione generale:

- capitolo 7, intitolato "Le caratteristiche socioeconomiche e le tendenze evolutive", in cui vengono compiute le analisi di scenario;
- capitolo 12, intitolato "Le articolazioni del territorio e le prospettive di sviluppo", in cui vengono delineate le azioni strategiche, in particolare il paragrafo 12.5.3 in cui viene determinato il dimensionamento delle attività manifatturiere e dei servizi vendibili, stabilendo una quantità massima di superficie territoriale, aggiuntiva a quella esistente, rispettivamente pari a 79.000 mq e a 167.000 mq, ripartita tra le 4 Utoe secondo quanto disposto dall'art.24 delle norme del Piano Strutturale;

Con deliberazione del consiglio comunale n.142 del 28.12.2006 è stato avviato il procedimento in oggetto e la relativa comunicazione è stata trasmessa sia alla Regione che alla Provincia in data 8.1.2007 con nota protocollo n.548;

2. ELEMENTI CONTENUTI NELLA DELIBERAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Nella relazione allegata alla deliberazione di avvio del procedimento venivano esplicitati i seguenti elementi, previsti dall'art.15 comma 2 LR 1/2005:

a) definizione degli obiettivi, delle azioni conseguenti, e degli effetti ambientali e territoriali attesi:

L'obiettivo è quello di non pregiudicare in alcun modo l'insediamento sul nostro territorio di attività manifatturiere, ma anzi contribuire allo sviluppo economico incentivando proprio questo settore che storicamente rappresenta una realtà importante di Pontassieve. Basti pensare al sistema moda e, soprattutto, alle attività di trasformazione del cuoio, attività indubbiamente incentrate su Pontassieve ma diffuse anche in tutta la Val di Sieve. Con questo non certamente intendendo contrastare il processo di terziarizzazione in atto a livello nazionale, ma neppure penalizzare l'insediamento sul territorio di complessi industriali di una certa consistenza, capaci di valorizzare il nostro territorio e di riflettersi in una accelerazione dell'espansione terziaria determinando così un quadro di sviluppo delle attività produttive in genere.

Per quanto la pianificazione territoriale possa contribuire a questo obiettivo, le azioni da compiere attraverso la variante all'art.24 del piano strutturale sono le seguenti:

- 1) modificare la ripartizione delle quantità insediabili per attività produttive, tra quelle di tipo manifatturiero e quelle di servizi destinati alla vendita, incrementando la quantità da assegnare alle prime a decremento della quantità assegnata alle seconde.
- 2) modificare l'assegnazione delle suddette quantità a ciascuna delle 4 Utoe, in relazione alle peculiarità di ciascuna di esse, alle loro criticità e potenzialità.

Le azioni descritte consistono nel ricalibrare il dimensionamento tra i due macro settori senza alcun bisogno di rimettere in discussione la quantità complessiva di superficie territoriale produttiva, pari a 246.000 mq, che il piano strutturale assegna all'intero comune. Ciò significa un'operazione "a parità di consumo di suolo" per la quale è perlopiù sufficiente effettuare valutazioni sulla sola dinamica del tessuto economico-produttivo ed in particolare su come è mutata la relazione tra i due macro settori considerati.

Non muta dunque sostanzialmente la strategia del vigente piano strutturale, né si prevedono stravolgimenti degli effetti ambientali e territoriali da esso attesi. Dando un impulso maggiore allo sviluppo delle attività manifatturiere, piuttosto che a quelle per servizi destinati alla vendita, si prevedono anzi ripercussioni positive sia in tema di occupazione sia in tema di mobilità. Le attività manifatturiere infatti, a differenza dei servizi che generano grandi flussi di mobilità per gli utenti, generano mobilità esclusivamente per quanto riguarda gli addetti, a tutto vantaggio di una politica di sostenibilità ambientale.

b) quadro conoscitivo di riferimento e ulteriori ricerche da svolgere:

Il quadro conoscitivo comunale è costituito dal piano strutturale che nella relazione generale affronta il tema della dotazione per le attività produttive. Tuttavia il criterio di ripartizione delle quantità produttive contenuto nel piano strutturale si basava su analisi di scenario effettuate nell'anno 2002, attingendo ai dati del censimento ISTAT 1996 oltre ai dati provvisori del

censimento ISTAT 2001, e che oggi, a distanza di quasi cinque anni, è opportuno verificare avvalendosi di studi sulle dinamiche del tessuto economico-produttivo che si basino su dati più recenti.

In particolare il dimensionamento del piano strutturale si fondava sulla stima del fabbisogno di aree partendo dal deficit di addetti in ciascuno dei due macro settori, che Pontassieve registrava al 1996 rispetto ai comuni toscani di pari fascia demografica. L'obiettivo era quello di riallineare la situazione di Pontassieve, in termini di addetti, a quella dei suddetti comuni.

Non disponendo oggi di un nuovo censimento ISTAT, oltre ai dati definitivi di quello del 2001, al fine di monitorare gli effetti attesi si intende integrare il quadro conoscitivo del piano strutturale con uno studio recente sulla struttura socioeconomica del nostro territorio, che la società "Alfamark – Comunicazione e Marketing" ha prodotto nel novembre 2006 nel quadro di un incarico triennale conferito dall'Amministrazione comunale.

