



## QUADRO CONOSCITIVO

### A. Sistema insediativo-infrastrutturale



# PIANO URBANISTICO GENERALE

## A.4.1 Relazione - Sistema della pianificazione urbanistica comunale vigente

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

Il Responsabile della UOC Urbanistica e Patrimonio ..... Arch. Maria Alessandra Marincioni  
Il Responsabile del Procedimento per il PUG ..... Urb. Andrea Alcalini  
Il Responsabile della Comunicazione e Partecipazione..... Arch. Serena Marinelli

### Gruppo di Progettazione del PUG

Arch. Fabio Ceci ..... Coordinatore  
Esperto in materia urbanistica e pianificazione territoriale  
Arch. Luca Pagliettini ..... Esperto in rigenerazione urbana  
Arch. Raffaella Gambino..... Esperto in materia ambientale (Responsabile della V.A.S.)  
Avv. Annalisi Molinari ..... Esperto in materia giuridica  
Avv. Carlo Masi ..... Esperto in materia giuridica  
Dott. Samuel Sangiorgi ..... Esperto in geologia ed idrologia  
Dott. Emanuela Baistrocchi ..... Esperto in valutazioni di sostenibilità economico finanziaria

### Collaboratori

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

Assunzione Proposta PUG  
Del. C.C. n. \_\_\_\_  
del \_\_/\_\_/\_\_

Adozione Proposta PUG  
Del. C.C. n. \_\_\_\_  
del \_\_/\_\_/\_\_

Approvazione PUG  
Del. C.C. n. \_\_\_\_  
del \_\_/\_\_/\_\_

Data elaborazione  
Ott. 2025



## Indice

<b>A4 SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE</b> .....	<b>3</b>
<b>A4.2a Carta delle dotazioni urbanistiche e territoriali</b> .....	<b>4</b>
a.    Metodologia di costruzione .....	4
b.    Contenuti conoscitivi.....	4
c.    Sintesi diagnostica .....	4
<b>A4.2b Carta delle dotazioni urbanistiche e territoriali per categorie funzionali</b> .....	<b>6</b>
a.    Metodologia di costruzione .....	6
a.    Contenuti conoscitivi.....	6
b.    Sintesi diagnostica .....	7
<b>A.4.2c Carta della qualità, accessibilità e criticità delle dotazioni urbanistiche e territoriali</b> .....	<b>8</b>
a.    Metodologia di costruzione .....	8
b.    Contenuti conoscitivi.....	8
c.    Sintesi diagnostica .....	9
<b>A4.2d Accessibilità delle attrezzature scolastiche</b> .....	<b>11</b>
c.    Metodologia di costruzione .....	11
d.    Contenuti conoscitivi.....	11
e.    Sintesi diagnostica .....	12
<b>A.4.3 Carta delle aree di espansione o accordi di programma</b> .....	<b>13</b>
<b>A.4.4 Carta delle aree di riqualificazione/rigenerazione</b> .....	<b>15</b>
<b>A.4.5 Carta delle aree con vincoli preordinati all'esproprio e zone bianche</b> .....	<b>17</b>



### A4 SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il sistema della pianificazione urbanistica comunale vigente costituisce la lettura critica e ricognitiva dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici operanti sul territorio di Falconara Marittima. Gli elaborati che lo compongono descrivono il quadro regolativo e morfologico derivante dal Piano Regolatore Generale, dalle sue varianti e dagli strumenti attuativi, mettendo in evidenza i livelli di coerenza, efficacia e attuazione delle previsioni.

L'analisi approfondisce la distribuzione e la qualità delle dotazioni urbanistiche e territoriali, la localizzazione delle aree destinate a servizi e attrezzature collettive, le aree di espansione e i comparti oggetto di accordi di programma o di piani attuativi. Particolare attenzione è rivolta alla valutazione dell'accessibilità e della qualità delle dotazioni, non solo in termini quantitativi ma anche funzionali e di integrazione con il tessuto urbano consolidato.

