



Comune di  
FALCONARA MARITTIMA

# PIANO URBANISTICO GENERALE

DOCUMENTO DI INDIRIZZO POLITICO

## PREMESSA

La Regione Marche, alla fine del 2023, ha emanato la nuova Legge Urbanistica Regionale denominata "Norme della pianificazione per il governo del territorio" L.R. 19/2023, entrata in vigore a partire dal primo gennaio 2024. Il provvedimento, atteso da molti anni, modifica le disposizioni riguardo alla pianificazione territoriale ed urbanistica di tutti i livelli di governo del territorio: regionale, provinciale e comunale.

Il nuovo impianto normativo regionale, volto ad assicurare che le trasformazioni contenute nella pianificazione territoriale e comunale siano condivise, praticabili e sostenibili, costituisce la base per la costruzione dei nuovi strumenti di pianificazione locale e sovralocale, sia nell'impostazione concettuale e metodologica sia nei contenuti e negli effetti programmatici.

La nuova Legge disciplina il governo del territorio regionale nel perseguimento di importanti finalità:

- assicurare la tutela e la valorizzazione del territorio, del paesaggio, del suolo agricolo, del patrimonio culturale e del tessuto edilizio storico;
- attuare il contrasto al consumo di suolo, promuovere la difesa del suolo, la rigenerazione urbana e territoriale e accrescere la qualità urbanistica, edilizia e architettonica;
- garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e prevenire i rischi connessi alle dinamiche evolutive del sistema ambientale e antropico, favorendo strategie e azioni volte alla mitigazione degli effetti prodotti dai cambiamenti climatici;
- promuovere lo sviluppo sostenibile, la coesione territoriale, l'equità sociale e la realizzazione del diritto all'abitazione;
- assicurare l'efficacia delle azioni di tutela del territorio e la sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- assicurare la dotazione e la riqualificazione della città pubblica, quale complesso dei servizi, delle opere di urbanizzazione, delle aree destinate a verde pubblico e degli altri spazi pubblici, garantendo e migliorando l'accessibilità universale, la qualità e la fruibilità dei servizi, le condizioni di vita e di relazione e la coesione sociale;
- promuovere la trasformazione per funzioni economiche e/o sociali delle aree urbanizzate non più utilizzate o abbandonate;
- favorire la trasparenza, assicurare la semplificazione delle procedure, promuovere e garantire processi partecipativi alle scelte e decisioni assunte nella pianificazione, nel rispetto dei principi di rispetto e buona fede.

Per raggiungere gli obiettivi di cui sopra i soggetti della pianificazione, come previsti dall'art. 2 della Legge, nell'ambito delle rispettive attribuzioni e nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza, devono utilizzare strumenti aggiornati e/o del tutto nuovi:

- Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) elaborato congiuntamente dalla Regione Marche e dal Ministero della Cultura;
- il Piano Territoriale Regionale (PTR) elaborato dalla Regione Marche;
- i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) elaborati dagli organi provinciali;
- i Piani Urbanistici Generali (PUG) elaborati dai Comuni;
- i Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica e privata (PUE) e gli Accordi Operativi (AO) eventualmente coordinati da un Programma Operativo (PO), costruiti di concerto tra pubblico e privato.

Grande rilevanza riveste il metodo di co-pianificazione e valutazione inter-istituzionale (CeVI), ossia il procedimento di approvazione degli strumenti della pianificazione, attraverso la partecipazione delle amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale, urbanistica e di tutela del paesaggio. La conferenza CeVI costituisce la sede nella quale, le amministrazioni suddette, nell'ambito delle rispettive attribuzioni e per gli aspetti di competenza, si esprimono in relazione al PTR, al PTCP, al PUG e alle loro varianti.

Particolare importanza, inoltre, è dedicata al contrasto del consumo di suolo in armonia con le politiche e gli indirizzi internazionali, europei e statali, nonché con il Piano della transizione ecologica e per la sicurezza energetica, finalizzati tutti al bilancio del consumo di suolo pari a zero. La Legge persegue l'obiettivo di protezione del suolo quale risorsa unica, rara e non riproducibile, allo scopo di custodirne e potenziarne i

valori naturali, paesaggistici, agricolo-produttivi elevandone la resilienza ai rischi, al dissesto idro-geomorfologico / idraulico e ai principali processi di degrado e perdita di bio-diversità, tutelando e potenziando i servizi ecosistemi per garantire elevati livelli di protezione e qualità dell'ambiente e promuovere lo sviluppo sostenibile, utilizzando come paragrafo il bacino idrografico.