Dallo studio emerge una tendenza nel nostro comune che dal 2001 ha portato nel 2005 ad un cospicuo incremento dei servizi (+ 29% in termini di VAP e + 6% in termini di ULA) contro un sensibile decremento dell'industria (- 4% in termini di VAP e - 5% in termini di ULA). Questo dato fa ritenere che il deficit di addetti riscontrato dal piano strutturale nei due macro settori si sia in questi anni notevolmente ridotto per i servizi (come auspicato) e invece si sia accentuato per l'industria (come scongiurato).

I documenti che costituiscono il quadro conoscitivo della presente variante, già allegati alla deliberazione di avvio del procedimento, sono i seguenti:

QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE:

- **estratto della relazione del piano strutturale (cap. 7 e 12.5)**
- **estratto delle norme del piano strutturale (art.24)**

INTEGRAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO:

- **rapporto sulla struttura socioeconomica e vicende evolutive recenti (Alfamark)**
- **quadro analitico su struttura socioeconomica e vicende evolutive recenti (Alfamark)**

Le ulteriori ricerche da svolgere consisteranno proprio nell'analisi di questi dati recenti, su come il cambiamento dello scenario può essere governato dalla pianificazione territoriale e in che modo questa può incidere sullo sviluppo economico orientando le scelte a privilegio dell'uno o dell'altro settore di attività, tra il manifatturiero e i servizi destinati alla vendita.

c) **procedura:**

Tra i soggetti interessati al procedimento di formazione della presente variante al piano strutturale si individuano esclusivamente la Regione e la Provincia. Nella fase di formazione della variante al Piano Strutturale saranno acquisiti gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, anche mediante indizione di una conferenza di servizi con Regione e Provincia come espressamente previsto dall'art.15 comma 3 LR 1/2005. In quella sede saranno anche valutati eventuali profili di incoerenza o di incompatibilità rispetto ad altri strumenti della pianificazione territoriale, quali il PIT regionale o il PTC provinciale.

3. RIEPILOGO DEL CRITERIO DI DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Nelle seguenti 2 tabelle viene schematizzato l'approccio metodologico in base al quale era stato determinato il dimensionamento del vigente piano strutturale:

Tabella esplicativa del criterio di dimensionamento del PS vigente, con riferimento all'intero comune:

PARAMETRI E FONTE DEI VALORI	MANIFATTURE	SERVIZI VENDIBILI	
		COMMERCIO	SERVIZI
Addetti 1996 (cens. 1996 – citati al parag. 7.3.3 relazione PS)	2.570 add.	1.050 add.	1.109 add.
Obiettivi di PS (parag. 7.3.3 relazione PS – colmare il deficit di addetti rispetto alla media dei comuni toscani di pari fascia demografica)	+ 330 add.	+ 620 add.	+ 175 add.
Deficit aree (superficie territoriale – parag. 7.3.3 relazione PS)	54.450 mq (330 x 165 mq/add.)	88.040 mq (620 x 142 mq/add.)	19.687 mq (175 x 112,5 mq/add.)
Deficit aree approssimato (superficie territoriale – parag. 7.3.3 relazione PS)	50.000 mq	85.000 mq	20.000 mq
Totale deficit aree: 155.000 mq (superficie territoriale – parag. 7.3.3 relazione PS)	50.000 mq	105.000 mq	
Ripartizione (scaturita dal calcolo analitico)	1/3	2/3	
SCELTA DI PIANO Totale aree insediabili: 246.000 mq (superficie territoriale - parag.12.5.3 relazione PS - mantenendo la stessa ripartizione scaturita dal calcolo analitico)	79.000 mq (circa 1/3)	167.000 mq (circa 2/3)	

VOLUME MANIFATTURE Calcolato secondo il criterio esplicitato nella tabella di cui all'Allegato 3 alla relazione PS: $2/3$ [sup.terr.] x 0,40 (coeff. di copertura medio) x 9,00 (altezza media) = $2/3$ (79.000) x 0,4 x 9 = 79.000 x 2,4 = 189.600 (approssimato a 182.000)	182.000 mc
--	-------------------

Tabella esplicativa del criterio di dimensionamento del PS vigente, con riferimento alle singole Utoe:

UTOE	TOTALE		MANIFATTURE				SERVIZI VENDIBILI	
	Ripartizione Utoe	superficie territoriale (mq)	Ripartizione settore	superficie territoriale (mq)	Indice territ. medio mc/mq	Volume (mc)	Ripartizione settore	superficie territoriale (mq)
Totale	100%	246.000	1/3	79.000	2,3	182.000	2/3	167.000
Uote 1 – Molino	19,5%	48.000	1/3	15.000	2,3	35.000	2/3	33.000
Utoe 2 – Montebonello	18,7%	46.000	1/3	15.000	2,3	35.000	2/3	31.000
Utoe 3 – Pontassieve	44,3%	109.000	1/3	35.000	2,3	80.000	2/3	74.000
Utoe 4 – Sieci	17,5%	43.000	1/3	14.000	2,3	32.000	2/3	29.000

In estrema sintesi il piano strutturale vigente dimensionava la quantità di aree insediabili per attività produttive in funzione del deficit di addetti nei vari settori. Deficit che il Comune di Pontassieve registrava nei confronti della media di addetti nei comuni toscani di pari fascia demografica (da 10.000 a 30.000 abitanti).

