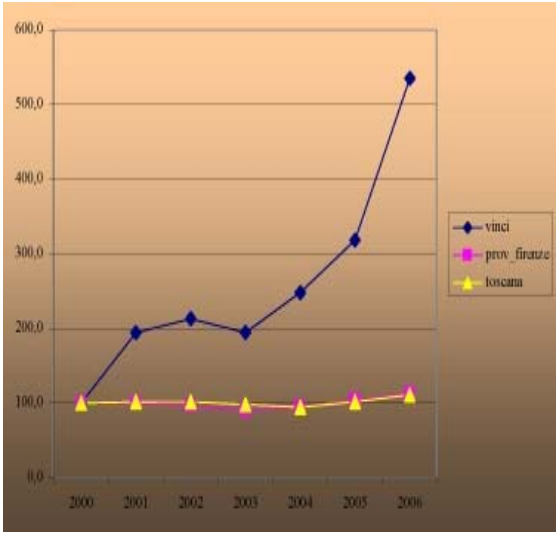
VINCI

Piano Strutturale

Maggio 2008

Indirizzi per il dimensionamento del Piano Strutturale

PROGETTO DI PIANO



CLES S.r.l.

Centro di ricerche e studi sui problemi del Lavoro, dell'Economia e dello Sviluppo

Indirizzi per il dimensionamento del Piano Strutturale

PROGETTO DI PIANO

Roma, maggio 2008

Impresa certificata
UNI – EN ISO 9001:2000

INDICE

5. Indirizzi per il dimensionamento del Piano……..1

5.1. Premessa……. 1
5.2. Domanda e offerta di spazi per le funzioni residenziali……. 2
5.3. La domanda e l'offerta di spazi per le attività produttive e di servizio…....5
5.4. Il fabbisogno di posti letto per le attività turistico-ricettive……..10
vigore.

5. INDIRIZZI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

5.1. Premessa

Gli scenari di crescita elaborati nel capitolo precedente rappresentano la base su cui impostare i modelli di valutazione dei fabbisogni di spazio per le abitazioni, le attività produttive e di servizio che presumibilmente interesseranno il territorio comunale nell'orizzonte di Piano (2006-2021). A questo fine è stato assunto come riferimento lo *Scenario di Piano* che *prefigura la crescita demografica ed economica del Comune di Vinci nell'ipotesi che, in futuro, il sistema economico mantenga invariato il livello del tasso di disoccupazione sui livelli attuali.*

Si tratterà pertanto di verificare in che misura il fabbisogno di spazi necessario ad assicurare le condizioni "ideali" per lo sviluppo comunale risultino adattabili al quadro complessivo dei vincoli e delle compatibilità esistenti anche dal punto di vista più strettamente urbanistico e territoriale. Occorre dunque verificare se "tali condizioni" – intese come disponibilità delle unità di spazio in grado di essere trasformate ed adibite ai diversi usi (zone, lotti, edifici e altri manufatti) – potranno assecondare il sentiero di crescita prefigurato, anche al fine di evitare un spreco di risorse territoriali ed ambientali.

Si tratta di una prima valutazione che dovrà trovare conferma al termine del processo di verifica avviato dall'Ufficio di Piano ed è quindi soggetta alle modifiche da apportare alla destinazione d'uso delle superfici potenzialmente in grado di soddisfare le diverse componenti della domanda.

Come già anticipato, gli scenari di crescita elaborati nel capitolo precedente rappresentano la base su cui impostare i modelli di valutazione dei fabbisogni di spazio per le abitazioni e le attività produttive che prevedibilmente potranno interessare il Comune di Vinci nell'orizzonte di Piano, ovvero tra il 2006 e il 2021.