#### IL PIANO URBANISTICO GENERALE (P.U.G.)

La pianificazione urbanistica comunale è esercitata attraverso atti con funzione strutturale, strategico-previsiva, regolativa e operativa; la funzione strutturale strategico-previsiva e la funzione regolativa sono svolte attraverso il Piano Urbanistico Generale.

La componente strutturale esprime le finalità e gli obiettivi di governo del territorio comunale e ne individua gli esiti attesi, in termini di prestazioni, qualità ed effetti a livello paesaggistico, storico-culturale, territoriale, ambientale, urbanistico, economico e sociale. Essa configura le scelte e le previsioni di assetto e sviluppo del territorio orientate prioritariamente alla rigenerazione urbana e territoriale, al contrasto del consumo di suolo e alla sostenibilità dello sviluppo, degli usi e delle trasformazioni.

La componente regolativa disciplina il sistema insediativo-infrastrutturale esistente, le aree agricole, le aree naturali da conservare e le parti di territorio non interessate dalle trasformazioni urbanistiche e dalla rigenerazione urbanistica.

La funzione operativa della pianificazione urbanistica comunale è finalizzata allo sviluppo operativo e progettuale della componente strutturale del P.U.G. che ne esprime la possibile attivazione. Essa riguarda esclusivamente le trasformazioni urbanistiche e gli interventi di rigenerazione urbanistica e territoriale, coerentemente con la componente strutturale. Questa funzione si esplica attraverso Programmi Operativi (PO) Piani Urbanistici Esecutivi a iniziativa pubblica e/o iniziativa privata (P.U.E.) nonché attraverso Accordi Operativi (A.O.) conclusi con soggetti privati.

#### PERCHÈ UN NUOVO PIANO URBANISTICO

Il Comune di Falconara Marittima è dotato di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato nel 1999 e approvato nel 2003. Tale Piano è divenuto uno strumento inadeguato rispetto alle mutate condizioni culturali, sociali ed economiche della comunità e alle esigenze di tutela del territorio, esso risulta supportato da dati e informazioni ormai superati e da un'analisi conoscitiva non aggiornata delle dinamiche territoriali, paesaggistiche, urbanistiche ed edilizie avvenute nel corso degli anni, sia di scala comunale che di scala più ampia. Esso non riesce più a raccontare il ruolo che la città di Falconara Marittima riveste, oggi, all'interno di un più ampio contesto territoriale: l'area metropolitana medio-adriatica e bassa valle dell'Esino.

L'esperienza compiuta in questi anni di gestione del P.R.G., ha evidenziato i limiti dello strumento stesso che hanno condizionato le volontà e le azioni volte ad attuare quanto dal P.R.G. previsto, sia riguardo alle possibilità di riqualificazione e trasformazione urbana (interventi all'interno dei tessuti edilizi esistenti o promozione di nuovi insediamenti), sia quelle più strategiche relative alle trasformazioni delle Aree a Progetto Unitario (A.P.U.).

In merito alla riqualificazione e alla trasformazione urbana, il maggior punto di debolezza del P.R.G. vigente appare l'assoggettamento dell'attuazione degli interventi urbanistici al consenso unanime dei proprietari delle aree interessate, spesso eccessivamente numerosi e con interessi divergenti e contrastanti.

Relativamente alle attività legate alla trasformazione delle aree di rilevanza strategica, occorre sottolineare che la definizione di una soluzione adeguata alle attese del territorio passa necessariamente attraverso intese con più soggetti pubblici (in primo luogo con i Comuni d'Area) a cui aggregare i proprietari degli immobili interessati. Per accelerare questo processo è indispensabile la condivisione politica di alcuni obiettivi e azioni essenziali, sottoscrivere accordi preliminari di progetto (Progetti Urbani di Assetto) da recepirsi in sede di variante urbanistica, prefigurare, attraverso specifici progetti, i contenuti di eventuali successive varianti al P.R.G..

In aggiunta, successivamente alla entrata in vigore del P.R.G., sono state approvate dalla Regione Marche disposizioni normative cogenti a proposito dell'assetto idrogeologico (P.A.I.) che interferiscono in modo significativo con gli assetti e le previsioni del P.R.G. stesso. Infatti, in taluni casi, la attuazione dello strumento urbanistico è inibita dalla presenza di vincoli di natura idrogeologica il cui superamento spesso comporta

rilevanti investimenti di ordine economico o in caso contrario la drastica riduzione della attuazione delle previsioni edificatorie.