Il confronto veniva effettuato utilizzando i dati forniti dal censimento ISTAT dell'industria e dei servizi del 1996, in quanto alla data di redazione del piano strutturale i dati del censimento ISTAT 2001 non erano ancora disponibili in forma definitiva.

Comunque, indipendentemente da quelli che erano i dati di partenza, il dato significativo è costituito dall'obiettivo del Piano Strutturale che era quello di colmare questo deficit, calcolato in 330 addetti per il settore manifatture, in 620 addetti per il settore commercio e in 175 addetti per quello dei servizi.

Per tradurre poi il deficit di addetti in deficit di aree da insediare con nuove attività produttive furono utilizzati dei coefficienti diversi per ciascuno dei tre settori di attività considerati. Questi coefficienti traevano origine dagli standard Istat al 1991 (come meglio dettagliato al paragrafo 7.3.3 della relazione del piano strutturale). Dunque fu stabilito che la superficie territoriale necessaria per il settore manifatture era pari a 165 mq/add., quella per il settore commercio a 142 mq/add. e quella per i servizi a 112,5 mq/add. Conseguentemente fu determinato il deficit di aree in mq 50.000 per il settore manifatture e in mq 105.000 per il settore servizi vendibili, che accorpa i due settori commercio e servizi, per un totale di 155.000 mq.

Il dato significativo che emergeva dalla suddetta analisi non era tanto la quantità complessiva di 155.000 mq ma la ripartizione del fabbisogno complessivo di aree tra i due macro settori considerati. La ripartizione del totale risultava pari a 1/3 per il settore manifatture e pari a 2/3 per quello dei servizi vendibili. Le scelte di piano infatti, se da un lato aumentarono la quantità di aree insediabili da 155.000 mq a 246.000 mq, dall'altro lasciarono invariato questo criterio di ripartizione tra i due settori di attività arrivando di conseguenza ad assegnare 79.000 mq al settore manifatture e 167.000 mq a quello dei servizi vendibili.

La scelta di piano di incrementare la quantità di aree da 155.000 mq (fabbisogno) a 246.000 mq (proposta) scaturiva dalla volontà di favorire questa situazione di ritardo dell'apparato economico locale ed è chiaramente esplicitata al paragrafo 12.5.3 della relazione del piano strutturale, di cui si riporta un passaggio significativo:

“Va detto, innanzitutto, come il recupero di queste situazioni di ritardo dell'apparato economico locale, che con la proposta di dimensionamento si intende favorire, appaia di dimensioni assolutamente riconducibili ad un quadro di sviluppo “sostenibile e compatibile” e non stravolga le attuali vocazioni economiche del Comune ma piuttosto tenda da un lato a rafforzare il ruolo di centro forte all'interno del più vasto sistema della Val di Sieve – Valdarno e, dall'altro, a garantire un'autonomia sufficiente a non risentire in misura eccessiva dei fattori di attrazione inevitabilmente esercitati, in particolare sulla domanda di servizi privati, dalla vicina Firenze.”

Una volta determinato il dimensionamento di aree in 79.000 mq per il settore manifatture e in 167.000 mq per quello dei servizi vendibili è stato poi determinato anche il dimensionamento in termini di volume, con riferimento al solo settore manifatture. A questo dato si è giunti ipotizzando una superficie fondiaria media di 2/3 di quella territoriale, un coefficiente fondiario di copertura medio del 40% ed un'altezza media degli edifici manifatturieri di 9 metri. In sostanza un indice territoriale pari a 2,4 mc/mq, che applicato alla superficie assegnata di 79.000 mq avrebbe portato ad un volume di 189.600 mc, poi approssimato per difetto in 182.000 mc. Detto criterio di calcolo è esplicitato nella tabella di cui **all'Allegato 3 alla relazione del piano strutturale**, che si allega anche alla presente.

La seconda operazione compiuta dal piano strutturale è stata quella della attribuzione di queste quantità complessive a ciascuna delle 4 Utoe di cui si compone il territorio comunale. Non è stato

esplicitato il criterio di attribuzione a ciascuna Utoe ma è evidente il fatto che sia stata effettuata in base alla vocazione di ciascuna Utoe ad essere insediata con funzioni di tipo produttivo.

Gli indicatori di tipo quantitativo di questa “vocazione” possono essere costituiti innanzitutto dalla disponibilità di aree che il piano strutturale definisce “a organizzazione morfologica da trasformare” (cioè aree già urbanizzate e di nuovo impianto su cui le quantità potranno localizzarsi) e poi anche dalla quantità che lo stesso piano assegna per funzioni residenziali a ciascuna Utoe, che denota uno sviluppo di queste aree “a organizzazione morfologica da trasformare” più orientato alla residenza o alle attività produttive. Per quanto riguarda la disponibilità di aree “a organizzazione morfologica da trasformare”, che complessivamente ammontano a 211 ettari, il piano strutturale ne assegna 46 ettari all’Utoe Molino del Piano, 26 ettari all’Utoe Montebonello, 92 ettari all’Utoe Pontassieve e 47 ettari all’Utoe Sieci (si veda l’Allegato 3 alla relazione del piano strutturale).

