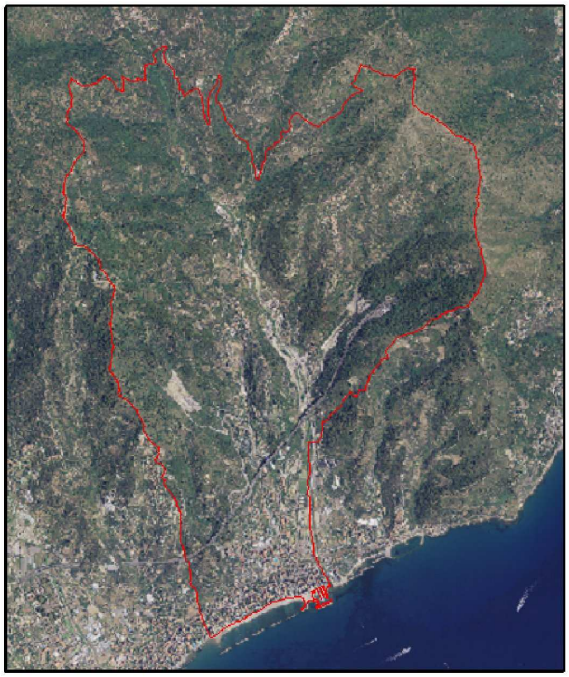
COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE

PROVINCIA DI IMPERIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



PRELIMINARE

Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06/12/2013

DESCRIZIONE FONDATIVA

RELAZIONE E CARTOGRAFIA DI SINTESI

UFFICIO DEL PIANO:

Arch. Paolo ELENA - Coordinatore
Arch. Marina SENAREGA - Responsabile del Procedimento
Geom. Pierfranco CASSINI - Reti tecnologiche e infrastrutture
Agr. Dott. Luca MIRTO - Analisi vegetazionale

CONSULENTI:

Arch. Mauro TRAVERSO - Urbanistica
Geol. Lionello BELMONTE - Geologia
Avv. Corrado MAUCERI - Legale
Pian. Terr. Fabrizio MO - Analisi storica, socio economica e territoriale
Arch. Egizia GASPARINI - Paesaggio
Arch. Enrica FRESIA - Turismo

Data: Giugno 2009

PREMESSA

Metodo/Sintesi/Parzialità

La descrizione fondativa dovrebbe costituire il quadro oggettivo delle realtà di ciascun Comune su cui appunto “fondare” le basi del PUC.
Dovrebbe altresì costituire non un adempimento formale e cartaceo imposto dalla LUR da conservare in qualche armadio, ma anche uno strumento vivo di conoscenza della realtà locale.
Per leggere quella realtà e per delineare un quadro di San Bartolomeo oggi si è metodologicamente proceduto con approfondimenti tematici nei diversi campi di analisi che avessero utilità per operare scelte di pianificazione sostenibile del territorio, approfondimenti cui il presente documento ha attinto per cercare di arrivare a prefigurare uno scenario costituito da una sintesi coerente di quegli approfondimenti.
Ogni tematismo potrà poi essere nel tempo approfondito e aggiornato onde costituire un utile riferimento conoscitivo e strumento di programmazione di settore (es. stato delle reti, attuazione del piano, stato dei servizi, ecc.)
La maggiore difficoltà di una simile operazione sta però per alcune analisi nella limitatezza dell’ambito geografico su cui si opera, quadro che non è coerente con realtà e processi che quasi sempre travalicano i limitati confini comunali.
Questo vale per le risorse primarie come l’acqua e l’energia, per le infrastrutture a rete, ma anche per i processi socio economici e per quelli delle trasformazioni territoriali che, in territori omogenei come questi, dovrebbero avere coerenza di indirizzi (e non solo per le aree di margine).
In presenza di una conurbazione così omogenea, che spesso non presenta nemmeno fisicamente riferimenti utili a comprendere i limiti dei confini amministrativi dei diversi comuni che la compongono, realtà come San Bartolomeo sono l’equivalente di un “quartiere” di una città più ampia che però esiste solo nella realtà fisica ma non in quella amministrativa.
Per tali motivi spesso si fa riferimento alla Descrizione Fondativa dei PTC provinciali, ma non si deve nascondere che il loro livello di approfondimento quasi sempre non è sufficiente a comprendere completamente quelle realtà locali per cui il riferirsi solamente a quella scienza rischia di svuotare la funzione nobile della Descrizione Fondativa.
Del resto è a quelle realtà peculiari che il PUC deve rispondere.
La sintesi viene presentata prima in un quadro di tematismi “generali” (ambiente, paesaggio, ecc.) e poi in uno di tematismi locali (economia, demografia, storia, attuazione del prg, ecc.).
Si conclude con la proposta di uno scenario di conseguenti azioni programmatorie che dovrà stare alla base del documento degli obiettivi.

