



---

COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

---

## **2° REGOLAMENTO URBANISTICO**

Legge regionale 03.01.2005, n. 1

Legge regionale 11.10.2014, n. 65

---

---

**QUADRO PREVISIONALE**

**STRATEGICO QUINQUENNALE**

---

Gennaio 2016

Il Sindaco  
**VITTORIO GABBANINI**

Progettista  
(coordinatore) **Arch. ANTONINO BOVA**

Collaboratori  
(cartografia) **Geol. CHIARA LAPIRA**  
(aspetti geomorfologici) **Geol. MONICA SALVADORI**  
(norme di attuazione) **Geom. FABIO TALINI**  
(norme di attuazione) **Geom. CLAUDIO NICCOLAI**  
(norme di attuazione) **Geom. PAOLA SALVADORI**  
(statistiche) **Dott. STEFANO TOGNARELLI**  
(attività produttive e commerciali) **DOMENICO BARSOTTI**  
(aspetti amministrativi) **Dott.sa VALENTINA NARDINELLI**

Collaboratori esterni  
CHIAROMONDO SOC. COOP. - TERNI  
(aspetti sismici e valutazione ambientale) **Geol. FABIO MEZZETTI**  
(rischio incidenti rilevanti) **Geol. ANTONIO ESPOSITO**  
(aspetti naturalistici) **Agr. ROBERTO BONARETTI**  
(aree di riqualificazione Ponte a Egola) **Arch. GIOVANNI MAFFEI CARDELLINI**  
(aspetti disciplina attuativa) **Avv. PIERA TONELLI**  
(restituzione cartografica) **Arch. ALESSANDRA GALLOTTO**

Responsabile del procedimento  
**Arch. ANTONINO BOVA**

Garante della comunicazione  
**Dott.sa VALENTINA NARDINELLI**

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 7.08.2015  
efficace dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 39 del 30.09.2015

rettifica di errori materiali approvata con deliberazione CC n. .... del .....

# indice

1. Note generali .....	4
2. Attuazione del primo Regolamento Urbanistico 2008 .....	4
3. Dimensionamento del 2°RU 2014-2019 .....	10
4. Tabelle	19

## 1. Note generali

Come disposto dall'art. 41 del Piano Strutturale (PS), il dimensionamento complessivo delle previsioni urbanistiche sull'intero territorio comunale sono articolate in tre successivi RU quinquennali.

Il primo Regolamento Urbanistico comunale (RU) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21 aprile 2008, con avviso pubblicato sul BURT n. 22 del 28 maggio 2008.

Le previsioni assoggettate a intervento pubblico per le quali non sono stati approvati i progetti ed attivati i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione nonché le previsioni assoggettate ad intervento privato per le quali non sono stati approvati e convenzionati i piani attuativi entro il quinquennio successivo all'approvazione del primo RU, hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale, ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005 come sostituito dall'art. 95, commi 9, 10 e 11 della l.r. 65/2014, il 28 maggio 2013.

In relazione ai contenuti programmatici del PS e ai sensi di quanto disposto dall'art. 8 del regolamento regionale n. 3/R/2007, il dimensionamento del secondo Regolamento Urbanistico è impostato all'interno del "quadro previsionale strategico quinquennale" distinguendo per ogni singola UTOE i dimensionamenti prelevati dal PS con il saldo residuo per ciascuna funzione principale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 25.09.2012 si è proceduto ad una prima verifica dello stato di attuazione del RU.

## 2. Attuazione del primo Regolamento Urbanistico 2008

Per l'esame dell'attività edilizia e urbanistica svoltasi dall'inizio della validità del primo Regolamento Urbanistico a tutto dicembre 2013, sono stati esaminati i dati relativi agli alloggi e ai posti letto previsti e quelli attuati secondo gli atti rilasciati dall'ufficio Edilizia Privata.

Si deve tenere presente che il 1° RU è stato adottato il 16 novembre 2006, prima dell'entrata in vigore del regolamento regionale n. 3/R/2007 e dunque, ai sensi dell'art. 18 del medesimo regolamento regionale, non ha trovato sua applicazione.

Pertanto per il dimensionamento abitativo del primo RU si fa ancora riferimento al numero degli alloggi e le funzioni sono ancora quelle indicate dal PS.

### 2.1 Residenza

Il dimensionamento del 1° RU 2008 per la funzione "residenza" è stato previsto in numero di alloggi e suddiviso per nuove costruzioni e per interventi di recupero.

In particolare si sottolinea:

- 1) le nuove costruzioni sono riferite unicamente alle aree di espansione, ovvero agli n. 8 "ambiti della trasformazione intensiva a destinazione prevalentemente residenziale" (TIR), considerando erroneamente sature tutte le aree di completamento;
- 2) gli interventi di recupero sono riferiti solo agli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, ma non ai cambi di destinazione d'uso ad esempio da agricolo a civile abitazione come disposto dall'art. 45, comma 5, della l.r. 1/2005 come sostituito dall'art. 83, comma 7, della l.r. 65/2014.

Ne risulta un quadro complessivo assolutamente sottostimato e non rispondente alla realtà “per difetto”.

Come evidenziato nella relazione generale alla variante n. 3 al Piano Strutturale, le aree di completamento residenziale presenti nel 1° Regolamento Urbanistico 2008 e potenzialmente utilizzabili hanno una capacità edificatoria complessiva di circa 1.400 alloggi pari a circa 140.000 mq. di SUL. A questa deve essere aggiunta altra SUL per interventi di cambi di destinazione d'uso verso la residenza, stimata in circa 12.000 mq.

Insomma il Piano Strutturale e il primo Regolamento Urbanistico, in relazione ai momenti temporali nei quali sono stati pensati e approvati (il primo ante l.r. 1/2005 e regolamento regionale 3/R/2007, il secondo ante regolamento regionale 3/R/2007), avevano dimensionamenti per la funzione residenziale non corretti, fortemente sottostimati e, riguardo il RU, non rispondenti alla disciplina attuativa (cartografia e norme).

Non si trattava di previsioni di nuovi insediamenti comportanti consumo di suolo agricolo, ma di lotti residui all'interno di centri abitati e di aree già urbanizzate, peraltro non soggetti alla decadenza quinquennale della previsione urbanistica.

Su tali terreni i proprietari hanno versato negli anni imposte comunali e imposte sostitutive per la rivalutazione dei valori, richiesto certificati di destinazione urbanistica, effettuato compravendite, edificato, ed è solo perché le aree della trasformazione residenziale del 1° RU non sono decollate che il dimensionamento del piano ha retto, altrimenti sarebbero emersi problemi di quantità.