Per effettuare il dimensionamento del nuovo Piano Strutturale si è convenuto di assumere come base di riferimento il c.d. scenario di Piano, che prefigura la *crescita del sistema demografico ed economico di Vinci nell'ipotesi di mantenere invariato il tasso di disoccupazione sui livelli attuali.*

Considerate le finalità dello studio, è necessario a questo punto verificare quali siano le condizioni necessarie, dal punto di vista urbanistico-territoriale, per assicurare i necessari "margini di manovra" ai processi di crescita prefigurati nello scenario di Piano, fornendo in particolare una quantificazione del fabbisogno di spazi da destinare, da un lato, alle esigenze di razionalizzazione, crescita e sviluppo delle attività produttive e di servizio e, dall'altro alle funzioni di tipo residenziale e abitativo. E' bene sottolineare che in questa sede si guarda alle esigenze che emergono dal "lato della domanda" e che occorrerà naturalmente poi verificare in che misura tali esigenze risulteranno effettivamente "sostenibili", ovvero in grado di rispettare il quadro complessivo dei vincoli e delle compatibilità esistenti dal "lato dell'offerta" e, più in generale, dal punto di vista più strettamente urbanistico e territoriale.

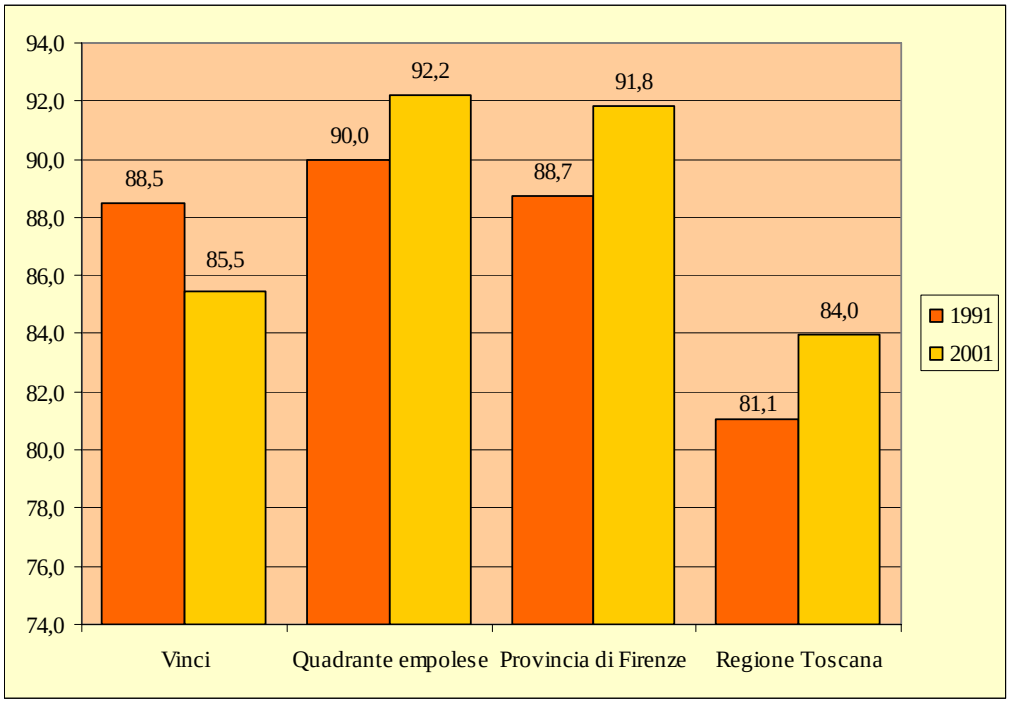
5.2. Domanda e offerta di spazi per le funzioni residenziali

I dati relativi all'ultimo Censimento del 2001 evidenziano come le condizioni insediative della popolazione residente nel Comune di Vinci possano ritenersi soddisfacenti, se confrontate con la situazione osservabile negli altri ambiti territoriali: a quella data il numero di abitazioni occupate per uso residenziale raggiungeva le 5.052 unità su un totale di 5.911 alloggi complessivamente disponibili all'interno del territorio comunale, con un *tasso di occupazione* del patrimonio abitativo pari all'85,5%, un valore quasi sette punti percentuali inferiore alla media sia del Quadrante empolese (92,2%), che della Provincia di Firenze (91,8%).