Dati essenziali

Il territorio comunale ha una estensione di poco meno di 11 chilometri quadrati di cui solo un 10-15% pianeggiante e la parte restante collinare.
Di questa un 50% circa non è coltiva ma insediata da boschi e prati.
La popolazione residente è di 3.100 abitanti circa che in periodo estivo a superare i 15.000. E' stata sempre in leggera ma costante crescita a partire dall'inizio secolo.
La piramide di età vede prevalere le fasce comprese tra i 35 ed i 75 anni con pari proporzione tra i vari scaglioni.
La fonte di maggior occupazione è il turismo cui seguono commercio, agricoltura/floricoltura e terziario.
IL comune fa parte del territorio del dianese e ne completa il golfo con Cervo che è il comune oltre il quale inizia la provincia di Savona con Andora.
Ha un casello autostradale dedicato.

QUADRO GENERALE

1.AMBIENTE

Suolo/Aria/Acqua

Partiamo dall'analizzare le condizioni ambientali generali del nostro comune come primo dato fondativo della nostra fotografia del territorio e condizionante molti scenari futuri.
Questa analisi parte comunque dalla certezza di trovarsi di fronte ad una situazione di complessiva e sostanziale positività ed equilibrio, priva di elementi di forte criticità e comunque foriera di essere migliorata grazie a progetti che sono già in corso di attuazione (aurelia bis, riconversione dell'ex ferrovia a pista ciclopedonale, consolidamento dei litorali, collettamento dei reflui fognari del comprensorio, miglioramento dell'acquedotto del Roja, ecc.) o a processi economici in atto (recupero degli oliveti abbandonati).
Nello specifico non vi sono attività che emettono nell'aria, nell'acqua o nel suolo scarichi pericolosi o critici per quantità.
Si può affermare che l'unica attività che crea qualche criticità in proposito è quella del turismo perchè concentra un considerevole numero di presenze nei due-tre mesi estivi e quindi induce picchi di traffico lungo l'aurelia e le strade verso mare che creano rumore e smog, picchi di produzione di rifiuti solidi urbani e di scarichi fognari nonchè di consumo di acqua potabile.
In particolare è quest'ultimo il problema di cui a volte patisce la comunità a causa non della penuria di acqua bensì di sufficienti accumuli che creino un polmone in grado di sopperire a brevi periodi di mancanza di approvvigionamento dovuta a rotture o interventi periodici di manutenzione della linea principale dell'acquedotto del Roja.
Questa criticità è però in corso di soluzione con la realizzazione di alcune nuove cisterne e il Regolamento Edilizio in corso di revisione potrà indicare altre azioni utili a tale risparmio.
Diverso discorso deve essere fatto per gli usi irrigui per i quali occorre definire una politica che induca a non utilizzare acqua potabile. Sul territorio sono presenti numerosi pozzi artesiani, alcuni dei quali abbandonati o sotto utilizzati.
Un puntuale censimento ed analisi delle loro potenzialità legato ad un preciso regolamento sugli usi che dovranno essere per quanto possibile consortili e non individuali, potrebbe concorrere ad un significativo risparmio della risorsa idrica potabile.
Anche la raccolta e l'eventuale riutilizzo delle acque bianche andrebbe migliorata considerando che l'attuale rete di captazione è quasi inesistente.

Vegetazione

L’analisi vegetazionale ha proposto una fotografia della situazione anch’essa ricorrente per i comuni costieri del ponente, ma meno negativa di tante altre realtà comunali di questo territorio.
Le coltivazioni ad ulivo costituiscono circa il 50% delle aree alberate mentre l’altro 50% è costituito da boschi di conifere e pochi querceti.
All’interno, verso il confine con i comuni di Andora e Cervo, sono presenti aree prative di una certa dimensione, mentre altre di minor estensione sono localizzate verso il confine con Diano Castello e Diano San Pietro.
Questa parte vegetata analizzata costituisce circa il 65-70% dell’intero territorio che somma poco meno di 11 chilometri quadrati e ne sancisce il buon stato di salute visto che gli uliveti in regressione o abbandonati sono una minoranza (meno di un terzo del totale con tendenza al loro recupero) e i boschi di conifere in stato precario non raggiungono il quarto del totale.

