



Il Sindaco Prof.ssa Stefania Signorini
 Il Segretario Generale Dott.ssa Carla Furlù
 Il Dirigente del 1° Settore Ing. Eleonora Mazzucchi

Il Responsabile della UOC Urbanistica e Patrimonio Arch. Maria Alessandra Mariconi
 Il Responsabile del Procedimento per il PUG Urb. Andrea Accardi
 Il Responsabile della Comunicazione e Partecipazione Arch. Serena Mannelli

Gruppo di Progettazione del PUG
 Arch. Fabio Ceci Coordinatore
 Arch. Luca Paglietti Esperto in materia urbanistica e pianificazione territoriale
 Arch. Raffaella Gambiara Esperto in rigenerazione urbana
 Arch. Annalisa Molinari Esperto in materia giuridica (Responsabile della V.A.S.)
 Arch. Carlo Meda Esperto in materia giuridica
 Dott. Samuel Sangiorgi Esperto in geologia ed idrologia
 Dott. Emanuela Basarrochi Esperto in valutazioni di sostenibilità economica finanziaria

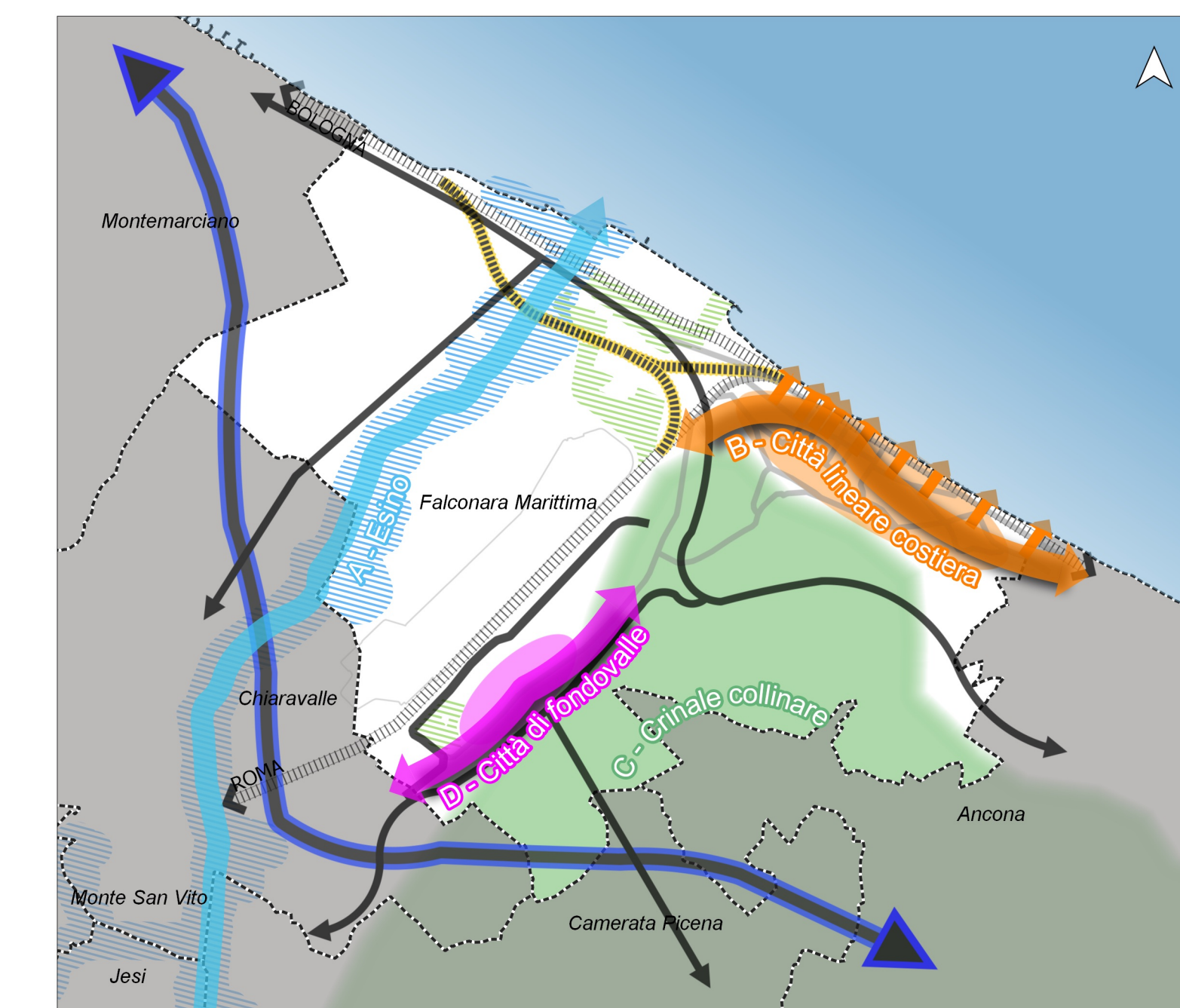
Collaboratori
 Arch. Elisa Cantone Esperto in materia paesaggistica
 Arch. Marta De Leo
 Arch. Stella Falasena
 Arch. Beatrice Salati