Va peraltro osservato come nel corso dell'ultimo decennio intercensuario ('91-'01) l'offerta di alloggi nel Comune di Vinci sia cresciuta ad un tasso nettamente superiore alle famiglie residenti (+14,9% contro +9,7%), determinando di conseguenza una parziale riduzione del *tasso di occupazione*

del patrimonio abitativo (dall'88,5% del 1991 all'85,5% del 2001), un fenomeno quest'ultimo non riscontrabile in nessun ambito territoriale di livello superiore.

Fig. 5.1 - Evoluzione del tasso di occupazione degli alloggi tra il 1991 ed il 2001



Fonte: elaborazioni su dati Istat (Censimento della popolazione e delle abitazioni, 1991 e 2001)

Per analizzare l'evoluzione dello stock abitativo comunale avvenuta successivamente al 2001, ci si è avvalsi dei dati forniti direttamente dall'Ufficio di Piano, che fanno riferimento allo stato di attuazione del PRG vigente alla fine del 2006. L'attuale strumento di regolazione urbanistica del Comune di Vinci ha autorizzato la costruzione di 444 nuove abitazioni, il che porta a stimare una crescita dell'offerta pari al +7,5%[1] rispetto alla data dell'ultimo Censimento del 2001. In quest'ultimo periodo la domanda di alloggi proveniente dalle nuove famiglie insediatesi sul territorio comunale è risultata tuttavia leggermente più elevata (+8,1%), il che ha determinato un sia

1 In effetti risultano ultimati alla fine del 2006 solo 141 dei 444 nuovi alloggi autorizzati dall'Amministrazione Comunale (32% del totale). Per i restanti sono state comunque rilasciate le necessarie concessioni o convenzioni all'edificazione che di fatto li fanno rientrare nel patrimonio abitativo esistente alla fine del periodo considerato.

pur modesto innalzamento del tasso di occupazione del patrimonio abitativo dall'85,5% del 2001 all'86,2%[2] del 2006.

Tab. 5.1. VINCI: Andamento dei nuclei familiari e del patrimonio abitativo per usi residenziali. Anni 1991-2005

	1991	2001	2006	Var. % 01/91	Var. % 06/01
Numero famiglie	4.565	5.009	5.479	9,7	8,1
Numero abitazioni totali	5.143	5.911	6.355	14,9	7,5
Tasso di occupazione degli alloggi	88,5	85,5	86,2	-3,0	0,7

Fonte: elaborazioni su dati Istat ed Ufficio di Piano

Considerata la crescita dei nuclei familiari prospettata nello *scenario di Piano* (488 unità), la stima del fabbisogno di nuove abitazioni relativo all'orizzonte di Piano (2006-2021) è stata formulata in modo tale da mantenere invariato il *tasso di occupazione* abitativa rispetto ai valori stimati per il 2006, sulla base dei dati precedentemente illustrati. Affinché ciò accada effettivamente, è necessario un incremento complessivo dell'offerta stimabile in **566 nuove unità immobiliari,** che corrisponde ad un tasso medio annuo di crescita del patrimonio abitativo pari al +0,6%.

Tab. 5.2. VINCI - Scenario economico di Piano
Fabbisogno di spazi a fini residenziali tra il 2006 ed il 2021

	VAR. ASSOLUTA 2006-2021	TMAV(**) 2006-2021
FAMIGLIE	488	0,6%
ABITAZIONI	**566**	0,6%
TASSO DI OCCUPAZIONE PREVISTO AL 2021 (*)	85,6%	

(*) Valore che non modifica le condizioni abitative registrate all'inizio del periodo di riferimento
(**) Tasso Medio Annuo di Variazione.

Le indagini conoscitive condotte dall'Ufficio di Piano hanno evidenziato una disponibilità complessiva di 440 alloggi da destinare a nuova residenza, derivanti interamente dalle capacità residue dello strumento urbanistico attualmente in vigore. In seguito ad un'analisi dettagliata del residuo e degli indici previsti, le capacità residue da riconfermare si sono ridotte a 276 alloggi.

2 Il tasso di occupazione del patrimonio abitativo è stato in questo caso ottenuto come rapporto tra le famiglie ed il numero di abitazioni complessivamente disponibili, non essendo disponibile alcuna informazione sulle abitazioni occupate.