Incendi

La mappatura delle are percorse dal fuoco rivela come questi eventi, abbastanza estesi in superficie se sommati a prescindere dai periodi costituendo un buon quarto delle aree vegetate, si sono però sviluppati in zone marginali (nella maggioranza in conifere nei rilievi ai confini con il comune di Diano S.Pietro e in parte minore ai confini con il comune di Cervo) e nelle zone prative prima descritte.
Tutte quelle localizzazioni non sono soggette a tensioni immobiliari non essendo edificabili da decenni e non essendo dotate di alcuna infrastruttura, ragione per cui o si è trattato di eventi naturali o di incendi legati alla pratica della pastorizia.
Alcuni casi di incendi si sono invece sviluppati tangenti l’asse autostradale, per cui se ne potrebbe dedurre che trattasi di fenomeni o di vandalismo o di incuria.

Rifiuiti

Come detto la situazione delle fognature è sotto controllo in quanto la rete è conferita ad un depuratore comunale.
Quanto prima sarà attuato un progetto per il quale tutti i reflui del golfo del dianese saranno colettati e conferiti ad un unico depuratore sito in comune di Imperia.
Questo garantisce oggi e garantirà in futuro una buona qualità delle acque balneabili, tanto è vero che periodi recenti il comune di San Bartolomeo ha ricevuto la bandiera arancione e che alcune delle sue spiagge sono considerate tra le migliori della provincia.
Il trattamento dei RSU è svolto dal comune tramite ditta esterna che conferisce in discariche non site in territorio comunale in attesa che l’ATO provinciale o il Commissario ad Acta definiscano la localizzazione della discarica provinciale.
In territorio comunale è invece sita una dechaterie per la raccolta differenziata, raccolta che arriva a coprire la quota del 20% del totale dei rifiuti.

Per quel che concerne il conferimento di detriti da edilizia e scavi è attiva una discarica sita nell'entroterra di ponente del comune che presenta ancora una buona capacità di accumulo e che serve l'intero comprensorio.
Nell'entroterra di levante al confine con Andora è sita invece una discarica ormai completata che ha recepito gli scavi delle gallerie della nuova linea ferroviaria.
Per questo sito il Comune ha in corso una trattativa con la proprietà per creare una nuova zona di insediamenti artigianali che consenta di delocalizzare alcune attività oggi insediate lungo il torrente Steria, migliorare la viabilità di accesso alla frazione di Chiappa e, per la parte restante, incrementare la recettività turistica all'aria aperta con una nuova struttura.

Energia

Il comune non è dotato di politiche volte al risparmio energetico e consuma circa mezzo milione di kilowattora per alimentare gli oltre 1300 punti luce dell'illuminazione pubblica.
Per questo servizio paga all'Enel ogni anno una consistente parte del proprio bilancio. Un miglioramento si dovrebbe avere in prospettiva alla luce delle nuove normative nazionali e regionali che impongono agli enti territoriali di coprire una quota parte dei propri fabbisogni con energie alternative pulite (solare) o procedere con un piano di sostituzione dei corpi illuminanti con altri a basso consumo energetico. Verso quelle tendenze saranno sviluppate le norme del nuovo R.E. che è in fase di revisione.
Non risulta esservi progetti coordinati di risparmio energetico tra i comuni del comprensorio dianese.

2.TERRITORIO E PAESAGGIO

Continuità/Conurbazione/Costa entroterra

Come già accennato in premessa la geografia e il paesaggio di questo segmento costiero di regione presenta tratti comuni a molti altri posti.
Una fascia costiera orograficamente piana, densamente edificata e frutto di una forte conurbazione iniziata nel dopoguerra e saturatasi sino alla fine degli anni '80, compresa principalmente a cavallo dell'aurelia ed estesa sino alla spiaggia.
Paesisticamente questa fascia costiera è senza discontinuità verso ponente, dove costituisce un continuum unico con Diano Marina, e termina a levante con l'emergenza del Poggio su cui spicca, come splendido scenario di fondo per chi percorre la strada aurelia, il borgo di Cervo.
Un entroterra degradante e collinoso caratterizzato dagli usi agricoli e dagli insediamenti dei nuclei storici, connotato dall'incisione dalla valle del torrente Steria che costituisce verso mare anche confine amministrativo col comune di Cervo.