La variante n. 3 al Piano Strutturale, avendo tra i propri obiettivi l'adeguamento alle norme regionali anche in merito al dimensionamento, ha preso atto di quanto sopra evidenziato ed ha adeguato le tabelle per la sola funzione residenziale, apportando comunque una consistente riduzione della capacità complessiva di nuove costruzioni.

Il secondo Regolamento Urbanistico in oggetto si allinea alla variante n. 3 al Piano Strutturale e presenta un dimensionamento in linea con i dettami delle richiamate disposizioni regionali.

Di seguito si riporta lo stato di attuazione del 1° Regolamento Urbanistico sulla base dei criteri adottati che non tenevano conto né delle aree di completamento né dei cambi d'uso.

### **UTOE 1 Città industriale**

Nuove costruzioni: previsione n. 4 alloggi – non attuata.

Recupero: nessuna previsione – nessun intervento.

Riguarda la porzione urbana destinata alle attività produttive dove non sono previsti ambiti residenziali “TIR”. La previsione di nuovi alloggi è riferita alle residenze di carattere accessorio (custode, personale di servizio) integrate nei complessi produttivi.

### **UTOE 2 Città residenziale**

Nuove costruzioni: previsione n. 160 alloggi – non attuata.

Recupero: previsione n. 250 alloggi – attuata per n. 41 alloggi.

Nella porzione urbana residenziale della “città nastro”, lungo gli assi infrastrutturali più importanti, sono concentrate n. 6 TIR. Di queste solo una (TIR. 3c San Miniato Basso est in via Capitini – via del Piano) ha avuto l'approvazione del piano attuativo e la sottoscrizione della relativa convenzione. Attualmente sono in fase esecutiva le opere di urbanizzazione primaria e non è stato realizzato ancora alcun intervento abitativo. Un'altra area di espansione a destinazione residenziale e commerciale a La Catena (ex TIR. 2), con piano di lottizzazione approvato con delibera consiliare n. 29 del 2008

prima della conclusione dell'iter di formazione del 1° RU e che il RU stesso destina ad area di completamento assoggettata alla disciplina specifica del piano attuativo, non ha visto sottoscrivere la convenzione urbanistica e dunque, ai sensi dell'art. 55, comma 6, della l.r. 1/2005, come sostituito dall'art. 95, comma 11, della l.r. 65/2014, è decaduta per decorrenza del termine quinquennale e diventata area non pianificata.

### **UTOE 3 Città storica**

Nuove costruzioni: previsione n. 8 alloggi – non attuata.

Recupero: previsione n. 20 alloggi – attuata per n. 5 alloggi.

### **UTOE 4 Borghi della piana**

Nuove costruzioni: previsione n. 40 alloggi – non attuata.

Recupero: nessuna previsione – nessun intervento.

La previsione di un'area di espansione (TIR. 5 Ponte a Elsa) non ha avuto attuazione per eccessivo frazionamento della proprietà e presenza nella scheda di assetto di prescrizioni localizzative e tipologie edilizie non rispondenti alle caratteristiche del tessuto edilizio circostante.

### **UTOE 5 Borghi interni**

Nuove costruzioni: previsione n. 24 alloggi – non attuata

Recupero: previsione n. 20 alloggi – nessun intervento.

### **UTOE 6 Roffia**

Nuove costruzioni: previsione n. 12 alloggi – attuata.

Recupero: nessuna previsione – nessun intervento.

La previsione di un'area di espansione (TIR. 6 Roffia) non ha avuto attuazione per esigenze diverse manifestate dalle due proprietà interessate.

### **Territorio rurale**

Nuove costruzioni: nessuna previsione – nessun intervento

Recupero: previsione n. 90 alloggi – attuata per n. 74 alloggi.

### **Quantità complessive**

Nuove costruzioni: previsione n. 248 alloggi – nessun intervento.

Recupero: previsione n. 380 alloggi – attuata per n. 120 alloggi.

Come risulta evidente, gli interventi realizzati di nuova costruzione non hanno riguardato gli ambiti della trasformazione intensiva (TIR), ma si sono rivolti verso le aree di completamento urbano (n. 54 alloggi derivanti dal "residuo del PRG" ovvero da lottizzazioni approvate ante 1° RU in corso di attuazione) che tuttavia, come sopra evidenziato, non hanno inciso sul dimensionamento in quanto ritenute erroneamente sature.

Gli ambiti della trasformazione intensiva previsti dal 1° RU (TIR. 1 Ponte a Egola est, TIR. 3a San Miniato Basso ovest, TIR. 3b San Miniato Basso centro, TIR. 3c San Miniato Basso est, TIR. 3d San Miniato Basso Tosco-Romagnola, TIR. 4 La Scala, TIR. 5 Ponte a Elsa e TIR. 6 Roffia) e soggetti a piano di lottizzazione convenzionato, non hanno avuto attuazione e sono decaduti per decorrenza del termine quinquennale di cui al citato art. 55, comma 6, della l.r. 1/2005, come come sostituito dall'art. 95, comma 11, della l.r. 65/2014, così come la ex TIR. 2 La Catena (piano attuativo approvato, ma non convenzionato) per i motivi sopra indicati.

## 2.2 Industriale-artigianale

Il dimensionamento del 1° RU 2008 per la funzione produttiva è stato previsto in metri quadrati di superficie utile lorda (SUL) e riguarda unicamente le nuove costruzioni con suddivisione tra “industriale”, riferita alle attività conciarie e assimilabili, e “artigianale”.

Nella destinazione produttiva sono compresi anche le attività “commerciali all’ingrosso e depositi”. Anche questo dato risente, come per la funzione residenziale, del fatto che il dimensionamento è stato indirizzato unicamente verso le aree della trasformazione ritenendo erroneamente saturate le aree di completamento. Di seguito si riportano i dati utilizzando il criterio assunto dal 1° RU.

### UTOE 1 Città industriale

Industriale: previsione mq. 120.000 – non attuata.

Artigianale: previsione mq. 50.000 – attuata per mq. 893.

Le previsioni insediative sono riferite a n. 3 “ambiti della trasformazione intensiva a destinazione produttiva” (TIP) e ad alcuni lotti liberi nelle zone produttive esistenti.

### UTOE 2 Città residenziale

Industriale: nessuna previsione – nessun intervento.

Artigianale: previsione mq. 20.000 – attuata per mq. 1.621.

### UTOE 3 Città storica

Industriale: nessuna previsione – nessun intervento.

Artigianale: nessuna previsione – nessun intervento.

### UTOE 4 Borghi della piana

Industriale: nessuna previsione – nessun intervento.

Artigianale: previsione mq. 2.500 – non attuata.

### UTOE 5 Borghi interni

Industriale: nessuna previsione – nessun intervento.

Artigianale: previsione mq. 3.000 – attuata per mq. 400.

### UTOE 6 Roffia

Industriale: nessuna previsione – nessun intervento.