L'offerta di alloggi che verrà messa in campo non risulta pertanto in grado di soddisfare interamente il fabbisogno che prevedibilmente sarà espresso sul nostro territorio nell'orizzonte di Piano (nuove famiglie) e dovrà essere parzialmente integrata con nuove edificazioni ovvero promuovendo politiche di recupero sul patrimonio edilizio già esistente.

Tab. 5.3. VINCI - Scenario economico di Piano.
Confronto fra il fabbisogno di spazi a fini residenziali e il residuo di Piano

	Alloggi
Fabbisogno nell'orizzonte di Piano (2006-2021)	566
Residuo del PRG vigente	276
Offerta aggiuntiva da prevedere	**290**

5.3. La domanda e l'offerta di spazi per le attività produttive e di servizio

Le motivazioni che possono generare un fabbisogno di spazio per le attività produttive e di servizio sono molteplici e la loro quantificazione attraverso criteri omogenei o parametri standard presenta non poche difficoltà, oltre che un inevitabile margine di approssimazione. In via generale, la domanda di spazi da parte delle imprese nasce da esigenze differenti, che vengono di seguito brevemente richiamate:

- *il fabbisogno derivante dai processi di consolidamento, crescita e sviluppo* del tessuto d'imprese, che costituisce la parte più rilevante della domanda di spazi, soprattutto nelle realtà più dinamiche dal punto di vista economico e produttivo[3];
- *il fabbisogno che dipende da esigenze di adeguamento e/o razionalizzazione*, legato cioè all'esigenza da parte delle singole imprese di adeguare la dotazione di spazi, al fine di garantire una maggiore efficienza ai processi produttivi;
- infine, *il fabbisogno collegato ai processi di rilocalizzazione delle imprese esistenti,* che riguarda in modo specifico quelle imprese che per

[3] In linea teorica occorrerebbe distinguere tra il *fabbisogno da sviluppo* - legato cioè ad esigenze di spazio generate dall'insediamento di nuove attività economiche - e il *fabbisogno da crescita*, che dipende viceversa dalla domanda aggiuntiva di spazio espressa dalle imprese già esistenti, conseguente al loro incremento dimensionale. Le interrelazioni esistenti tra le due componenti consentono tuttavia di considerare congiuntamente il fenomeno.

incompatibilità ambientali e/o per l'insorgere di diseconomie insediative devono modificare la loro localizzazione sul territorio.

Stimare le diverse tipologie di fabbisogno appena richiamate e fornire precise indicazioni circa l'evoluzione futura della domanda di spazi da parte delle imprese presenta evidentemente non poche difficoltà, soprattutto per i problemi che si incontrano nel reperire informazioni aggiornate e con il necessario dettaglio territoriale. In questa sede, la stima del fabbisogno di spazi per le attività produttive e di servizio è stata effettuata seguendo il percorso metodologico di seguito descritto.

1. In primo luogo è stato necessario quantificare il consumo *reale* di spazi imputabile al tessuto d'imprese insediato nel Comune di Vinci, a partire dai dati ISTAT del Censimento dell'Industria e dei Servizi del 2001[4].
2. In secondo luogo è stata effettuata una stima degli spazi occupati dalle imprese nel periodo successivo all'ultima rilevazione censuaria (2001-2006), in modo da ottenere un quadro aggiornato sul consumo di superfici da parte delle imprese locali.
3. Infine, il fabbisogno aggiuntivo di spazi – necessario ad assecondare lo sviluppo *potenziale* del sistema economico locale – è stato calcolato sulla base delle simulazioni dello *scenario di Piano*, seguendo una procedura di stima che lega l'incremento delle superfici: da un lato, alla domanda delle imprese necessaria per adeguare la dotazione di spazi ad opportuni standard dimensionali; dall'altro ai processi di crescita e sviluppo previsti con riferimento al tessuto imprenditoriale locale.

A quest'ultimo proposito occorre precisare come la valutazione del fabbisogno di spazi per le attività produttive e di servizio che caratterizzerà presumibilmente il Comune di Vinci nell'orizzonte di Piano (2006-2021) è stata effettuata in questa sede escludendo:

- ⇨ da un lato le attività del commercio al dettaglio;
- ⇨ dall'altro le attività turistico-ricettive (cfr. paragrafo seguente).