Un Piano, infine, poco incisivo soprattutto nel confronto con situazioni di degrado edilizio, urbanistico e ambientale, incapace di fornire le basi programmatiche e normative utili per impostare processi di rigenerazione di parti specifiche di città. Si pensi alla presenza dell'impianto API o dell'aeroporto internazionale Sanzio; si pensi, inoltre, alla massiccia presenza di infrastrutture stradali e ferroviarie, alla presenza di diversi siti dismessi, anche di pregio architettonico, che caratterizzano fortemente il panorama urbano ed extra-urbano (ex basi militari, ex fabbriche ed ex officine). Un territorio che rispecchia caratteri squisitamente metropolitani e periferici, peculiari rispetto a quelli tipicamente riconoscibili all'interno dei confini della regione Marche.

POLITICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO	AZIONI
POLITICA AMBIENTALE E SVILUPPO SOSTENIBILE	Messa in sicurezza del territorio sotto l'aspetto idrogeologico	Messa in sicurezza dei corsi d'acqua	1. Completamento degli interventi già programmati / finanziati.
		Ridefinizione funzionale delle aree esondabili	1. Delocalizzazione dei diritti edificatori mediante criteri perequativi. 2. Definizione di funzioni compatibili con le aree esondabili.
	Coniugare gli interessi ambientali e sociali con quelli economici	Individuazione delle misure compensative necessarie alla mitigazione degli impatti sull'ambiente locale	1. Promozione e attuazioni di accordi pubblico-privati.
		Individuazione di eventuali possibili delocalizzazioni e ricollocazioni di attività incongrue	1. Individuazione delle modalità attuative mediante perequazione urbanistica e territoriale.
	Miglioramento della qualità ambientale (suolo, acqua, aria)	Miglioramento delle condizioni del suolo	1. Bonifica dei siti inquinati. 2. Attuazione di progetti di rigenerazione urbanistica e territoriale. 3. Creazione di norme di tutela e valorizzazione del suolo all'interno della componente regolativa del P.U.G..
		Riduzione delle emissioni in atmosfera	1. Implementazione e messa a sistema della dotazione di percorsi pedo-ciclabili. 2. Realizzazione di aree dedicate a parcheggio (anche scambiatore), ubicate in punti strategici.
		Riduzione dell'apporto di acqua nella rete dei fossi, canali e fiumi	1. Limitazione alle previsioni urbanistiche che comportino consumo di nuovo suolo. 2. Adottare criteri di rinaturalizzazione nella progettazione edilizio-urbanistica.

POLITICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO	AZIONI
<p style="text-align: center;"><b>SVILUPPO URBANO E DELLA QUALITÀ URBANA</b></p>	<p style="text-align: center;">L'apertura della città al mare</p>	<p style="text-align: center;">Valorizzazione degli immobili (pubblici) interposti tra la città consolidata ed il litorale</p>	<p>1. Riuso dell'ex «squadra rialzo» preferibilmente con finalità espositivo/culturali.</p>
		<p style="text-align: center;">Potenziamento dell'accessibilità al litorale</p>	<p>1. Manutenzione dei sottopassi esistenti. 2. Creazione di varchi visuali verso il mare. 3. Aumento della dotazione di spazi di sosta a servizio del litorale.</p>
		<p style="text-align: center;">Riabilitazione delle aree dismesse e sottoutilizzate</p>	<p>1. Ri-progettazione delle aree libere degli scali ferroviari. 2. Previsione di nuove fasce di verde di protezione. 3. Valorizzazione del tratto di costa antistante Villanova.</p>
	<p style="text-align: center;">Riqualificazione integrata delle zone urbane</p>	<p style="text-align: center;">Messa a sistema delle dotazioni urbanistiche esistenti</p>	<p>1. Messa a sistema della dotazione ecologica urbana esistente. 2. Messa a sistema delle dotazioni per la mobilità sostenibile esistenti. 3. Ri-funzionalizzazione degli edifici pubblici.</p>
		<p style="text-align: center;">Incremento delle dotazioni urbanistiche</p>	<p>1. Promozione e attuazione di progetti di riqualificazione dell'edificato, di rigenerazione urbanistica e territoriale.</p>

POLITICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO	AZIONI
OFFERTA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE RICREATIVE / CULTURALI E DELLA SOCIALITÀ	Creazione di poli con valenza sovralocale	Promuovere la valorizzazione sovralocale delle emergenze storico-culturali	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Individuazione di destinazioni d'uso adeguate per le emergenze storico-culturali (villa Montedomini, castello di Castelferretti, ecc.)</li> <li>2. Messa a sistema delle emergenze storico-culturali.</li> <li>3. Attivazione di intese / accordi / progetti di finanza volti alla valorizzazione delle emergenze storico-culturali.</li> </ol>
		Tutela e valorizzazione del fiume Esino	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Promozione e attuazione del Contratto del fiume Esino e delle progettualità esistenti.</li> </ol>
	Riqualificazione dei luoghi urbani con valenza ricreativa e culturale e della socialità	Potenziamento delle attrezzature ricreativo-culturali e dei luoghi di aggregazione e della memoria	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rilancio delle attrezzature esistenti.</li> <li>2. Incremento della dotazione di attrezzature ricreative-culturali mediante il recupero di immobili obsoleti.</li> </ol>
		Miglioramento dell'accessibilità e fruibilità degli spazi e delle strutture	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali dedicati ad integrazione della rete dei servizi e degli spazi esistenti.</li> <li>2. Aumento della dotazione degli spazi di sosta.</li> </ol>

POLITICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO	AZIONI
POLITICA DELLA RESIDENZA	Riqualificazione del tessuto urbano con criteri di sostenibilità, limitando il consumo di suolo nuovo	Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Attuazione di progetti di riqualificazione dell'edificato esistente, di rigenerazione urbanistica e territoriale.</li> <li>2. Previsione di incentivi urbanistici per il recupero dell'urbanizzato esistente.</li> <li>3. Promozione di iniziative private o pubblico/private improntate a criteri perequativi.</li> </ol>
	Diversificazione dell'offerta abitativa	Promozione dell' <i>housing</i> sociale	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Promozione di iniziative, intese, accordi pubblico-privato.</li> <li>2. Attivazione di bandi specifici.</li> </ol>

POLITICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO	AZIONI
<p style="text-align: center;"><b>MOBILITÀ E TRASPORTI</b></p>	<p style="text-align: center;">Miglioramento della qualità dei trasporti e della mobilità</p>	<p>Mitigazione dell’impatto delle infrastrutture tramite interventi sulla viabilità ordinaria</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Messa a sistema degli spazi verdi e dei percorsi pedo-ciclabili.</li> </ol>
		<p>Razionalizzazione e riordino del sistema della mobilità tra città alta e città bassa.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizzazione di parcheggi scambiatori e aree di sosta.</li> <li>2. Manutenzione dei sottopassi esistenti.</li> <li>3. Realizzazione di un percorso meccanizzato di risalita dalla città bassa alla città alta.</li> </ol>
		<p>Miglioramento della viabilità costiera.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizzazione di sistemi di trasporto innovativi e integrati utili per favorire spostamenti tra città-mare, città-fiume, città-aeroporto.</li> <li>2. Realizzazione di un percorso meccanizzato di risalita dalla città bassa alla città alta.</li> </ol>

POLITICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO	AZIONI
<p><b>SVILUPPO DEL TERRITORIO E DEL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO</b></p>	<p>Coniugare il ruolo di città dei servizi con quello di città sostenibile</p>	<p>Creazione di un polo con valenza sovralocale</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Creazione di un polo di eccellenza a basso impatto «vetrina del prodotto Marche», con contestuale realizzazione di misure compensative.</li> </ol>
		<p>Riqualificazione e creazione di eccellenze nei centri edificati</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Riqualificazione di centri commerciali naturali.</li> <li>2. Riabilitazione strade commerciali della città consolidata.</li> <li>3. Rilancio delle attrezzature esistenti (<i>genius loci</i> del mercato coperto).</li> </ol>
		<p>Promozione economica del territorio</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Promozione della perequazione territoriale e della stipula di accordi territoriali, in grado di trasformare le peculiarità territoriali in economia.</li> <li>2. Promozione di Programmi Operativi, di Piani Urbanistici Esecutivi e di Accordi Operativi.</li> <li>3. Snellimento e semplificazione delle procedure attuative per favorire la partecipazione dei diversi attori presenti sul territorio.</li> </ol>