Artigianale: previsione mq. 500 – non attuata.

### Territorio rurale

Industriale: nessuna previsione – nessun intervento.

Artigianale: previsione mq. 3.000 – attuata per mq. 2.825.

### Quantità complessive

Industriale: previsione mq. 120.000 – non attuata.

Artigianale: previsione mq. 79.000 – attuata per mq. 5.739.

I tre ambiti della trasformazione intensiva previsti dal 1° RU (TIP. 1 Parco industriale Egola nord, TIP. 2 Romaiano e TIP. 3 Inerti) e soggetti a piano di lottizzazione convenzionato, non hanno avuto attuazione e sono decaduti per decorrenza del termine quinquennale di cui al citato art. 55, comma 6, della l.r. 1/2005, come sostituito dall'art. 95, comma 11, della l.r. 65/2014, divenendo aree non pianificate.

Alle quantità sopra indicate devono aggiungersi quelle attuate nelle aree di completamento per ulteriori 9.984 mq., per un totale di 15.723 mq. di SUL.

## **2.3 Servizi**

La funzione “servizi” prevista dal 1° RU riguarda complessivamente le destinazioni commerciali e direzionali ed è espressa in metri quadrati di SUL riferita alle nuove costruzioni e agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

### **UTOE 1 Città industriale**

Nuova costruzione: nessuna previsione – nessun intervento.

Recupero: previsione mq. 40.000 – nessun intervento.

La previsione insediativa della centralità territoriale “CT4 Vetrina di San Miniato e del comprensorio del cuoio”, con previsioni di SUL suddivise in parte nell’UTOE 1 (10.000 mq.) ed in parte nell’UTOE 2, soggetta a progetto urbano e territoriale (PUT) con valenza di piano attuativo, non ha trovato attuazione.

### **UTOE 2 Città residenziale**

Nuova costruzione: nessuna previsione – nessun intervento.

Recupero: previsione mq. 30.000 – attuata per mq. 404.

La previsione insediativa della centralità territoriale “CT4 Vetrina di San Miniato e del comprensorio del cuoio”, con previsioni di SUL suddivise in parte nell’UTOE 1 ed in parte nell’UTOE 2 (30.000 mq.), soggetta a progetto urbano e territoriale (PUT) con valenza di piano attuativo, non ha trovato attuazione, così come il progetto locale “LP1-B Porta urbana Ponte a Egola sud” contenente previsioni a servizi direzionali e commerciali.

### **UTOE 3 Città storica**

Nuova costruzione: nessuna previsione – nessun intervento.

Recupero: previsione mq. 500 – nessun intervento.

### **UTOE 4 Borghi della piana**

Nuova costruzione: nessuna previsione – nessun intervento.

Recupero: previsione mq. 4.000 – nessun intervento.

La previsione di un’area di espansione (TIS. 1 San Donato) non ha avuto attuazione per motivi di carattere tecnico.

### **UTOE 5 Borghi interni**

Nuova costruzione: nessuna previsione – nessun intervento.

Recupero: previsione mq. 1.500 – nessun intervento.

### **UTOE 6 Roffia**

Nuova costruzione: previsione mq. 2.000 – nessun intervento.

Recupero: previsione mq. 3.000 – nessun intervento.

La centralità territoriale “CT5 Roffia” (1.200 mq. nuova costruzione e 1.600 mq. di recupero), soggetta a progetto urbano e territoriale (PUT) con valenza di piano attuativo, non ha trovato attuazione.

### **Territorio rurale**



Nuova costruzione: nessuna previsione – nessun intervento.

Recupero: previsione mq. 3.000 – nessun intervento.

### **Quantità complessive**

Nuova costruzione: previsione mq. 5.000 – nessun intervento.

Recupero: previsione mq. 82.000 – attuata per mq. 404.

L'ambito della trasformazione intensiva a destinazione commerciale-direzionale previsto dal 1° RU (TIS. 1 San Donato), due centralità territoriali (CT4 e CT5) e un progetto locale (LP1-B), tutti soggetti a piani attuativi o assimilati, non hanno avuto attuazione e sono decaduti per decorrenza del termine quinquennale ex art. 55, comma 6, l.r. 1/2005, come sostituito dall'art. 95, comma 11, della l.r. 65/2014, divenendo aree non pianificate.

## **2.4 Turistico-ricettiva**

Il dimensionamento del 1° RU trascura la funzione turistico-ricettiva che si ritrova dispersa in vari articoli delle norme di attuazione, in particolare:

a) l'art. 22.7 disciplina gli interventi di "recupero del patrimonio edilizio per finalità turistico-ricettive" nel territorio rurale, disponendo che il cambio di destinazione d'uso a turistico-ricettivo per tutti gli edifici residenziali o rurali ma non più funzionali all'attività agricola e legittimi o presenti al 1956, è sempre ammesso nei limiti del dimensionamento del PS con alcune limitazioni in relazione alle caratteristiche dei fabbricati o complessi edilizi;

b) l'art. 29 disciplina gli interventi delle aree puntuali del territorio rurale (APTR), riferiti agli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, ricreativi e sportivi esistenti nel territorio rurale, disponendo le condizioni di intervento (recupero degli edifici esistenti, cambi di destinazione, edilizia aggiuntiva, condizioni alle trasformazioni) nei limiti del dimensionamento del PS; tale destinazione è prevista nei seguenti ambiti:

- APTR 10 Cartiera Isola;
- APTR 11 Laghetto pesca sportiva San Maiano;
- APTR 21 Centro congressuale alberghiero I Cappuccini;
- APTR 23 Insediamento turistico ricettivo Casa Belsole Molino d'Egola;
- APTR 24 Lido di San Miniato;
- APTR 29 Insediamento turistico ricettivo Paradiso della Natura Bucciano;
- APTR 30 Insediamento turistico ricettivo Corazzano;
- APTR 32 Insediamento turistico ricettivo Corniano Vacanze.

c) l'art. 35.1 (Centralità territoriali) prevede la possibilità di nuovi insediamenti turistico ricettivi nella "CT4 Vetrina di San Miniato e del comprensorio del cuoio" (quantificazione rimandata al PUT) e nella "CT5 Roffia" (n. 38 posti letto).

### **UTOE 1 Città industriale**

Nuova costruzione: previsione rimandata al progetto urbano e territoriale (PUT) della centralità territoriale CT4 (max n. 120 posti letto come da dimensionamento del PS) – nessun intervento.

Recupero: nessuna previsione – nessun intervento.

### **UTOE 2 Città residenziale**

Nuova costruzione: previsione rimandata al progetto urbano e territoriale (PUT) della centralità territoriale CT4 (max n. 120 posti letto come da dimensionamento del PS) – nessun intervento.

Recupero: nessuna previsione – nessun intervento.