Va inoltre precisato come la stima del fabbisogno di spazi che viene di seguito presentata è strettamente connessa alle ipotesi evolutive del tessuto produttivo comunale prefigurate nello *scenario di Piano*. Naturalmente, queste non possono tener conto di eventuali nuovi insediamenti produttivi di

4 Questa rappresenta l'unica fonte statistica in grado di fornire informazioni puntuali sulle superfici utilizzate dalle unità locali (stabilimenti, uffici, ecc.) delle imprese insediate sul territorio comunale.

medio/grande dimensione che dovessero localizzarsi all'interno del territorio comunale. Qualora fenomeni di questo tipo dovessero verificarsi negli anni a venire, questi dovranno essere oggetto di una specifica valutazione - attraverso gli strumenti previsti dalla pianificazione urbanistica – per calibrare il consumo di territorio alle effettive esigenze espresse dal processo di sviluppo in corso.

Al Censimento del 2001, le superfici occupate dalle imprese insediate nel Comune di Vinci ammontavano complessivamente a circa 410.000 mq[5]; di queste circa il 70% era imputabile all'*industria in senso stretto* (285.000 mq), il 28% alle *attività di servizio* (115.000 mq) ed il restante 2% alle imprese operanti nel settore delle *costruzioni* (10.000 mq). In termini di superfici per addetto, la graduatoria vede al primo posto le attività industriali (89 mq), al secondo posto le attività terziarie (62 mq) e all'ultimo l'edilizia (17 mq), comparto nel quale le imprese che vi operano risultavano caratterizzate da un maggior consumo di superfici non coperte.

In mancanza di dati puntuali forniti dall'Amministrazione comunale, non è stato possibile analizzare l'evoluzione del consumo di spazi per le attività produttive in epoca più recente (2001-2006), sebbene si possa ritenere come il fabbisogno di superfici espresso dal sistema imprenditoriale locale negli anni successivi all'ultima rilevazione censuaria sia stato pienamente soddisfatto attraverso l'offerta di spazi già disponibili sul territorio comunale.

A questo punto, per stimare la domanda di spazi per le attività produttive e di servizio che potrà caratterizzare il Comune di Vinci nell'orizzonte di Piano (2006-2021), occorre prendere in considerazione le stime riguardanti la futura evoluzione del sistema economico comunale, prestando particolare attenzione all'andamento sia del valore aggiunto che degli addetti nei principali macro settori di attività economica (agricoltura, industria in senso stretto, edilizia; altre attività). In base alle ipotesi formulate nello *scenario di Piano*, l'occupazione dovrebbe registrare nel nostro Comune una crescita in media annua del +0,2% circa, mentre l'incremento del valore aggiunto dovrebbe attestarsi su di un valore medio annuo del +1,4%. Per effetto di queste dinamiche, gli occupati complessivi dovrebbero raggiungere nel 2021 un valore prossimo alle 6.940 unità, con una crescita stimata rispetto al 2006 del +4%, ascrivibile interamente al settore dei servizi (+20,4%, pari a +525 addetti) e a quello dell'edilizia (+8% pari a +55 addetti). Per quel che riguarda

5 Il dato in questione si riferisce alla superficie lorda coperta di pavimento. Nel computo delle superfici complessive, come anticipato in precedenza, non sono stati incluse le unità locali operanti nel comparto della distribuzione commerciale al dettaglio e le attività turistico-ricettive (alberghi ed esercizi complementari).

viceversa gli altri settori di attività, lo *scenario di Piano* ipotizza una contrazione dei livelli occupazionali, quantificabile rispettivamente in -300 addetti nel settore dell'industria in senso stretto e -30 in quello dell'agricoltura, pesca e silvicoltura, che non dovrebbe avere comunque implicazioni sul mercato del lavoro comunale (il tasso di disoccupazione si prevede possa rimanere stabile su un valore prossimo a quello attuale pari al 3%).