Assestamento Proposta PUG del C.C. n.
 Adozione Proposta PUG del C.C. n.
 Approvazione PUG del C.C. n.

Data elaborazione 24/11/2025

Base cartografica: Carta Tecnica Regionale (CTR) Aggiornamento 2019, Regione Marche

SCHEMI DIRETTORI



LEGENDA

- Confine comunale (da Regione Marche 2024)
- Proposta di TU
- Luglio identitario
- Viabilità
 - Autostrada
 - Casello autostradale
 - Strade di rilevanza nazionale
 - Strade di rilevanza provinciale
 - Strade di rilevanza comunale
- Realizzazione di parcheggi scambiatori e razionalizzazione della sosta
- Infrastrutture ferroviarie
 - Linea ferroviaria esistente
 - Tracciato bypass ferroviario in costruzione
 - Stazione ferroviaria
- Aeroporto
 - Aeroporto Raffaello Sanzio

Schema direttore A - ESINO

Il fiume Esino rappresenta l'ossatura ambientale e identitaria di Falconara Marittima. Lungo il suo corso si concentrano oggi fragilità idrauliche, barriere infrastrutturali e discontinuità ecologiche, ma anche il potenziale per costruire un grande sistema verde: una fascia di connessione tra collina e mare e di dare forma a un nuovo paesaggio urbano resiliente. Le azioni strategiche mirano alla tutela e valorizzazione del corridoio ecologico fluviale e alla riconnessione delle continuità ambientali interrotte da ferrovia e infrastrutture, prevedendo interventi di mitigazione del rischio idraulico e di naturalizzazione delle sponde. Il fiume diventa così un luogo di fruizione dolce e mobilità lenta, con nuovi percorsi ciclopedonali che collegano la foce al quartiere e alle aree collinari, integrando punti panoramici e percorsi paesaggistici. Parallelamente, la strategia prevede la bonifica dei siti inquinati e il riuso del suolo, la riconversione delle aree esondanti in usi compatibili e la costruzione di un'infrastruttura verde territoriale che accompagna l'Esino come fascia di mitigazione e connessione ecologica fino al mare. Questo asse ambientale si configura come spina dorsale della resilienza urbana, punto d'incontro tra natura, agricoltura e città.

- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del fiume Esino e della foce
- Valorizzazione delle connessioni tra paesaggio agrario, urbano e naturalistico
- Mitigazione del rischio idraulico ed esondativo (fondovalle Esino) Fascia di esondabilità
- Riconnessione delle continuità ambientali interrotte da infrastrutture
- Attuazione Contratto di Fiume
 - Mobilità lenta: percorsi ciclabili
 - Potenziamento della rete dei percorsi ciclopedonali per fiume, litorale e paesaggio urbano
 - Bonifica dei siti inquinati e valorizzazione del suolo
 - Ex Montedison: bonifica ambientale, riconversione funzionale e inserimento nel sistema ecologico-produttivo sostenibile.

Schema direttore B - CITTÀ LINEARE COSTIERA

Il sistema costiero costituisce il volto marittimo della città e il principale ambito di trasformazione urbana. Qui le strategie convergono sulla riqualificazione del fronte mare e sulla creazione di una città lineare costiera continua, in cui gli spazi pubblici, i percorsi e le funzioni urbane si affacciano liberamente sul mare. Le azioni comprendono la valorizzazione dei varchi visuali e dei percorsi di accesso alla spiaggia, la qualificazione degli assi urbani litoranei e la riqualificazione di edifici e spazi pubblici storici. Lungo la fascia ferroviaria si promuove il recupero degli spazi marginali come aree verdi di inquadramento e la mitigazione acustica e ambientale, mentre nei tessuti consolidati si incentiva la riqualificazione edilizia e microclimatica. Il sistema dei waterfront si arricchisce di percorsi ciclo-pedonali connessi alle reti territoriali, integrando la stazione ferroviaria e i nodi del trasporto pubblico. In prospettiva, la costa diventa parco urbano lineare, cerniera tra città, mare e natura, luogo di identità collettiva e di attrattività turistica.