### **UTOE 3 Città storica**

Nuova costruzione: nessuna previsione – nessun intervento.

Recupero: nessuna previsione – nessun intervento

### **UTOE 4 Borghi della piana**

Nuova costruzione: nessuna previsione – nessun intervento.

Recupero: nessuna previsione – nessun intervento.

### **UTOE 5 Borghi interni**

Nuova costruzione: nessuna previsione – nessun intervento.

Recupero: nessuna previsione – nessun intervento.

### **UTOE 6 Roffia**

Nuova costruzione: previsione n. 38 posti letto, pari a mq. 1.140 – nessun intervento.

Recupero: nessuna previsione – nessun intervento.

I nuovi posti letto sono relativi alla centralità territoriale “CT5 Roffia”, soggetta a progetto urbano e territoriale (PUT) con valenza di piano attuativo, non ha avuto attuazione.

### **Territorio rurale**

Nuova costruzione: 3.565 mq. – nessun intervento.

Recupero: previsione non quantificata – nessun intervento.

### **Quantità complessive**

Nuova costruzione: previsione mq. 13.185 – nessun intervento.

Recupero: previsione non quantificata, stimata in 5.500 mq. – nessun intervento.

Le due centralità territoriali (CT4 e CT5) soggette a progetto urbano e territoriale (PUT) con valenza di piano attuativo, non hanno avuto attuazione e sono decadute per decorrenza del termine quinquennale ex art. 55, comma 6, l.r. 1/2005, come sostituito dall'art. 95, comma 11, della l.r. 65/2014, divenendo aree non pianificate.

## **3. Dimensionamento del 2° RU 2014-2019**

Per stimare il fabbisogno di SUL per le varie funzioni riferito al prossimo quinquennio si utilizzano i dati statistici disponibili al 31.12.2014 e i dati relativi all'attività edilizia.

### **3.1 Fabbisogno residenziale**

Per dimensionare le zone residenziali del secondo RU è necessario formulare un'ipotesi per il fabbisogno di nuove abitazioni al 2020, calcolando l'incremento della popolazione residente e la composizione media delle famiglie.

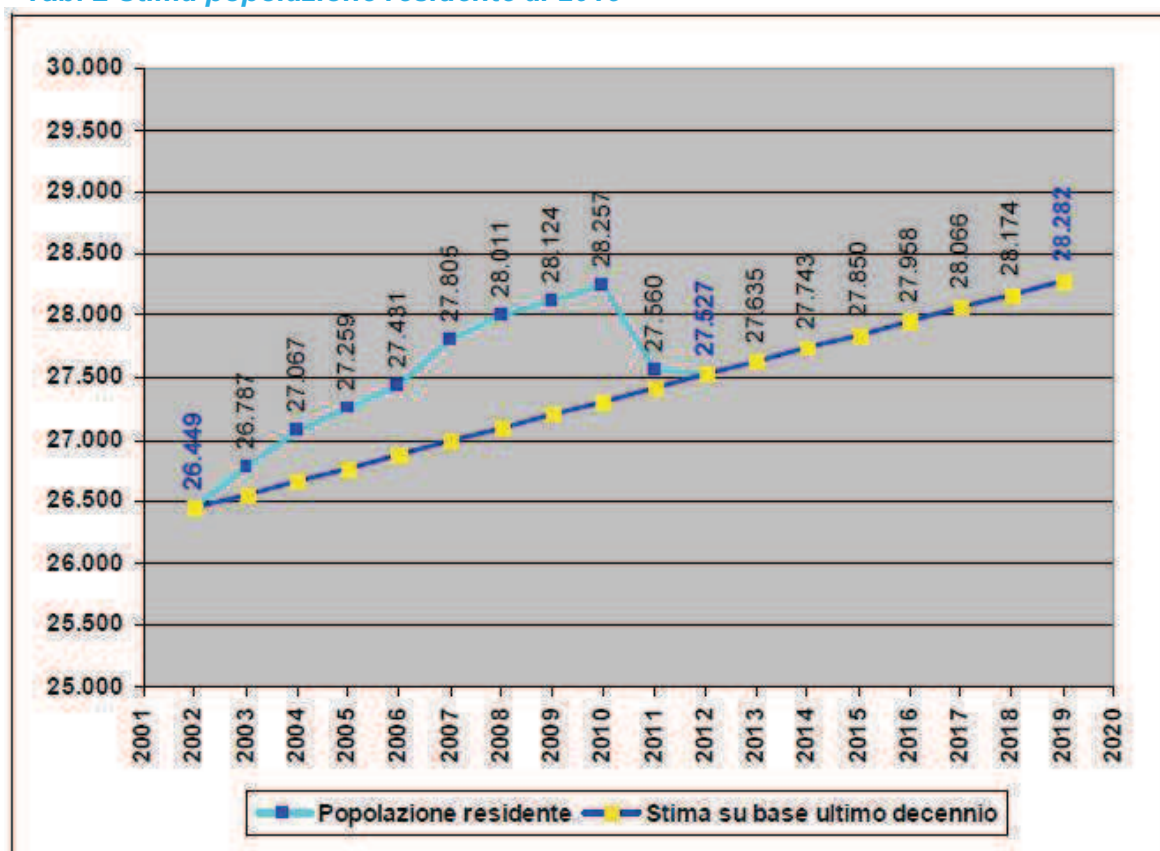
Il numero dei residenti riportato nella tabella 1 è passato da 26.449 al 31.12.2002 a 27.527 al 31.12.2012 (ultimo dato ufficiale) con un incremento del 4%.

**Tab. 1 Popolazione residente 2002-2012**

anno	nati	morti	saldo naturale	immigrati				emigrati				saldo migratorio	saldo popolazione	popolazione al 31 dicembre
				altri Comuni	estero	altri	totale	altri Comuni	estero	altri	totale			
2002	223	227	-4	504	71	3	578	458	14	3	475	103	99	26.449
2003	226	286	-60	670	239	12	921	498	20	5	523	398	338	26.787
2004	231	263	-32	698	163	18	879	535	29	3	567	312	280	27.067
2005	254	274	-20	689	139	7	835	585	23	15	623	212	192	27.259
2006	223	249	-26	714	120	18	852	595	32	27	654	198	172	27.431
2007	254	271	-17	776	270	18	1.064	641	25	7	673	391	374	27.805
2008	264	292	-28	684	209	18	911	625	40	12	677	234	206	28.011
2009	247	299	-52	609	213	18	840	596	36	43	675	165	113	28.124
2010	309	313	-4	536	221	10	767	567	42	21	630	137	133	28.257
2011*	192	253	-61	510	113	13	636	536	17	48	601	35	-26	28.231
2011	248	322	-74	654	152	15	821	678	24	96	798	23	-671	27.560
2012	214	307	-93	688	110	30	828	700	29	39	768	60	-33	27.527

\* Censimento ISTAT della popolazione (08.10.2011)

**Tab. 2 Stima popolazione residente al 2019**



I dati ufficiali relativi al 31.12.2013 non sono ancora disponibili, ma i valori indicati dall'Ufficio Anagrafe con una buona approssimazione (popolazione 28.085 a 11.161 famiglie anagrafiche) confermano sostanzialmente che nell'ultimo decennio la crescita della popolazione è stata lenta ma costante, si è fermata nel 2011 (probabilmente in relazione al censimento della popolazione) ed è ripartita nel 2013.