Come in ogni analoga realtà le aree golenali di fondo valle sono state col tempo occupate non più dagli usi agricoli ma da quelli industriali e di servizio che richiedessero spazi ampi e pianeggianti come ad esempio i campi sportivi.
I nuclei storici dell'entroterra comunale, ivi sorti per il probabile paludamento della costa, sono Pairola e Chiappa, cui vanno aggiunti alcuni agglomerati minori sorti per motivazioni di tipo produttivo quali quelle dell'attività di frantoio localizzate in prossimità del corso d'acqua di cui sopra.
Sono una mezza dozzina: Rocca, San Simone, Molino del Fico, Borgate Richieri e Freschi, ecc..
Tra l'autostrada e la ferrovia è posto un nucleo ancora identificabile come tale, ma sito al limite della nuova edificazione che è man mano sorta lungo l'asse stradale principale che collega la costa con l'entroterra (via Roma, via Pairola) è quello di san Bartolomeo che da il nome al Comune e ove è localizzata la sede del Municipio.
Altri nuclei identificabili come tali, ma ormai inglobati in nel sistema insediativo diffuso sorto tra gli anni settanta e completato nei novanta, sono quelli di Poiolo e Rovere.
E' un paesaggio che si è fortemente modificato tra gli anni '50 e '80 ma che da trent'anni è rimasto pressocchè immutato, tranne che per alcune limitate espansioni più recenti avvenute tra ferrovia ed autostrada, per le piccole modificazioni del profilo costiero dovute a fenomeni di erosione e ripascimento indotto dalle attività balneari stagionali e in ultimo da due depositi di detriti di cui uno proveniente dagli scavi delle gallerie della nuova linea ferroviaria in corso di costruzione.
E' da notare come queste trasformazioni più recenti, vuoi per entità modesta, vuoi per localizzazione defilata non sono state paesisticamente notevoli.

3.STRUMENTI SOVRAORDINATI E VINCOLI

PTCP/PTC/Costa/PdB

Il principale strumento sovraordinato di cui deve tenere conto la pianificazione del territorio, il PTCP, annovera questo comune per circa il 90% dell'estensione comunale nel regime insediativo del mantenimento (MA). Il resto si divide equamente tra conurbazione edilizia più recente, verso mare, classificata tessuto urbano (TU) e quella storica dei due nuclei che sono annoverati nel regime di consolidamento (CO) nell'intento palese di mettere le basi per un riequilibrio insediativo tra costa ed entroterra.
A questo vincolo di Mantenimento occorre sovrapporre gli altri di natura paesistica e quelli derivati dal Piano di bacino, le fasce di rispetto autostradali, dei pozzi, dei cimiteri, le aree sature, ecc. che fanno sì che in pratica tutto il territorio comunale sia investito da vincoli che ne limitano fortemente l'edificabilità.
Il PTC Provinciale, pur nella sua indeterminatezza per quel che concerne indirizzi e cogenza, tratta temi quali la riconversione della ferrovia costiera, la riqualificazione del sistema ricettivo, il consolidamento dei litorali e la salvaguardia delle attività agricole con particolare riferimento alla coltura

dell’ulivo, la razionalizzazione della viabilità costiera con la realizzazione dell’aurelia bis, tutti temi condivisibili ma dai quali non si evincono azioni con priorità strategica, limitandosi ad un elenco di cose da fare.
Il Piano della Costa prevede il consolidamento e riqualificazione dell’approdo/porto turistico che l’amministrazione sta predisponendo a livello progettuale, della passeggiata a mare e delle spiagge (che hanno avuto importanti interventi di ripascimento e opere a mare di difesa), progetti quindi già in parte realizzati dalla C.A.
Più incisivo, rispetto alle indicazioni che dovrà fornire il PUC, è il Piano di Bacino che, pur nella sua forte approssimazione di previsioni, indica con precisione gli ambiti territoriali soggetti a rischi sotto il profilo idrologico, ambiti che l’analisi più precisa e puntuale svolta dal geologo con la Descrizione Fondativa, porta a ridurre sostanzialmente.
Le criticità sono principalmente dovute allo sbarramento dei torrenti e dei rii provenienti da monte da parte delle infrastrutture di scavalcamento delle percorrenze storiche di lungo costa come la ferrovia e la strada aurelia. L’ambito interessato dalle criticità è quello della più recente espansione costiera compresa tra l’asse di ferrovia e aurelia e la costa.
Tale criticità è ricorrente su tutto l’arco regionale e a tutte le scale, del che se ne deduce che con ogni probabilità in molti casi i parametri di sicurezza adottati da idraulici e geologi sono stati molto cautelativi.