Naturalmente la "sostenibilità" economica di questo scenario dipende in modo determinante dal modo in cui l'industria manifatturiera locale saprà superare la fase di accentuata difficoltà attraversata di recente, completando i processi di ristrutturazione e riorganizzazione aziendale, soprattutto nei settori tradizionali della filiera moda.

Tab. 5.4-COMUNE DI VINCI: SCENARIO DI PIANO
Dinamiche del mercato del lavoro

	2006	2011	2016	2021	Var. % 06-21
Agricoltura, silvicoltura e pesca	300	289	280	270	-9,9
Industria in senso stretto	3.125	2.972	2.868	2.827	-9,5
Costruzioni	693	711	730	749	8,0
Servizi	2.568	2.733	2.907	3.093	20,4
Totale addetti	**6.687**	**6.706**	**6.785**	**6.939**	**3,8**
Occupati	**6.392**	**6.412**	**6.488**	**6.635**	**3,8**
Attivi	**6.591**	**6.612**	**6.692**	**6.841**	**3,8**
Disoccupati	**199**	**200**	**204**	**205**	**3,0**
Popolazione 15-64	**9.273**	**9.304**	**9.425**	**9.631**	**3,9**
Tasso di disoccupazione	**3,0**	**3,0**	**3,0**	**3,0**	**0,0**
Tasso di attività	**71,1**	**71,1**	**71,0**	**71,0**	**0,0**
Tasso di occupazione	**68,9**	**68,9**	**68,8**	**68,9**	**0,0**

In base alle ipotesi di crescita prefigurate dallo *scenario di Piano*, il fabbisogno di spazi che caratterizzerà presumibilmente il tessuto di imprese insediato nel Comune di Vinci, al netto del commercio al dettaglio e del turistico-ricettivo, è quantificabile nel complesso in **36.700 mq di superficie utile lorda di pavimento,** con un incremento del +7,4% rispetto al consumo di spazi stimato all'inizio del periodo di riferimento (fine 2006). Più in particolare:

⇒ 2.200 mq di superficie, pari al 5,9%% della domanda complessiva, si stima siano necessari per soddisfare le richieste connesse ai *processi di adeguamento* delle imprese già esistenti a standard dimensionali ritenuti più idonei per lo svolgimento della propria attività;

⇒ altri 34.500 mq di superficie (94,1% del totale) serviranno viceversa a soddisfare il fabbisogno di spazi derivante dai processi di consolidamento, crescita e sviluppo del sistema economico locale.

Tab. 5.5-COMUNE DI VINCI – SCENARIO DI PIANO
Fabbisogno di spazi fini produttivi tra il 2006 ed il 2021

	Superfici utili lorde in mq (*)	% su totale
Domanda di spazi a fini produttivi	**36.672**	**100,0%**
Di cui per:		
- Fabbisogno di adeguamento dimensionale	2.154	5,9%
- Fabbisogno di crescita e sviluppo	34.518	94,1%

(*) Per superficie utile lorda si intende quella lorda coperta di pavimento. Al netto della domanda derivante dal comparto della distribuzione commerciale al dettaglio e delle attività ricettive turistiche
Fonte: stime Cles su dati Istat

L'analisi per macro branca di attività economica evidenzia come la quota maggiore del fabbisogno stimato sia ascrivibile alle attività industriali, artigianali e a quelle attività di servizio (commercio all'ingrosso, attività di logistica e magazzinaggio, noleggio di macchinari e attrezzature, ecc.) che tendono generalmente a localizzarsi nelle aree di insediamento produttivo (68,7% del fabbisogno totale). Assai più contenuto risulta viceversa il fabbisogno di spazi ascrivibile alle attività direzionali e, più in generale, ai servizi privati (31,3% del totale).