Volendo fare riferimento solo ai dati ufficiali ed estrapolando pertanto i valori 2002-2012 (ultimo decennio) al dicembre 2019 risulta prevedibile un ulteriore incremento di **755 residenti** (da 27.527 a 28.282) pari al 2,75% in più dei residenti al 31.12.2012.

E' un andamento di crescita modesta, come evidenziato nel grafico della tabella 2, ma si tratta certamente di una stima per difetto visto che i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe al 31.12.2013, seppure provvisori, danno valori più elevati (28.085) rispetto a quelli da noi stimati per il prossimo quinquennio.

**Tab. 3 Popolazione straniera 2002-2012**

anno	stranieri residenti	% di incremento sull'anno precedente
2002	849	
2003	1.093	+28,74%
2004	1.212	+10,89%
2005	1.342	+10,73%
2006	1.428	+6,41%
2007	1.659	+16,18%
2008	1.793	+8,08%
2009	1.908	+6,41%
2010	2.085	+9,28%
2011	1.771	-15,06%
2012	1.857	+4,86%

Un particolare incremento di popolazione residente è quello degli stranieri che sono passati fra il 2007 e il 2012 da 1.659 a 1.857 (+198 in cinque anni, +11,93%), ossia dal 5,97% al 6,75% dell'intera popolazione, nonostante nel 2011 si sia registrato un notevole calo di presenze. Rispetto al 2002 la presenza straniera è più che raddoppiata (da 849 a 1.857).

Estrapolando questi dati al 2019 – supponendo che si mantenga costante l'andamento dell'ultimo quinquennio – si può ipotizzare un aumento dei residenti di nazionalità straniera pari a 277, passando a 2.134 unità (7,707% del totale stimato).

Il dato complessivo degli stranieri presenti nel Comune di San Miniato è stato corretto al ribasso in seguito al censimento generale della popolazione del 2011, ma in ogni caso il valore risulta raddoppiato rispetto a quello del 2002 (da 849 a 1.771) e l'andamento fra 2011 e 2012 risulta nuovamente crescente, nonostante la crisi economica che sta attraversando anche il nostro territorio.

Per la valutazione degli alloggi sfitti non esistono dati attendibili, tuttavia è evidente che si tratta di numeri significativi.

Da una verifica congiunta con l'Ufficio Anagrafe e l'ufficio Tributi è stato possibile incrociare alcuni dati<sup>1</sup> ed effettuare una stima approssimativa dalla quale si evince che il numero complessivo degli alloggi non utilizzati o sfitti è di 1.566, pari al 12% del totale disponibile.

Sempre dai dati dell'ufficio Tributi le abitazioni principali risultano n. 8.368 e gli alloggi in affitto o in comodato n. 2.653.

<sup>1</sup> Totale delle unità immobiliari per abitazione (classe catastale da A1 a A9 – n. 12.587) e numero di famiglie al netto delle coabitazioni (11.021). dati al 31.12.2012.

La presenza di una quota di alloggi non utilizzati è fisiologica nel mercato immobiliare, ma certamente negli ultimi cinque anni di crisi del settore edilizio l'invenduto è cresciuto molto rispetto agli anni precedenti. Si tratta pertanto di un dato significativo di cui tenere conto nelle stime del dimensionamento residenziale.

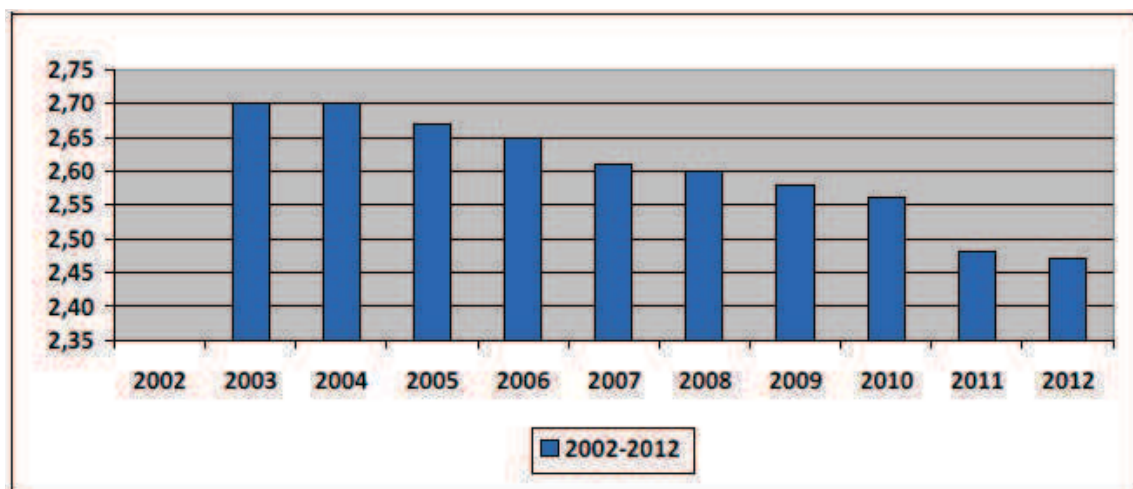
**Tab. 4 Numero famiglie 2002-2012**

anno	popolazione	famiglie	numero componenti medio famiglia
2002	26.449	n.d.	n.d.
2003	26.787	9.923	2,70
2004	27.067	10.030	2,70
2005	27.259	10.201	2,67
2006	27.431	10.367	2,65
2007	27.805	10.637	2,61
2008	28.011	10.788	2,60
2009	28.124	10.920	2,58
2010	28.257	11.015	2,56
2011	27.560	11.086	2,48
2012	27.527	11.144	2,47

Per quanto riguarda il numero degli alloggi, facendo riferimento al numero di famiglie e ipotizzando un alloggio per famiglia, si evidenzia che nell'ultimo decennio il comune di San Miniato, in coerenza con dati provinciali e regionali, ha visto ridursi progressivamente la composizione media dei nuclei familiari con un conseguente aumento del numero di famiglie e dunque del numero di alloggi.

Le Tabelle 4 e 5 indicano i valori assoluti e l'andamento nell'ultimo decennio con una riduzione da 2,70 componenti per famiglia nel 2003 a 2,47 componenti per famiglia nel 2012.