Gli indicatori di tipo qualitativo possono essere costituiti dalla presenza/assenza di infrastrutture idonee, dalla presenza/assenza di aree “a organizzazione morfologica da trasformare” sufficientemente estese e collocate sul fondovalle (cioè idonee ad ospitare attività produttive) ecc.

La scelta di piano è stata comunque quella di ripartire la quantità complessiva di 246.000 mq tra le 4 Utoe assegnandone il 19,5% all’Utoe Molino del Piano, il 18,7% all’Utoe Montebonello, il 44,3% all’Utoe Pontassieve e il 17,5% all’Utoe Sieci.

Nel paragrafo 12.5.3 della relazione del piano strutturale è riportata anche la seguente tabella che fornisce la ripartizione dei 246.000 mq per tipo di insediamento dando un’indicazione su quante di queste aree siano destinate a consumare nuovo suolo e quante invece siano destinate a concorrere alla riqualificazione delle aree già urbanizzate (prevalentemente le cosiddette “aree critiche”, abbandonate o sottoutilizzate):

Tab. n. 12.5.2 – Ripartizione aree per attività produttive secondo il tipo di insediamento [mq]

<i>Utoe</i>	<i>Aree già urbanizzate</i>	<i>Superficie territoriale di nuovo impianto</i>	<i>Superficie totale per attività produttive</i>
Utoe n. 1 – Molino del Piano	15.000	33.000	48.000
Utoe n. 2 – Montebonello	10.000	36.000	46.000
Utoe n. 3 - Pontassieve	109.000	-	109.000
Utoe n. 4 – Sieci	6.000	37.000	43.000
Totale	140.000	106.000	246.000

Il piano ripartisce poi la quantità di aree assegnata a ciascuna Utoe tra i due macro settori di attività, utilizzando il medesimo criterio innanzi descritto, cioè 1/3 per le attività manifatturiere e 2/3 per i servizi destinati alla vendita, senza prendere in considerazione la vocazione di ciascuna Utoe ad essere insediata con attività manifatturiere piuttosto che con attività di servizi, cioè ipotizzando che il criterio di ripartizione utilizzato per l’intero comune potesse essere ancora valido per ogni singola Utoe.

Stesso discorso dicasi per il volume manifatturiero assegnato a ciascuna Utoe, cioè è stato ipotizzato che l’indice territoriale medio utilizzato per il dimensionamento sull’intero comune potesse essere ancora valido per il dimensionamento di ogni singola Utoe, senza considerare le differenti potenzialità e criticità di ciascuna di esse.

4. CRITERIO DI DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE CON RIFERIMENTO ALL'INTERO COMUNE

La prima azione della variante, enunciata all'avvio del procedimento, è quella di modificare la ripartizione delle quantità insediabili per attività produttive, tra quelle di tipo manifatturiero e quelle di servizi destinati alla vendita, incrementando la quantità da assegnare alle prime a decremento della quantità assegnata alle seconde.

Questa azione scaturisce dall'osservazione di dati più recenti sul numero di addetti nel nostro comune. Lo studio che la società "Afamark – Comunicazione e Marketing" ha prodotto nel novembre 2006 (già allegato alla deliberazione di avvio del procedimento) fa infatti emergere una tendenza nel nostro comune che dal 2001 ha portato nel 2005 ad un cospicuo incremento dei servizi contro un sensibile decremento dell'industria. Questo dato fa ritenere che il deficit di addetti riscontrato dal piano strutturale nei due macro settori si sia in questi anni notevolmente ridotto per i servizi e invece si sia accentuato per l'industria.

Questa mutazione dello scenario impone delle riflessioni, ma innanzitutto impone un aggiornamento del quadro conoscitivo. Dunque, senza voler mutare sostanzialmente la strategia del piano strutturale vigente, confermando il dimensionamento complessivo in 246.000 mq, nella seguente tabella viene schematizzato il percorso logico che partendo da dati diversi porta a risultati diversi senza rimettere in discussione né l'approccio metodologico né gli obiettivi dichiarati del piano strutturale:

Tabella esplicativa del criterio di dimensionamento della variante, con riferimento all'intero comune:

PARAMETRI E FONTE DEI VALORI	MANIFATTURE	SERVIZI VENDIBILI	
		COMMERCIO	SERVIZI
Addetti 2001 (cens. ISTAT 2001)	2.380 add.	801 add.	1.523 add.
Stima variazione % addetti 2001-2005 (studio Alfamark)	-5%	+ 7%	+ 6%
Stima addetti attuali	2.261 add. (-119 rispetto al 2001)	857 add. (+56 rispetto al 2001)	1.614 add. (+91 rispetto al 2001)
Obiettivi di PS del 2001 (deficit addetti)	+ 330 add.	+ 620 add.	+ 175 add.
Riallineamento deficit addetti ai nuovi dati (volendo confermare gli obiettivi del PS 2001)	+ 449 add (330 + 119)	+ 564 add (620 - 56)	+ 84 add (175 - 91)
Deficit aree (superficie territoriale)	74.085 mq (449 x 165 mq/add.)	80.088 mq (564 x 142 mq/add.)	9.450 mq (84 x 112,5 mq/add.)
Totale deficit aree: 163.623 mq (superficie territoriale)	74.085 mq	89.538 mq	
Ripartizione (scaturita dal calcolo analitico)	45,3%	54,7%	
SCelta DI VARIANTE Totale aree insediabili: 246.000 mq (si conferma il totale del vigente PS assumendo la percentuale di ripartizione tra settori che è scaturita dal nuovo calcolo analitico)	112.000 mq (circa 45,5%)	134.000 mq (circa 54,5%)	