Tab. 5.6-COMUNE DI VINCI – SCENARIO DI PIANO
Fabbisogno di spazi per le attività produttive e di servizio tra il 2006 ed il 2021

	Superfici utili lorde in mq (*)	% su totale
Domanda di spazi a fini produttivi	**36.672**	**100,0%**
Di cui per:		
- Attività industriali ed artigianali comprensive delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	25.180	68,7%
- Direzionale comprensivo delle attività private di servizio	11.492	31,3%

(*) Per superficie utile lorda si intende quella lorda coperta di pavimento.
Fonte: stime Cles su dati Istat

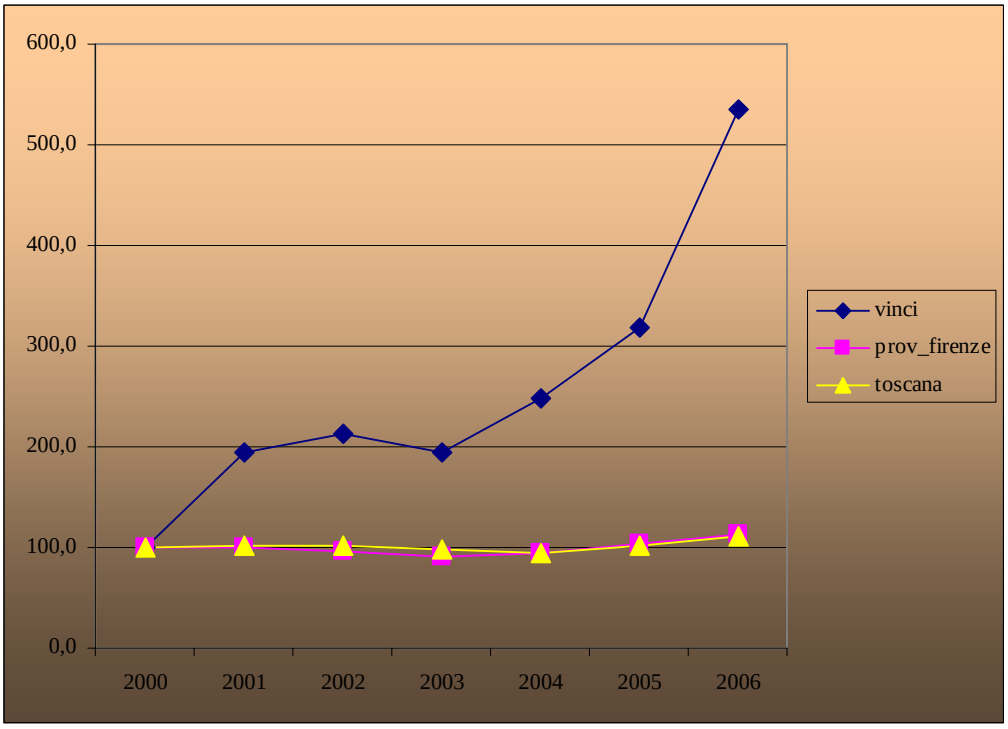
Naturalmente, i fabbisogni di spazi necessari ad assecondare il processo di sviluppo del tessuto imprenditoriale dovranno essere oggetto nel tempo di un'attenta attività di valutazione e monitoraggio - attraverso gli strumenti

previsti dalla pianificazione urbanistica – per calibrare il consumo di territorio alle effettive esigenze espresse dal processo di sviluppo comunale. Lo scenario di Piano non deve infatti essere interpretato come una previsione esatta della reale domanda di spazi che interesserà il Comune di Vinci nel prossimo quindicennio: le aree destinate dal Piano Strutturale a funzioni di tipo produttivo potranno, dunque, risultare non sufficienti (rendendo necessario un impegno aggiuntivo di risorse) o in eccesso rispetto al reale fabbisogno futuro (consentendo di restituirle al territorio aperto), qualora dovessero manifestarsi per il sistema economico shock di natura esogena rispetto al modello previsivo adottato in questa sede.

5.4. Il fabbisogno di posti letto per le attività turistico-ricettive

Le analisi conoscitive condotte nell'ambito del lavoro concernente la redazione del nuovo Piano Strutturale hanno evidenziato come il Comune di Vinci, nel corso degli ultimi anni, abbia registrato una fortissima crescita dei flussi turistici: fra il 2000 e il 2006 le presenze turistiche "ufficiali" sono più che quadruplicate, passando da 14.423 unità a 77.065. L'incremento dei flussi turistici registrato nel nostro Comune risulta senz'altro eccezionale, se lo si mette a confronto con le variazioni registrate in media sia a livello provinciale che regionale, come i osserva dal grafico seguente.