**Tab. 5 Composizione media dei nuclei familiari 2002-2012**

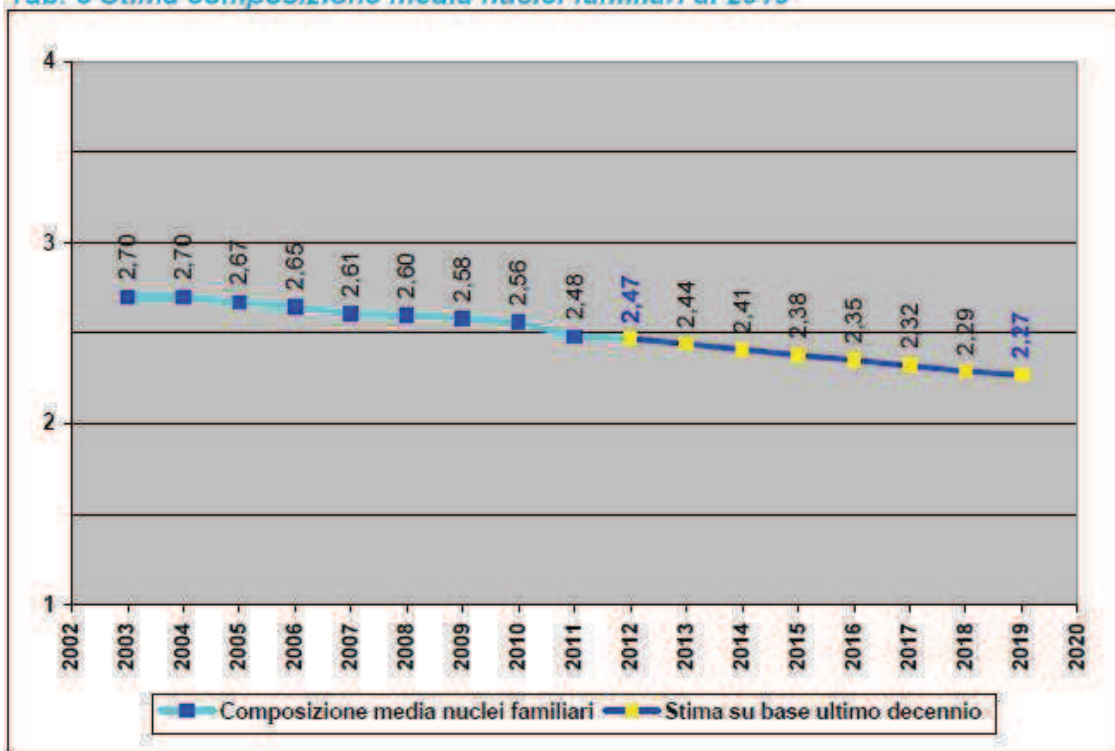


Il fabbisogno di alloggi è una conseguenza dell'incremento della popolazione e dei nuclei familiari, assumendo l'obiettivo di un alloggio per ogni famiglia.

Estrapolando i dati 2003-2012 (ultimo decennio) al dicembre 2019, in analogia a quanto effettuato per la stima della popolazione, risulta prevedibile, come indicato nella Tab. 6, una media di 2,27 componenti per nucleo familiare e quindi il numero di

famiglie al dicembre 2019 può essere stimato in  $28.282/2,27 = 12.459$  con un incremento di 1.315 nuovi nuclei familiari rispetto al 2012, ridotti a **n. 1.127 nuovi nuclei familiari** rispetto alla stima al 31.12.2013.

**Tab. 6 Stima composizione media nuclei familiari al 2019**



A questo fabbisogno il 2° Regolamento Urbanistico 2014-2019 dovrà rispondere sia con la previsione di recupero di alloggi non utilizzati, sia con conferme di precedenti previsioni o con nuove previsioni di alloggi.

Nel passaggio dal **dimensionamento in alloggi** al **dimensionamento in SUL** (Superficie Utile Lorda), è opportuno definire la dimensione media degli alloggi.

L'art. 3 del d.m. 1444/1968 stabilisce, salvo diversa dimostrazione, una SUL di 30 mq. ad abitante comprensivi delle destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse alle residenze.

Dalla verifica dell'attività edilizia dell'ultimo quinquennio corrispondente al periodo di gestione del 1° RU, sia per interventi di nuova costruzione che di recupero del patrimonio edilizio esistente, si può attestare che la dimensione media di un alloggio, al lordo delle murature esterne, è compresa tra 80 mq. nelle zone urbane e 110 mq. nelle aree periferiche e nel territorio rurale.

Si ritiene corretto, pertanto, assumere come parametro di riferimento per il dimensionamento residenziale del 2° Regolamento Urbanistico: 1 alloggio = 95 mq. di SUL, al quale deve essere aggiunta una quota stimata in 5 mq. per le funzioni connesse alla residenza (esercizi commerciali di vicinato) come stabilito dall'art. 7 del regolamento regionale n. 3/R/2007, per un parametro complessivo di **100 mq/alloggio**, come peraltro stabilito anche dal Piano Strutturale.

Rapportando tale parametro al numero di alloggi stimato al 2019 si ha il **dimensionamento residenziale** (n. 1.127 x 100 mq.) pari a **mq. 112.700 di SUL**.

Tale dimensionamento è riferito:

- a) agli ambiti della trasformazione a prevalente destinazione residenziale (TIR), per i quali si confermano le previsioni decadute salvo due comparti (la ex TIR.3a - la cui denominazione è stata assunta dalla ex TIR.3d – a San Miniato Basso e la ex TIR.6 a Roffia);
- b) ai comparti soggetti a progetto unitario convenzionato, identificati nella cartografia con perimetro e codice numerico;
- c) ai singoli lotti di completamento residenziale;

Come già evidenziato in precedenza e riportato nella Relazione Illustrativa al 2° RU, si ricorda che le aree di completamento del 1° Regolamento Urbanistico erano state erroneamente considerate sature e con computate ai fini del dimensionamento residenziale. Anche i comparti soggetti a progetto unitario non erano stati computati nel 1° RU. Pertanto, nel presente 2° RU entrambe le tipologie - punto b) e punto c) – vengono presi in considerazione.

Riepilogo:

a) ambiti della trasformazione residenziale (TIR)	mq. 31.250 SUL
b) + c) lotti di completamento	mq. 81.450 SUL
Totale	mq. 112.700 SUL

### 3.2 Fabbisogno industriale-artigianale

Il Comune di San Miniato fa parte del Sistema Economico Locale Valdarno (San Miniato, Santa Croce sull'Arno, Montopoli in val d'Arno e Santa Maria a Monte) caratterizzato da un'economia industriale manifatturiera specializzata nel settore conciario e nella fabbricazione di prodotti in cuoio, pelle e similari (Distretto Industriale di Santa Croce sull'Arno).