Le carte tematiche dedicate restituiscono un quadro aggiornato dello stato di attuazione della pianificazione comunale, evidenziando le aree realizzate, quelle in corso di completamento e quelle non attuate, oltre alle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio o prive di destinazione urbanistica (zone bianche). L'individuazione delle aree interessate da processi di riqualificazione o rigenerazione permette di riconoscere gli ambiti nei quali la pianificazione vigente risulta superata o inadeguata rispetto alle esigenze contemporanee di trasformazione sostenibile.

Nel complesso, il sistema della pianificazione vigente rappresenta la base conoscitiva per la verifica della coerenza interna del quadro urbanistico comunale e per l'individuazione delle priorità di aggiornamento e revisione del nuovo PUG. Attraverso la ricostruzione delle regole, delle previsioni e dei risultati della pianificazione esistente, esso fornisce gli elementi utili a orientare un nuovo assetto territoriale fondato sulla rigenerazione, sull'efficienza dell'uso del suolo e sulla qualità complessiva dello spazio urbano.



## A4.2a Carta delle dotazioni urbanistiche e territoriali

L'elaborato rappresenta la distribuzione delle dotazioni urbanistiche e territoriali del Comune, organizzandole per livello gerarchico di servizio (locale/di quartiere; comunale/urbano; sovracomunale/territoriale), in coerenza con i contenuti minimi del Quadro Conoscitivo e con la richiesta di ricognizione del punto A.4.2 dell'Atto di indirizzo regionale. L'obiettivo è verificare equilibrio spaziale, accessibilità e integrazione delle dotazioni rispetto alla struttura insediativa, a supporto delle scelte del PUG.

L'elaborato integra le informazioni provenienti dalle banche dati comunali, aggiornandole allo stato di fatto e restituendo un quadro unitario del loro stato di attuazione.

### a. Metodologia di costruzione

Fonti principali:

- la raccolta dei dati comunali e sovracomunali relativi a scuole, attrezzature sportive, culturali, religiose e spazi pubblici
- la mappatura delle dotazioni territoriali in relazione ai centri abitati e alle frazioni
- PRG vigente;
- la verifica dello stato di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, al fine di individuare carenze e margini di miglioramento.

### b. Contenuti conoscitivi

La carta evidenzia la distribuzione territoriale delle dotazioni pubbliche e di interesse collettivo, rappresentate attraverso simbologie differenziate in base al rango funzionale.

Le dotazioni locali si concentrano prevalentemente nei quartieri residenziali di Falconara Alta, Castelferretti e Barcaglione; le dotazioni di rango sovracomunale sono localizzate lungo la fascia costiera e nell'area centrale urbana. Si riconoscono, tra le dotazioni strategiche, i poli infrastrutturali principali: l'aeroporto, il sistema ferroviario e il comparto produttivo.

L'elaborato consente di valutare la distribuzione spaziale delle attrezzature e di individuare i principali poli di servizio a supporto della popolazione e delle attività economiche.

### c. Sintesi diagnostica

QUADRO DIAGNOSTICO	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"><li>• Buona concentrazione di dotazioni pubbliche nei nuclei urbani principali</li><li>• Presenza di poli strategici (aeroporto, area produttiva, impianti sportivi maggiori)</li><li>• Sistema di servizi coerente con la struttura lineare costiera</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Carenze di servizi di prossimità nei quartieri periferici</li><li>• Discontinuità territoriale tra aree servite e non servite</li><li>• Limitata disponibilità di aree per nuove dotazioni</li></ul>
OPPORTUNITÀ	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Possibilità di integrazione con i sistemi scolastici e sportivi esistenti</li><li>• Riqualificazione dei vuoti urbani come nuove polarità locali</li><li>• Coordinamento con i comuni limitrofi per servizi sovracomunali</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Progressiva obsolescenza funzionale di alcune attrezzature pubbliche</li><li>• Difficoltà di accessibilità pedonale in alcune aree residenziali</li></ul>



- Rischio di duplicazione o sovrapposizione funzionale dei servizi



### INDICAZIONI OPERATIVE

- Favorire il riequilibrio territoriale delle dotazioni, promuovendo l'accessibilità e l'integrazione funzionale tra servizi esistenti. Potenziare il ruolo dei poli strategici mediante connessioni ciclo-pedonali e interventi di qualificazione degli spazi pubblici.