VOLUME MANIFATTURE Calcolato secondo lo stesso criterio esplicitato nella tabella di cui all'Allegato 3 alla relazione PS: $\frac{2}{3}$ [sup.terr.] x 0,40 (coeff. di copertura medio) x 9,00 (altezza media) = $\frac{2}{3}$ (112.000) x 0,4 x 9 = 112.000 x 2,4 = 268.000	268.000 mc
--	-------------------

Il dato significativo che lo studio Alfamark rileva è costituito dall'andamento dell'ULA (Unità di lavoro), che per Pontassieve dal 2001 al 2005 ha registrato un incremento del 6% nel macro settore dei servizi (+7% se si considera il solo commercio) e un decremento del 5% in quello dell'industria. Il parametro ULA non si riferisce agli "addetti" che i censimenti Istat ci presentano ogni 10 anni ma si riferisce all'intera massa di occupazione attivata, cioè a tutte le unità-uomo/giorno/anno che si considerano impegnate, ivi comprese quelle operanti all'esterno delle aziende. Tuttavia questo parametro ci fornisce il dato più aggiornato per effettuare delle stime sull'andamento del numero degli addetti, da confrontare poi con quelle che erano le analisi dei fabbisogni contenute nel piano strutturale, che utilizzavano proprio il numero di addetti come criterio di misurazione. Tanto più che nel lungo periodo i valori riferiti alle ULA sono ragionevolmente confrontabili con i valori riferiti agli addetti.

A tal fine si può ragionevolmente ipotizzare che ad una variazione delle ULA sia corrisposta una variazione simile anche in termini di addetti, rispetto a quelli risultanti dal censimento Istat 2001 (ultimo dato disponibile).

Volendo oggi mantenere il ragionamento che fu alla base del dimensionamento del piano strutturale, ma soprattutto volendo perseguire lo stesso obiettivo di incremento del numero di addetti, pari a 330 nel settore manifatture, a 620 nel settore commercio e a 175 in quello dei servizi, si può sostenere che a distanza di cinque anni quel deficit riscontrato sia mutato proporzionalmente al mutare del numero di addetti in ciascuno dei tre settori. Dunque volendo riallineare il tutto ai nuovi dati si può calcolare che il deficit di addetti sia passato a 449 nel settore manifatture, a 564 nel settore commercio e a 84 in quello dei servizi. Conseguentemente è stato ricalcolato anche il deficit di aree che, oltre ad un innalzamento del fabbisogno complessivo da 155.000 mq a 163.000 mq, evidenzia una diversa ripartizione tra i due macro settori considerati, che oggi non risulta più essere in ragione di 1/3 e 2/3 ma risulta pari a circa il 45,5% per il settore manifatture e pari a circa il 54,5% per quello dei servizi vendibili.

Il suddetto ragionamento è ancora valido perché nella variazione del numero di addetti la pianificazione urbanistica ha inciso ben poco, in quanto nessuna delle aree che il piano strutturale prevedeva di dedicare alle attività produttive è stata effettivamente insediata. Dunque si può ritenere che a ridurre il deficit per il macro settore dei servizi vendibili abbia contribuito soltanto la capacità del tessuto edificato esistente (fondi, negozi, uffici, ecc.).

Ma il dato su cui si fonda il criterio di dimensionamento della variante è la nuova ripartizione tra i due macro settori che emerge dall'analisi. Nasce infatti l'esigenza di ricalibrare la ripartizione del dimensionamento tra i due macro settori senza bisogno alcuno di rimettere in discussione la quantità complessiva di 246.000 mq che il piano strutturale assegnava all'intero comune. Ciò significa un'operazione "a parità di consumo di suolo".

Questo nuovo criterio di ripartizione porta a dimensionare in mq 112.000 le aree per il settore manifatture e in mq 134.000 le aree per il settore dei servizi vendibili.

Il dimensionamento in termini di volume per il settore manifatture è stato poi calcolato applicando il medesimo criterio assunto dal piano strutturale vigente (indice territoriale medio di 2,4 mc/mq), questa volta applicato alla superficie più ampia assegnata al settore manifatturiero, determinando un volume complessivo per l'intero comune di 268.000 mc.