Le attività economiche più importanti, dopo il settore manifatturiero, sono il commercio, le costruzioni e l'agricoltura.

Nel Comune di San Miniato sono presenti circa 2.300 aziende che dimostra la presenza di un tessuto produttivo importante.

Tuttavia si deve tenere conto che il comparto conciario ha ormai esaurito le sue potenzialità di sviluppo locale. Alcuni indicatori principali, quali la riduzione del numero delle imprese e la contrazione del fatturato complessivo, evidenziano uno stato di sofferenza iniziato con la crisi economica del 2009 e che solo nell'ultimo anno ha visto modesti segnali di ripresa.

Le condizioni critiche della domanda sul mercato interno e su quelli europei e l'incremento di concorrenza dai paesi con minori costi di produzione, stanno peraltro modificando il tessuto produttivo locale.

Uno degli elementi di maggiore novità degli ultimi anni è infatti rappresentato dalla profonda spaccatura che si è venuta a creare tra imprese di successo e imprese in difficoltà all'interno del distretto conciario, dove in passato si riscontrava una elevata omogeneità delle performance grazie alla possibilità di accedere a un bacino comune di risorse e di imitare i comportamenti dei competitor virtuosi attraverso un complesso e delicato equilibrio tra competizione e cooperazione su scala territoriale. Questo cambiamento si potrebbe spiegare con la crescente importanza dei comportamenti strategici delle singole imprese, che ha consentito ai soggetti imprenditoriali più attivi sul fronte della qualità, dell'ambiente, dell'innovazione e del brand, di acquisire potere

di mercato, innalzando significativamente la probabilità di confermarsi su alti livelli di redditività.

Anche il settore artigianale ha risentito fortemente della crisi economica ma, al contrario del comparto conciaro, mostra una vitalità più marcata.

Pertanto si ritiene di:

- promuovere il consolidamento e la riqualificazione delle aree produttive, in particolare delle zone conciarie di Ponte a Egola (Romaiano I, Romaiano II e Pruneta) e di quelle legate alla logistica (Interporto San Donato), attraverso l'istituzione in corso di un'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA) secondo i criteri del regolamento regionale n. 74/R/2009 e della delibera G.R. n. 1245 del 28 dicembre 2009;

- riconfermare il dimensionamento produttivo non attuato del 1° RU (183.277 mq.), riducendolo a 168.330 mq. di SUL (- 13.947 mq.) tenendo conto anche delle aree di completamento produttivo che nel 1°RU non erano state considerate:

a) a San Miniato Basso a completamento dell'area artigianale-commerciale esistente di Castellonchio, ormai quasi saturata; l'area risulta dotata di adeguata accessibilità e dei necessari servizi a rete (SUL 35.000 mq.);

b) a Ponte a Egola si confermano le previsioni della TIP.2 in via Turati in prossimità dello svincolo della superstrada FI-PI-LI (SUL 13.000 mq.), nel RU2 denominata TIP.1;

c) a Ponte a Egola con l'insediamento previsto dal PS "CT2 – area per depositi e stoccaggi di attrezzature e materiali edili e servizi" (SUL 4.750 mq.);

d) a San Donato con l'ampliamento dell'area "CT1 – logistica" per accogliere un'azienda di rilevanza nazionale nel settore della distribuzione alimentare che vi realizzerà il proprio deposito merci per il centro Italia (SUL 41.000 mq.).

Tali insediamenti non interessano aree a rischio idraulico molto elevato, risultano già dotati di adeguata viabilità di accesso e parzialmente dotati delle necessarie infrastrutture e servizi a rete, e inoltre si ritiene che essi non abbiano incidenza negativa sui valori ambientali e paesaggistici delle aree interessate. Tutti dovranno essere impostati nel rispetto dei principi e dei criteri regionali sulle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), cioè dovranno essere dotati delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

Riepilogo:

a) Ambito della trasformazione produttiva TIP.1	mq.	13.000	SUL
b) Centralità territoriali (CT1-CT2-CT3)	mq.	99.136	SUL
c) lotti di completamento	mq.	56.194	SUL
Totale	mq.	168.330	SUL

### 3.3 Fabbisogno turistico-ricettivo

Salvo gli interventi puntuali nel territorio rurale, le previsioni del 1°RU per la funzione turistico-ricettiva riguardavano prevalentemente interventi complementari all'interno di consistenti e complessi interventi urbanistici che per vari motivi non hanno trovato attuazione.

Tuttavia l'attuale presenza di attività turistico-ricettive, soprattutto nel territorio rurale, risulta buona. Gli ultimi dati sull'affluenza turistica dimostrano una crescita costante della domanda.

I dati sul movimento turistico nel territorio comunale sono elencati nelle seguenti tabelle (Fonte Provincia di Pisa) dove per "strutture alberghiere" si intendono gli



alberghi e le residenze turistico-alberghiere e per “strutture extra-alberghiere” tutte le altre forme di ricettività (case per ferie, ostelli, affittacamere, case e appartamenti per vacanza, bed&breakfast, agriturismi).

#### **Offerta ricettiva 2012**

	<b>Esercizi</b>	<b>Camere</b>	<b>Letti</b>	<b>Bagni</b>
<b>Alberghiero</b>	9	125	273	131
<b>Extra-alberghiero</b>	36	210	436	211
<b>Totale</b>	45	335	709	342

#### **Strutture alberghiere (presenze)**

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Diff. % 2008-2012</b>
<b>Italiani</b>	9.455	9.432	11.626	11.486	9.627	+ 1,82%
<b>Stranieri</b>	4.021	4.537	4.834	6.843	6.475	+ 61,03%
<b>Totale</b>	13.476	13.969	16.460	18.329	16.102	+ 19,49%

#### **Strutture extra-alberghiere (presenze)**

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Diff. % 2008-2012</b>
<b>Italiani</b>	6.249	7.651	5.617	5.311	5.355	- 14,30%
<b>Stranieri</b>	16.140	16.599	15.731	17.105	15.648	- 3,04%
<b>Totale</b>	22.389	24.250	21.348	22.416	21.003	- 6,19%

#### **Totale ricettività alberghiera ed extra-alberghiera (presenze)**

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Diff. % 2008-2012</b>
<b>Italiani</b>	15.704	17.083	17.243	16.797	14.982	- 4,60%
<b>Stranieri</b>	20.161	21.136	20.565	23.948	22.123	+ 9,73%
<b>Totale</b>	35.865	38.219	37.808	40.745	37.105	+ 3,46%

Gli ultimi dati ufficiali forniti dalla Provincia di Pisa per il periodo gennaio – agosto 2013 attestano che le persone che hanno soggiornato almeno una notte in una delle strutture ricettive del territorio comunale, sono state 10.169 a fronte delle 8.799 dello stesso periodo del 2012, con un aumento del 15,57%.