- Rafforzamento del comfort microclimatico urbano (riduzione isole di calore nei quartieri costieri), miglioramento dell'ambiente urbano, dell'accessibilità e della percezione di sicurezza dei principali assi commerciali; ri-funzionalizzazione di edifici e spazi pubblici in condizioni di degrado e dismissione
- Valorizzazione dei varchi visuali e dei percorsi di accesso alla spiaggia
- Riqualificazione urbana, pedonalità diffusa, incremento della qualità architettonica e dello spazio pubblico. Qualificazione degli assi urbani litoranei
- Riuso e ri-funzionalizzazione a fini culturali, espositivi e di servizi; cerniera tra tessuto urbano e litorale; Ex Squadra di Riario
- Tessuti edilizi altamente problematici; Area ex Montedison, tessuto edificato a Marina di Rocca Priora e Villanova
- Recupero di spazi marginali lungo la ferrovia e le infrastrutture come aree verdi di inquadramento.
- Area di mare e litorale
- Valorizzazione e potenziamento del ruolo della stazione principale e delle stazioni minori
- Area industriale A.Pi: nodo di rigenerazione e mitigazione ambientale, compatibilità paesaggistica e sicurezza idrogeologica.

Schema direttore C - CRINALE COLLINARE

Il crinale collinare costituisce la memoria paesaggistica del territorio di Falconara e il suo principale orizzonte visivo. È uno spazio di agricoltura, nuclei storici e percorsi panoramici, oggi minacciato da fenomeni di abbandono e frammentazione. Le azioni mirano alla tutela del paesaggio agrario e dei crinali, alla valorizzazione delle emergenze panoramiche e dei punti di vista sul mare e alla limitazione del consumo di suolo. Si promuove la rigenerazione del patrimonio edilizio rurale e il recupero dell'edificato storico-testimoniale, integrando nuove funzioni compatibili con il contesto agrario, come l'agriturismo o le attività culturali diffuse. Il crinale assume anche un ruolo ecologico e idrogeologico, con azioni di presidio dei versanti e riduzione del rischio di frane, riduzione del prelievo idrico e efficientamento energetico diffuso. La ridefinizione dei margini urbani verso la collina rafforza la transizione paesaggistica tra il costruito e il territorio rurale, considerando un sistema collinare multifunzionale, ecologico e identitario.

- Valorizzazione delle connessioni tra paesaggio agrario, urbano e naturalistico. Tutela delle emergenze paesaggistiche e panoramiche. Recupero e valorizzazione dell'edificato di valore storico-testimoniale del territorio rurale (ambiti collinari)
- Limitazione delle previsioni urbanistiche che consumano nuovo suolo (ambiti collinari)
- Infrastruttura verde territoriale per mitigare l'impatto di assi stradali, ferroviari e aree aeroportuali/infrastruttura verde
- Apertura della città al mare, varchi visuali, accessibilità pedonale, spazi pubblici e servizi turistico-ricreativi.
- Varchi visuali
- Stepping stones

Schema direttore D - CITTÀ DI FONDOVALLE

Il fondovalle di Falconara è il cuore operativo del territorio: vi si concentrano infrastrutture, attività produttive, servizi e mobilità. Le strategie qui mirano a trasformare la città di fondovalle in un sistema efficiente e sostenibile, capace di coniugare innovazione, qualità ambientale e nuove opportunità economiche. Le azioni prevedono la bonifica e riqualificazione dei grandi nuclei industriali, la riconversione verso aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) e la valorizzazione del ruolo dell'aeroporto come polo multifunzionale e logistico. Il sistema della mobilità è potenziato con il rafforzamento delle dorsali del trasporto pubblico, la realizzazione di parcheggi scambiatori e la messa in sicurezza delle intersezioni. La mitigazione acustica e ambientale di ferrovia e aeroporto accompagna la creazione di nuovi servizi pubblici e l'ampliamento dell'offerta residenziale e sociale. La città di fondovalle diventa così il luogo della connessione tra infrastrutture, innovazione e qualità urbana, cuore della transizione ecologica e produttiva del territorio falconarrese.

- Miglioramento dell'ambiente urbano e dell'accessibilità dei principali assi commerciali. Rigenerazione del patrimonio edilizio interno ai centri urbani. Rafforzamento del comfort microclimatico urbano. Potenziamento dell'intermodalità, parcheggi scambiatori, connessione mare-centro-fiume-aeroporto.
- Miglioramento delle dorsali del trasporto pubblico locale e adeguamento delle intersezioni viarie degradate o poco sicure