QUADRO LOCALE

4.STORIA

Sistema insediativo

Anche il sistema insediativo di San Bartolomeo è ricorrente lungo tutto l'arco costiero regionale: nuclei ed aggregati di mezza costa o di crinale di diversa gerarchia sorti all'interno in finzione del diverso sfruttamento agricolo del territorio (coltivazione dell'ulivo, frantoi, prodotti orticoli, ecc.).
L'analisi dell'evoluzione storica di tale sistema porta a censire nell'entroterra due nuclei principali che conservano ancora la loro immagine di nuclei isolati anche se non molto compatti: Pairola e Chiappa.
Ad essi vanno aggiunti agglomerati minori più o meno grandi che sono una mezza dozzina (Rocca, San Simone, Molino del Fico, Borgate Richieri e Freschi, ecc.).
La costa, a differenza di Diano Marina, è priva di insediamenti storici forse a causa dei malsani paludamenti causati dal torrente Cervo.
L'edificato costiero compreso tra ferrovia e mare ospita quasi esclusivamente seconde case, alberghi, attività commerciali ed esercizi pubblici indotti dalla frequentazione turistica stagionale, è casuale, mancante di un ordine se non quello dettato dalla strada aurelia, asse che ivi corre rettilineo e alla quale ortogonalmente si diramano le viabilità secondarie, colonna vertebrale su cui si innesta il sistema insediativo più recente con quasi tutte le sue attività produttive e di servizio, privo quindi di gerarchie e di riferimenti urbani, senza piazze e spazi pubblici che non siano parcheggi o residui di aree coltive o forse parchi privati di antiche dimore, con una viabilità minima che porta a pettine dall'aurelia alle spiagge ma senza altra continuità di connessione longitudinale minore se non quella della passeggiata pedonale lungomare.

5.ECONOMIA

Turismo/commercio/agricoltura

L'analisi del sistema produttivo e dell'occupazione sottolinea come il turismo, legato alla fruizione del mare e della costa da parte di utenti della bassa val Padana (molti dei quali si sono stanziati stabilmente a San Bartolomeo con le loro attività economiche sempre legate al turismo), sia la principale attività e fonte di reddito della comunità.
Le strutture alberghiere funzionanti (a carattere quasi esclusivamente stagionale) sono circa una ventina e offrono una capacità di oltre 1000 posti letto. A queste vanno sommate le case vacanze ufficialmente censite dalla CCIAA che sono una decina e offrono una ulteriore capacità ricettiva di circa 750 posti letto.
Infine le strutture all'aria aperta, che sono caratteristica quasi esclusiva del comune di San Bartolomeo per quel che concerne tale offerta nel