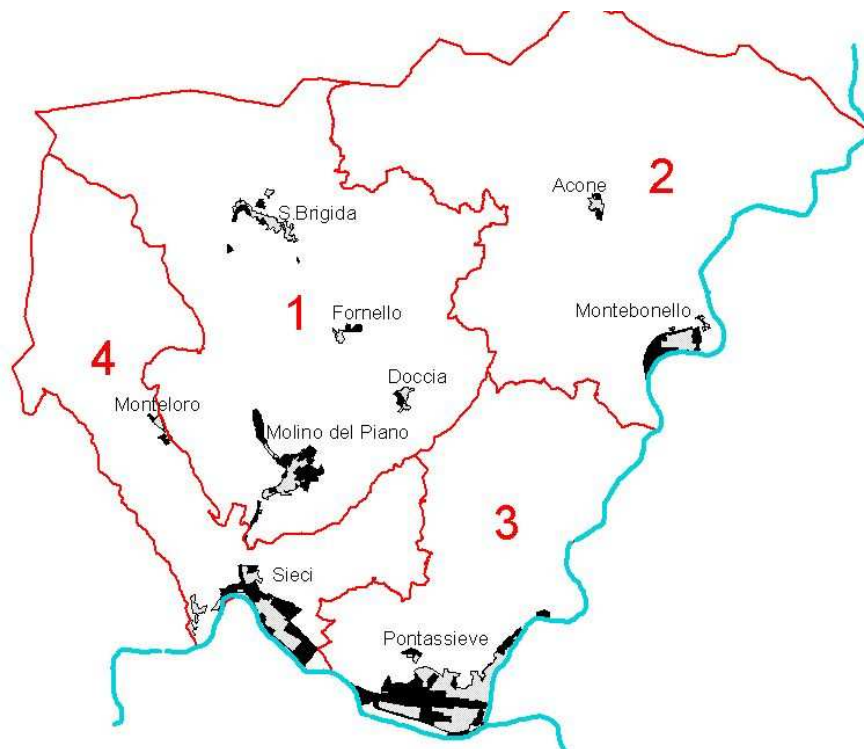
5. CRITERIO DI DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE CON RIFERIMENTO ALLE SINGOLE UTOE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

La seconda azione della variante, enunciata all'avvio del procedimento, è quella di modificare l'assegnazione delle suddette quantità complessive a ciascuna delle 4 Utoe, in relazione alle peculiarità di ciascuna di esse, alle loro criticità e potenzialità.

Questa azione scaturisce dall'osservazione che il piano strutturale vigente opera i seguenti tipi di ripartizione:

- Una prima ripartizione "di tipo verticale", cioè assegnando una quota dei 246.000 mq a ciascuna Utoe, effettuata tenendo in giusta considerazione i caratteri distintivi di ciascuna Utoe (il 19,5% all'Utoe Molino del Piano, il 18,7% all'Utoe Montebonello, il 44,3% all'Utoe Pontassieve e il 17,5% all'Utoe Sieci) ma che comunque si intende leggermente modificare in ragione di fattori che analizzeremo in seguito.
- Una seconda ripartizione "di tipo orizzontale", cioè ripartendo l'area assegnata a ciascuna Utoe tra i due macro settori considerati, utilizzando indistintamente il medesimo criterio di 1/3 e 2/3 per tutte le Utoe, senza dunque prendere in considerazione la vocazione di ciascuna Utoe ad essere insediata con attività manifatturiere piuttosto che con attività di servizi. Ed inoltre assegnando il volume per attività manifatturiere applicando indistintamente su ciascuna Utoe il medesimo indice territoriale medio.

In considerazione di quanto sopra la presente variante si propone di adottare criteri di ripartizione diversi che prendano in giusta considerazione i caratteri distintivi di ciascuna Utoe. A tal fine si riporta una schematizzazione territoriale con evidenziate le Utoe e le aree "a organizzazione morfologia da trasformare" (cioè aree già urbanizzate e di nuovo impianto su cui le quantità potranno localizzarsi), per poi passare ad analizzare i criteri proposti per ciascuna delle due ripartizioni da effettuare:



Criteria proposti per la ripartizione “di tipo verticale”:

La schematizzazione territoriale rappresenta in neretto le aree “a organizzazione morfologica da trasformare” di cui ciascuna Utoe dispone. La disponibilità di queste aree rappresenta indubbiamente un indicatore quantitativo della vocazione di ciascuna Utoe ad essere insediata con funzioni di tipo produttivo. A questo vanno aggiunti altri indicatori qualitativi costituiti dalla presenza/assenza di infrastrutture per la mobilità idonee, dalla presenza/assenza di aree “a organizzazione morfologica da trasformare” sufficientemente estese e collocate sul fondovalle (cioè idonee ad ospitare attività produttive) ecc., pervenendo alle seguenti valutazioni di estrema sintesi e alle relative percentuali di ripartizione tra ciascuna Utoe:

UTOE	Disponibilità aree “a organizzazione morfologica da trasformare”		Livello infrastrutture/ mobilità	Presenza aree sufficientemente estese collocate sul fondovalle	Percentuale di ripartizione del vigente PS	Percentuale di ripartizione verticale proposta
	ettari	%				
Utoe 1 – Molino	46	22%	<u>MEDIO</u> No stazione FS Si SP Deboli relazioni con area metropolitana	<u>BASSA</u>	19,5%	21,5%
Utoe 2 – Montebonello	26	12%	<u>BASSO</u> No stazione FS No SS No relazioni con area metropolitana	<u>BASSA</u>	18,7%	6,5%
Utoe 3 – Pontassieve	92	43%	<u>ALTO</u> Si stazione FS Si SS Si relazioni con area metropolitana	<u>ALTA</u>	44,3%	44,3%
Utoe 4 – Sieci	47	23%	<u>ALTO</u> Si stazione FS Si SS Si relazioni con area metropolitana	<u>ALTA</u>	17,5%	27,7%
Totale	211	100%			100%	100%