### A4.2b Carta delle dotazioni urbanistiche e territoriali per categorie funzionali

La carta deriva dalla riclassificazione delle dotazioni territoriali comunali in base alle categorie funzionali previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che definisce gli standard minimi di spazi pubblici e di interesse collettivo.

Le dotazioni sono state organizzate nelle seguenti categorie:

- Dotazioni urbanistiche e territoriali ai sensi dell'art.3 del D.M.1444/68:
  - attrezzature per l'istruzione;
  - attrezzature civiche;
  - attrezzature di interesse generale;
  - attrezzature religiose;
  - attrezzature sanitarie;
  - attrezzature sportive e ricreative;
  - verde pubblico attrezzato;
  - e aree di sosta.
- Dotazioni tecnologiche e per la mobilità.
- Altri tipi di dotazioni, come le zone militari, il cimitero, lo zoo.

La base informativa deriva dai dataset comunali aggiornati al 2024, integrati con la CTR 2019 e i dati ISTAT 2021. CRS: ETRS89 / UTM 32N (EPSG:7792), scala 1:10.000.

#### a. Metodologia di costruzione

L'elaborato rappresenta l'insieme delle dotazioni urbanistiche e territoriali del Comune di Falconara Marittima classificate per categorie funzionali come riportate nella legenda della tavola A.4.2b, in coerenza con i criteri del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 per la verifica degli standard.

La base informativa è stata costruita mediante:

- ricognizione e normalizzazione del database comunale dei servizi (aggiornamento 2025);
- verifica cartografica su CTR Regione Marche 2019 e controlli topologici (duplicati, sovrapposizioni, georeferenziazione);
- armonizzazione dei campi descrittivi e ricondotta tipologica alle categorie funzionali effettivamente riportate in legenda.

Sistema di riferimento: ETRS89 / UTM 32N (EPSG:7792). Scala 1:10.000.

#### a. Contenuti conoscitivi

La carta rende leggibile la localizzazione e la distribuzione delle dotazioni sul territorio comunale, distinguendole per categoria funzionale esattamente come in legenda (A.4.2b).

La simbologia adottata consente:

- la lettura per tipologia (categorie funzionali);
- l'individuazione dei poli e delle aree a maggiore densità di dotazioni;
- la riconoscibilità delle dotazioni non a standard, qualora previste dalla legenda.



La tavola costituisce base conoscitiva per:

- la verifica qualitativa della presenza/assenza di dotazioni per categoria;
- i successivi approfondimenti quantitativi sugli standard del D.M. 1444/1968 (da svolgersi su dati numerici di superficie/capienza)

b. Sintesi diagnostica

QUADRO DIAGNOSTICO	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sistema di dotazioni articolato e coerente con la struttura urbana</li><li>• Buona distribuzione di attrezzature sportive e scolastiche</li><li>• Presenza diffusa di verde pubblico e spazi per il tempo libero</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Carenze di attrezzature sanitarie e culturali</li><li>• Scarsa integrazione tra spazi verdi e percorsi pedonali</li></ul>
OPPORTUNITÀ	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Possibilità di potenziamento delle funzioni di servizio in spazi sottoutilizzati</li><li>• Coordinamento con la pianificazione di area vasta per standard sovracomunali</li><li>• Riqualificazione delle aree a verde per migliorare la qualità urbana</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Riduzione delle risorse per manutenzione e gestione</li><li>• Progressiva saturazione delle aree centrali</li><li>• Mancanza di spazi liberi nei quartieri più densi</li></ul>