Le presenze invece, cioè il numero complessivo dei pernottamenti, sono state 30.074 contro le 26.302 dello stesso periodo del 2012, con un aumento del 14,34%.

A fronte di una contrazione del flusso turistico italiano attribuibile al perdurare della crisi economica, parzialmente contrastata dalle iniziative promozionali dell'amministrazione comunale e delle imprese presenti sul territorio, si registra una crescita costante della presenza di turisti stranieri, in particolare dalla Germania (+14%) e dai Paesi Bassi (10%), soprattutto nel settore alberghiero.

Tuttavia le minori capacità di spesa hanno ridotto la durata della vacanza, spingendo altresì i turisti a selezionare destinazioni e servizi, scegliendo sulla base dell'economicità delle proposte.

La spesa procapite giornaliera è scesa infatti da € 78,90 a € 77,40, mentre la spesa procapite per viaggio è passata da € 281,50 a € 311,30.

Le prospettive per i prossimi cinque anni sono subordinate, per quanto riguarda la domanda interna, al superamento della crisi economica, mentre per i flussi turistici stranieri, soprattutto provenienti dai paesi nord europei si prevedono ulteriori per almeno il 10%.

Peraltro ciò è in linea con le previsioni del Piano Strutturale e con la volontà politica dell'amministrazione comunale espressa con la deliberazione consiliare n. 44 del 28.05.2013 di approvazione del documento di avvio del procedimento di formazione del 2°RU.

La conferma delle previsioni inattuate contenute nel 1° RU trova giustificazione nella vocazione di questo comune ad essere luogo privilegiato per le attività direttamente a servizio del turismo, come alberghi e ristoranti, in relazione all'alta qualità ambientale, paesaggistica ed enogastronomica del proprio territorio, alla presenza diffusa di beni culturali, alla facilità di accesso e alla posizione territoriale baricentrica rispetto ai maggiori centri turistici regionali.

Tutto ciò è in grado, complessivamente, di richiamare un ancora più consistente turismo di permanenza, da accogliere nel pieno rispetto dei valori paesaggistici che il territorio esprime.

## Quadro riassuntivo dei dimensionamenti (mq. di SUL)

Funzioni	PS 2005	1° RU 2008		Variante PS 2015	2° RU		Residuo PS
		prelievo	attuato		prelievo	%	
RESIDENZIALE	130.800	62.800	12.000	187.800	115.490	61	72.310
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	231.800	199.000	5.739	231.800	153.300	100	-
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI					78.500		
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	147.960	87.000	404	*74.300	*43.900	59	30.400
DIREZIONALE E DI SERVIZIO				73.250	44.200	60	29.050
TURISTICO-RICETTIVA (*)	1.380	622	-	1.380	828	60	552

\* nessuna grande struttura di vendita

\*\* n. posti letto

*Dimensionamento PS 2005 e 1° RU 2008 impostato esclusivamente sugli ambiti della trasformazione senza tenere conto degli interventi nelle aree di completamento ad attuazione diretta ed adeguato con la variante 3 al PS.*

## Dimensionamento 2° Regolamento Urbanistico

AMBITI TERRITORIALI	RESIDENZIALE		INDUSTRIALE E ARTIGIANALE		COMMERCIALE AL DETTAGLIO		TURISTICO - RICETTIVA (*)		DIREZIONALE E DI SERVIZIO		COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	
	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso
<b>UTOE 1</b>	-	-	136.000	5.000	11.500	1.800	120	-	5.000	2.000	70.000	5.000
<b>UTOE 2</b>	62.090	13.200	5.000	3.800	7.200	13.200	120	60	14.200	13.000	-	2.000
<b>UTOE 3</b>	2.200	1.000	-	-	-	500	-	150	-	1.000	-	-
<b>UTOE 4</b>	6.000	1.000	-	500	3.500	800	-	40	2.000	500	-	500
<b>UTOE 5</b>	5.000	1.000	2.000	500	500	500	40	40	-	500	-	500
<b>UTOE 6</b>	4.000	1.000	-	500	1.000	1.400	-	120	-	4.000	-	-
<b>Territorio rurale</b>	-	19.000	-	-	-	2.000	-	138	-	2.000	-	500
<b>TOTALE</b>	<b>79.290</b>	<b>36.200</b>	<b>143.000</b>	<b>10.300</b>	<b>23.700</b>	<b>20.200</b>	<b>280</b>	<b>548</b>	<b>21.200</b>	<b>23.000</b>	<b>70.000</b>	<b>8.500</b>

\* nessuna grande struttura di vendita

\*\* n. posti letto

## Dotazione standard urbanistici

art. 3 d.m. 1444/1968

Ambiti territoriali	Aree per l'istruzione		Attrezzature di interesse comune		Verde attrezzato		Aree a parcheggio		Standard complessivi		
	esistenti	previsti	esistenti	previsti	esistenti	previsti	esistenti	previsti	esistenti	previsti	totale
UTOE 1	-	-	11.480	63.880	86.000	110.300	45.950	56.070	143.430	230.250	373.680
UTOE 2	51.500	53.630	89.380	31.040	198.380	267.750	78.260	90.910	417.520	443.450	860.970
UTOE 3	21.330	10.840	36.220	-	18.740	-	18.860	14.460	95.150	25.300	120.450
UTOE 4	13.590	9.240	6.070	3.630	48.830	82.720	12.140	29.830	80.630	125.420	206.050
UTOE 5	8.320	-	32.200	1.480	52.700	39.040	10.800	13.840	104.020	54.360	158.380
UTOE 6	1.180	16.800	8.610	15.400	2.290	53.430	3.430	79.220	15.510	164.850	180.360
<b>TOTALE</b>	<b>95.920</b>	<b>90.510</b>	<b>183.960</b>	<b>115.430</b>	<b>406.940</b>	<b>553.240</b>	<b>169.440</b>	<b>284.330</b>	<b>856.260</b>	<b>1.043.510</b>	<b>1.899.770</b>

## Verifica standard urbanistici

	Aree per l'istruzione	Attrezzature di interesse comune	Verde attrezzato	Aree a parcheggio	Standard complessivi
d.m. 1444/1968	min. 4,50 mq/ab.	min. 2,00 mq/ab.	min. 9,00 mq/ab.	min. 2,50 mq/ab.	min. 18,00 mq/ab.
Standard esistenti	3,40 mq/ab.	6,50 mq/ab.	14,40 mq/ab.	6,00 mq/ab.	30,30 mq/ab.
Standard 2° RU	6,60 mq/ab.	10,60 mq/ab.	33,90 mq/ab.	16,10 mq/ab.	67,20 mq/ab.