Alla proposta suddetta si perviene attribuendo maggior peso alla disponibilità di aree “a trasformazione”, dunque la ripartizione avviene principalmente in proporzione a questo valore applicando soltanto delle piccole correzioni percentuali in relazione agli altri indicatori di tipo qualitativo. Se confrontiamo le percentuali della proposta con quelle del piano strutturale si evidenzia come la variazione non sia sostanziale:

- per l’Utoe Molino del Piano la percentuale aumenta lievemente da 19,5 a 21,5
- per l’Utoe Montebonello la percentuale diminuisce da 18,7 a 6,5 ed il motivo principale è proprio l’effettiva assenza di aree di trasformazione, oltre al basso livello infrastrutturale che non la contraddistingue certo come una Utoe vocata per l’insediamento di funzioni produttive.
- per l’Utoe Pontassieve la percentuale rimane invariata a 44,3
- per l’Utoe Sieci la percentuale aumenta da 17,5% a 27,7% ed i motivi sono determinati dall’effettiva disponibilità di aree di trasformazione, tanto più in aree di fondovalle limitrofe ad insediamenti produttivi esistenti, oltre che dall’ottima accessibilità e relazione con l’area fiorentina.

Criteri proposti per la ripartizione “di tipo orizzontale”:

Per quanto riguarda la ripartizione delle superfici territoriali tra i due macro settori di attività all'interno di ciascuna Utoe, la scelta della variante è quella di indirizzare lo sviluppo delle attività manifatturiere sulle due Utoe Pontassieve e Sieci in quanto queste dispongono di aree accorpate molto più estese di quanto non dispongano le altre Utoe, oltre al fatto che in queste due Utoe le aree sono collocate sulle vaste pianure di fondovalle dell'Arno mentre per le altre la collocazione sulle strette pianure di fondovalle della Sieve e dei fiumi minori poco si presta all'insediamento di edifici industriali. Ovviamente è differenziato il trattamento tra le diverse Utoe ma la ripartizione complessiva delle aree per l'intero comune si attesta sul 45,5% per il settore manifatture e sul 54,5% per quello dei servizi vendibili.

Per quanto riguarda invece l'assegnazione del volume per attività manifatturiere, in luogo di un'applicazione indistinta su ciascuna Utoe del medesimo indice territoriale medio, la scelta della variante è quella di indirizzare lo sviluppo di aree industriali ad alta densità di volume sulle due Utoe Pontassieve e Sieci in quanto queste dispongono di aree già collocate in contesti distinti da uno spiccato carattere urbano più di quanto non dispongano le altre Utoe, che invece sono caratterizzate da insediamenti a dominanza di spazi aperti.

I criteri di ripartizione sopra esposti conducono alla seguente tabella riepilogativa, che esplicita le scelte della variante:

Tabella esplicativa del criterio di dimensionamento della variante, con riferimento alle singole Utoe:

UTOE	TOTALE		MANIFATTURE				SERVIZI VENDIBILI	
	Ripartizione Utoe	superficie territoriale (mq)	Ripartizione per settore	superficie territoriale (mq)	Indice territ. medio mc/mq	Volume (mc)	Ripartizione per settore	superficie territoriale (mq)
Totale	100%	246.000	45,5%	112.000	2,4	268.000	54,5%	134.000
Uote 1 – Molino	21,5%	53.000	40%	21.000	2	42.000	60%	32.000
Utoe 2 – Montebonello	6,5%	16.000	19%	3.000	1	3.000	81%	13.000
Utoe 3 – Pontassieve	44,3%	109.000	47%	51.000	2,5	127.000	53%	58.000
Utoe 4 – Sieci	27,7%	68.000	55%	37.000	2,6	96.000	45%	31.000

Inoltre il dimensionamento proposto tiene conto delle scelte di governo del territorio già compiute dal regolamento urbanistico approvato con deliberazione del consiglio comunale n.154 del 29.12.2005, il quale, anche se attua solo in parte le strategie delineate nel piano strutturale, prevede già l'insediamento di attività produttive su alcune delle aree “a organizzazione morfologica da trasformare” che il piano strutturale aveva individuato. Dunque volendo fare una valutazione di coerenza “in senso inverso” si può sostenere che la presente variante al piano strutturale è coerente con le scelte già compiute dal regolamento urbanistico e tiene conto delle aree da questo già destinate ad attività produttive, includendole all'interno del proprio dimensionamento.

Passando alla valutazione degli effetti ambientali e al bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio (ai sensi dell'art.3 comma 3 LR 1/2005 e punto 12 Circolare Del.GR 289/2005), si può sostenere che, con riferimento all'insieme delle risorse essenziali, elencate all'art.3 comma 2 LR 1/05, la risorsa principalmente coinvolta in questa azione è il tessuto economico-

produttivo inteso come sistema capace di interagire con le altre risorse essenziali come il sistema degli insediamenti, il paesaggio, i sistemi infrastrutturali.

A tal fine si ribadisce che trattasi di un'operazione "a parità di consumo di suolo" e che gli effetti attesi riguardano principalmente la dinamica del tessuto economico-produttivo, con particolare riferimento allo sviluppo del settore manifatturiero che storicamente rappresenta una realtà importante per Pontassieve.