Fig. 5.2-Andamento delle presenze turistiche totali tra il 2000-2006 (Numeri Indice 2000=100)



Fonte: elaborazioni Cles su dati Istat

Al fine di valutare il fabbisogno di posti letto aggiuntivi che potrà caratterizzare il nostro Comune nell'orizzonte di Piano (2006-2021), è stata innanzi tutto formulata un'ipotesi concernente l'evoluzione futura dei flussi turistici che potranno interessare il nostro Comune nel corso dei prossimi quindici anni. In particolare, la proiezione della domanda turistica potenziale al 2021 è stata effettuata ipotizzando che l'andamento delle presenze turistiche a Vinci possa seguire il ritmo di crescita registrato in media nei comuni toscani interessati da un turismo di arte-affari (+5,4% annuo)[6]. A tale scopo, si è preso come riferimento il periodo successivo alla crisi che ha interessato il settore turistico, in seguito agli eventi terroristici del settembre del 2001.

E' bene precisare come questo scenario di crescita dei flussi turistici non costituisca ovviamente una previsione nel senso proprio del termine, ma serva piuttosto a fornire una rappresentazione di cosa potrebbe accadere sul territorio comunale qualora si manifestassero le stesse dinamiche di crescita sperimentate

6 Questa ipotesi deriva dalla constatazione che lo stesso Comune di Vinci è classificato dalla Regione Toscana come territorio interessato prevalentemente da questa tipologia di flussi turistici.

nelle aree interessate da una domanda turistica che, per le sue caratteristiche, appare omogenea rispetto a quella del nostro territorio.

Se lo scenario di crescita ipotizzato si dovesse effettivamente realizzare, le presenze turistiche a Vinci raggiungerebbero nel 2021 le 170.000 unità, con una variazione positiva del +120% rispetto ai livelli registrati nel 2006 (circa 93 mila presenze aggiuntive). A questo punto, per calcolare il fabbisogno di posti letto che potrà caratterizzare il nostro Comune nei prossimi quindici anni è necessario fare un'ipotesi circa il modo in cui si ripartiranno le presenze turistiche aggiuntive fra le diverse tipologie di strutture ricettive. A tale riguardo, si è ipotizzato che i flussi turistici addizionali si ripartiscano in modo proporzionale fra le diverse tipologie di strutture presenti nel nostro territorio, non modificando l'attuale composizione dell'offerta ricettiva.

Assumendo tale ipotesi, il **fabbisogno del comparto turistico-ricettivo può essere quantificato nel complesso in 895 posti letto aggiuntivi**. Di questi, circa il 55% dovrebbe concentrarsi nel segmento alberghiero (494 posti letto), il 27% nel comparto dell'agriturismo (241 posti letto) ed il restante 18% circa (160 posti letto) nelle altre tipologie di offerta extra-alberghiera (case per vacanze, bed&breakfast, ecc.).

In questo modo, l'offerta del comparto alberghiero passerebbe da 300 a 794 posti letto, il segmento agrituristico registrerebbe un aumento da 146 a circa 390 posti letto, mentre le altre strutture di accoglienza turistica da 97 a 257 posti letto, come si evince dall'osservazione della tabella seguente.

Tab. 5.7-COMUNE DI VINCI – SCENARIO DI PIANO
Fabbisogno di posti letto nelle strutture ricettive tra il 2006 ed il 2021

	2006		2021		Fabbisogno '06-'21	
	Posti letto	Comp. %	Posti letto	Comp. %	Posti letto	Comp. %
alberghi	300	55%	794	55%	494	55%
agriturismi	146	27%	387	27%	241	27%
altre strutture extralberghiere	97	18%	257	18%	160	18%
Totale posti letto	543	100%	1.438	100%	895	100%

Anche per le strutture turistico-ricettive occorrerà naturalmente verificare quale sia l'offerta aggiuntiva di posti letto che risulta in corso di realizzazione, per giungere successivamente ad una puntuale quantificazione del fabbisogno netto di posti letto che non trova attualmente "copertura" attraverso le previsioni già attuate dagli strumenti urbanistici in vigore.