comprensorio, senza dubbio indotta dalla comodità del casello autostradale, che offrono oltre 2.200 posti letto localizzati tutti nell'entro terra più o meno prossimo alla costa.
In totale si avrebbero 4.000 posti letto ufficiali cui vanno sommati gli otre 20.000 delle seconde case che portano la capacità ricettiva globale del comune a circa 30.000 abitanti tra fluttuanti e residenti, numero che va preso a riferimento per le dotazioni di servizi primari e secondari e per i consumi.
Gli elementi negativi sono costituiti dalla vetustà delle strutture, quasi tutte risalenti agli anni '70 (e quindi con circa 40 anni di età) di cui poche sono state adeguate agli standard attuali e dalla mancanza di spazi di servizio (principalmente aree a parcheggio e aree verdi per la sosta e il relax). Se il sistema regge è anche grazie alle spiagge e alla decina di stabilimenti balneari che offrono bassi fondali e sabbia, elementi graditi dall'utenza padana piemontese lombarda che le frequenta.
Il territorio più vasto offre poi alcune occasioni di svago come cinema, locali notturni, attrezzature sportive e culturali che fanno sì che il comprensorio sia ancora apprezzato dal turista medio che lo frequenta.
Il turismo cosiddetto verde costituito da b&b, agriturismi, affittacamere incomincia seppur timidamente a comparire nelle zone interne che offrono verde, quiete e concorrono a differenziare l'offerta, offerta che dovrebbe ulteriormente migliorare quando la vecchia ferrovia sarà sostituita dalla nuova e la pista ciclo pedonabile che prenderà il suo posto andrà da San Remo a Imperia.
Il commercio, come ovvio, segue la localizzazione del turismo, per cui è concentrato quasi totalmente nella zona a mare ove sono situate le strutture alberghiere. E' articolato e offre una gamma abbastanza completa di articoli. Analogo discorso va fatto per le attività di servizio compresi quelli pubblici.
Una parte di attività commerciali è sita lungo il principale asse stradale che collega la costa e l'entroterra, ovvero via Roma che conduce al comune di Villa Faraldi.
L'attività agricola e floro vivaistica è quasi interamente localizzata oltre il confine delle are urbanizzate con la sola eccezione di una attività orticole in serra site tra che la ferrovia e l'autostrada che sono intercluse nell'edificato.
Nelle zone più interne viene invece svolta la coltura dell'ulivo e attività conseguenti di frantoio.
Sono ancora da stimare il numero di occupati in tale settore che però segna la tendenza, almeno per gli uliveti, ad un recupero delle aree abbandonate anni addietro.

6.SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Strade/Ferrovia nuova e vecchia/Servizi a rete

Uno dei vantaggi che offre San Bartolomeo è di avere una dimensione di piccolo centro ma con una buona dotazione di infrastrutture di collegamento (leggasi casello autostradale, strada aurelia e in futuro pista ciclabile).

Inoltre la vicinanza della città di Imperia consentirà di ridurre i disagi dovuti all'abbandono del servizio ferroviario costiero a favore di quello ad alta velocità che sorgerà a breve più a monte e che non servirà più il comune.
Il sistema stradale locale, fatta esclusione per la zona a mare più recente, è semplice e sufficiente alle esigenze di mobilità locali e necessita solo di miglioramenti e integrazioni, alcune delle quali sono in corso di realizzazione.
Gli altri servizi a rete reggono sostanzialmente l'urto della carica estiva dei 30.000 anche se necessitano della solita costante manutenzione e di alcuni potenziamenti come nel caso dell'acquedotto.
In comune non vi sono piste ciclabili degne di tale nome e la prospettiva della futura conversione della ferrovia attuale obbligherà a pensare alle necessarie connessioni tra costa ed entroterra da realizzare principalmente lungo il torrente Steria.

7.SISTEMA DEI SERVIZI

Territoriali/Locali

Come noto stiamo ancora utilizzando una legge a carattere "provvisorio" del 1968 per quantificare il nostro fabbisogno di servizi e non si capisce perché non si voglia mettere testa a livello regionale e nazionale a tale problema.
Per quel che concerne il bilancio comunale si deve subito dire che esso è buono e assegna ai residenti una dotazione di circa 40 mq pro capite, ovvero più del doppio della quantità minima sancita dal DM 1444/1968.
Un po' diverso è il quadro se tale dotazione la si proietta sul numero massimo di abitanti presenti in periodo estivo perché quei 40 mq si riducono a un decimo.
E' ovviamente una semplificazione non corretta perché standard come quello scolastico o dell'interesse comune non riguardano la popolazione fluttuante ma solo quella stabile, mentre altri come parcheggi, verde e sport invece devono soddisfare anche quegli utenti che limitano la loro presenza alla stagione estiva o alle feste comandate.
In definitiva il residente, grazie ai turisti, si trova ottime dotazioni pro capite che invece nel periodo estivo si riducono fortemente e mettono in crisi soprattutto il sistema della mobilità a causa della situazione di congestione intorno all'aurelia e nella zona a mare.
Qui viabilità e parcheggi non sono in grado di reggere l'urto dei bagnanti estivi e sarebbe bene, nell'impossibilità di diradare il tessuto edilizio, adottare politiche di governo di tali fenomeni che tendano a limitare l'uso del mezzo privato e migliorare la situazione locale.
Servizi a livello territoriale non ne esistono, se si vuole eccettuare il campo da calcio in quanto ospita società sportive provenienti anche da altri comuni, ma che per caratteristiche e dotazioni di servizio collaterali mantiene una dimensione locale.
La loro posizione è quasi del tutto concentrata in val Steria e nella zona a mare.