Non muta dunque sostanzialmente la strategia del piano strutturale, né si prevedono stravolgimenti degli effetti ambientali e territoriali attesi dal vigente piano strutturale. Dando un impulso maggiore allo sviluppo delle attività manifatturiere, piuttosto che a quelle per servizi destinati alla vendita, si prevedono anzi ripercussioni positive sia in tema di occupazione sia in tema di mobilità. Le attività manifatturiere infatti, a differenza dei servizi che generano grandi flussi di mobilità per gli utenti, generano mobilità esclusivamente per quanto riguarda gli addetti, a tutto vantaggio di una politica di sostenibilità ambientale.

In conclusione è interessante notare come il nuovo criterio di dimensionamento porti ad una variazione della tabella del paragrafo 12.5.3 della relazione del piano strutturale, che forniva la ripartizione dei 246.000 mq per tipo di insediamento dando un'indicazione su quante di queste aree fossero destinate a consumare nuovo suolo e quante invece fossero destinate a concorrere alla riqualificazione delle aree già urbanizzate (prevalentemente le cosiddette "aree critiche", abbandonate o sottoutilizzate). Con la presente variante, su un totale di 246.000 mq di aree per attività produttive, la quantità complessiva di aree di nuovo impianto diminuisce a favore degli insediamenti in aree già urbanizzate, riducendo di ben 14.500 mq il consumo di suolo derivante dall'insediamento di queste attività.

Ripartizione aree per attività produttive secondo il tipo di insediamento [mq]

<i>Utoe</i>	<i>Aree già urbanizzate</i>	<i>Superficie territoriale di nuovo impianto</i>	<i>Superficie totale per attività produttive</i>
Utoe n. 1 – Molino del Piano	15.000	33.000 38.000	48.000 53.000
Utoe n. 2 – Montebonello	10.000	36.000 6.000	46.000 16.000
Utoe n. 3 - Pontassieve	109.000	-	109.000
Utoe n. 4 – Sieci	6.000 20.500	37.000 47.500	43.000 68.000
Totale	140.000 154.500	106.000 91.500	246.000

6. PROPOSTA DI VARIANTE E VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La presente variante si sostanzia nella modifica dell'art.24 delle norme del piano strutturale, intitolato "disposizioni quantitative". Oltre a modificare il comma 6 rimuovendo alcuni errori materiali ed esplicitando che la variazione massima ammessa nel dimensionamento di ciascuna Utoe è da ritenersi una variazione in aumento (non anche in diminuzione), la modifica riguarda la tabella posta in calce al comma 5 che qui si riporta nella versione "comparata":

UTOE	Superficie (in mq)		Volume (in mc)		Superficie (in mq)		Superficie tot. (in mq)	
	per attività di tipo manifatturiero		per attività di tipo manifatturiero		per servizi destinati Alla vendita		per attività produttive	
1 – Molino del Piano	15.000	21.000	35.000	42.000	33.000	32.000	48.000	53.000
2 – Montebonello	15.000	3.000	35.000	3.000	31.000	13.000	46.000	21.500
3 – Pontassieve	35.000	51.000	80.000	127.000	74.000	58.000		109.000
4 – Sieci	14.000	37.000	32.000	96.000	29.000	31.000	43.000	62.500
Totale	79.000	112.000	182.000	268.000	167.000	134.000		246.000

Ai sensi dell'art.16 comma 2 e 3 L.R. 1/2005 e punto 9 Circolare Del.GR 289/2005, si ritiene che la presente variante si sia formata nel rispetto delle norme legislative e regolamentari nonché in piena coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale, quali il PIT regionale e il PTC provinciale.

In particolare:

RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE:

La variante rispetta i principi generali di cui al capo I del titolo I della LR 1/05 con particolare riferimento alla "Valutazione degli effetti ambientali e bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio". Detta valutazione è stata effettuata nel precedente paragrafo 5, ancorché non ancora efficace il regolamento di cui all'articolo 11 LR 1/05 (4/R/2007), nel rispetto del principio generale dettato dall'art.3.3 LR 1/05.

Si specifica inoltre che non si rendono applicabili i regolamenti regionali 2/R/2007 (tutela e valorizzazione degli insediamenti), 3/R/2007 (disposizioni per il piano strutturale) e 4/R/2007 (valutazione integrata), in quanto si applicano agli strumenti di pianificazione territoriale da adottarsi dopo il 15.5.2007;

RISPETTO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:

Ai sensi dell'art.10.3 LR 1/05, della presente variante devono esserne verificati il rispetto la compatibilità e la coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento. In particolare:

- Con riferimento al PIT:

La presente variante è coerente con le prescrizioni generali relative alle città e agli insediamenti prevalentemente produttivi di cui all'art.21 delle norme del PIT, in particolare con il comma 2 laddove

viene disposto che le nuove aree programmate dovranno essere localizzate in prossimità di quelle esistenti dovendo concorrere alla riqualificazione dei tessuti produttivi esistenti.

- Con riferimento al PTC:

La presente variante è coerente con i criteri per la “città nuova – insediamenti e plessi produttivi” dettati dal cap.9.4 e 9.5 dello Statuto del Territorio, laddove si dispone di sostituire ad un’ottica quantitativa e di consumo ulteriore di suolo, quella di una profonda riqualificazione dei plessi produttivi e degli insediamenti esistenti in genere.