Nei programmi prioritari dell'amministrazione vi è quello di potenziare le dotazioni attuali lungo il torrente e di creare un canale verde attrezzato che risalga la valle partendo dalla costa e sia servito da pista ciclo pedonale.

SCENARIO DELLE PROSPETTIVE

9. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG/MODIFICAZIONI TERRITORIALI IN ATTO/ AZIONI DI PROSPETTIVA

Dall'analisi dello stato di attuazione del PRG effettuato dagli uffici comunali, risulta che tale strumento è stato attuato in buona parte per cui, considerando il generale basso livello medio di attuazione dei piani regolatori, se ne deve dedurre che era un buon PRG.
Dove non è riuscito ad attuare le sue previsioni è stato nella razionalizzazione del tessuto a mare, tema con il quale il PUC si dovrà confrontare, anche se di difficile soluzione a causa della forte concentrazione di proprietà, interessi economici, densità edilizia e a causa degli elevati valori immobiliari.
Per quel che concerne lo sviluppo residenziale anche qui si deve constatare che esso è stato quasi totalmente attuato, anche per quel che concerne le previsioni di consolidamento delle frazioni, per cui il PUC dovrà sancire situazioni di saturazione.
Alla luce invece delle nuove direttive regionali il PUC dovrà affrontare il tema della localizzazione e quantificazione della quota di social housing.
Recentemente la C.A. ha partecipato ad un bando regionale che le consentirebbe di soddisfare il 50% circa del fabbisogno stimato dalla bozza di PQR.
Come già detto la situazione dei servizi locali è buona e l'amministrazione sta comunque portando avanti politiche di loro potenziamento, per cui non vi sono necessità di reperire aree al loro soddisfacimento.
Oltre alle previsioni del PRG si sono sommate nel tempo altre iniziative ed altri progetti che hanno portato a modificazioni del territorio.
Il PTC della Costa ha suggerito il potenziamento dell'approdo esistente alla foce dello Steria, lo Stato ha predisposto progetti strategici come la ferrovia AV spostata a monte che hanno interessato tangenzialmente il territorio come già illustrato (per cui vi sarà la necessità di consentire il riutilizzo del sedime della discarica degli inerti delle nuove gallerie) e conseguentemente la Regione ha lanciato il progetto di riconversione della linea dismessa a pista ciclo pedonale.
Del tracciato dell'aurelia bis si discute da anni senza però trovare una soluzione definitiva e condivisa tra i vari comuni del comprensorio anche a causa del fatto che in tale zona o l'autostrada corre abbastanza vicina alla costa o le zone insediate costiere da servire sono molto sottili.
Il nuovo tracciato, che alcuni comuni avevano ipotizzato nella sede della ferrovia in dismissione, sarà uno dei temi da affrontare in sede di PUC.
Altro tema è quello della rimarginazione e qualificazione del tessuto edilizio sorto intorno alla linea ferroviaria storica che, alla luce dei nuovi usi, crea occasioni di forti incrementi immobiliari forieri di processi di riqualificazione.

Conseguente (ma non solo) alla realizzazione di questa nuova struttura di livello regionale è il tema della riqualificazione del fondovalle dello Steria con il suo potenziamento ad asse verde e connessione tra mare ed entroterra.

Piani di settore e Regolamento Edilizio

Del Regolamento Edilizio e del suo ruolo sancito dalla LR 16/2008 si è già parlato in questo documento.
Per quel che concerne i Piani di Settore il Comune è dotato dei seguenti strumenti:
1. Piano di zonizzazione acustica
2. Piano del Commercio
3. Piano di Utilizzo delle aree Demaniali
4. Piano della protezione Civile

E' in corso di approvazione il Piano Alberghiero ai sensi della LR 1/2008. Determinante sarà anche la realizzazione di un efficace ed intelligente Piano della Mobilità che dovrà essere incentrato sulla gestione dei flussi di picco nella zona a mare e sulla soluzione del congestionamento dell'asse dell'Aurelia.
Collaterale al PUC dovrà essere il Piano del Social Housing di cui si è già accennato.