INDICAZIONI OPERATIVE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Definire una mappa di riequilibrio delle dotazioni, individuando le aree carenti e i comparti in cui concentrare nuovi servizi o spazi pubblici</li><li>• Integrare la pianificazione delle dotazioni con il sistema della mobilità sostenibile, assicurando accessibilità pedonale e ciclabile ai poli scolastici, sportivi e culturali</li><li>• Prevedere un monitoraggio periodico degli standard urbanistici per verificare l'adeguatezza quantitativa e qualitativa dei servizi rispetto all'evoluzione demografica.</li></ul>



### A.4.2c Carta della qualità, accessibilità e criticità delle dotazioni urbanistiche e territoriali

La tavola rappresenta la valutazione integrata delle dotazioni territoriali in termini di qualità, accessibilità e criticità.

Il livello di qualità deriva da diversi fattori come:

- l'accessibilità, che è valutata attraverso la prossimità ai tessuti abitati e ai principali assi viari,
- e le criticità, che segnalano situazioni di carenza, conflitto o degrado funzionale.

La simbologia distingue i livelli mediante cerchi e buffer di accessibilità, con una legenda articolata in elementi di valore, e elementi di criticità.

#### a. Metodologia di costruzione

L'analisi è stata condotta mediante overlay spaziale tra i punti delle dotazioni e i buffer di 200 m di accessibilità pedonale, integrando le informazioni provenienti dai dataset comunali (2025) e dalla CTR Marche 2019.

CRS: ETRS89 / UTM 32N (EPSG:7792); scala 1:10.000

Fonti e dati utilizzati:

- carta delle dotazioni urbanistiche (A.4.2a) e banca dati comunale dei servizi pubblici;
- carta della mobilità territoriale e del trasporto pubblico (A.3.2 e A.3.3);
- carta della salute e sicurezza del territorio (A.5.2 e A.5.3) per l'integrazione dei fattori di pressione (acustico, aeroportuale, industriale, infrastrutturale).

Procedura di analisi:

Definizione dei criteri di qualità:

- Inserimento nel tessuto urbano;
- Sicurezza e assenza di conflitti con infrastrutture;

#### b. Contenuti conoscitivi

Dall'analisi emerge un quadro complesso, che mette in relazione la distribuzione delle dotazioni con il contesto urbano e ambientale in cui sono inserite:

- La maggior parte delle attrezzature di scala comunale (scolastiche, sportive, amministrative) si concentra lungo la fascia costiera e nel nucleo urbano principale, dove le condizioni di accessibilità sono elevate ma si registra una forte esposizione a pressioni ambientali (rumore ferroviario e aeroportuale, traffico).
- Nel settore di Castelferretti, le dotazioni presentano un buon livello di qualità complessiva grazie alla collocazione in un tessuto compatto e ben servito, ma risentono dell'influenza dell'aeroporto e della viabilità di fondovalle.
- Gli impianti sportivi e i servizi a scala territoriale situati in prossimità dell'aeroporto e delle principali arterie di traffico sono soggetti a elevate pressioni acustiche e atmosferiche, con una qualità ambientale medio-bassa.
- La fascia costiera nord presenta dotazioni di valore strategico (scuole, servizi di quartiere), ma penalizzate dall'inquinamento acustico e dal traffico urbano.



## Piano Urbanistico Generale (PUG)

Comune di Falconara Marittima

- Le aree collinari e rurali conservano una buona qualità ambientale, ma dispongono di poche dotazioni e risultano meno accessibili.

Nel complesso, la qualità complessiva delle dotazioni pubbliche è eterogenea: le aree centrali e servite garantiscono un'elevata accessibilità, ma la qualità ambientale è compromessa dalla concentrazione di infrastrutture e attività produttive.

### c. Sintesi diagnostica

QUADRO DIAGNOSTICO	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"><li>• Buona accessibilità e concentrazione di servizi nelle aree centrali</li><li>• Presenza di dotazioni pubbliche in contesti urbanizzati e serviti da trasporto pubblico</li><li>• Buon livello di manutenzione generale delle strutture principali</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Condizioni ambientali penalizzanti per molti servizi (rumore, inquinamento, traffico)</li><li>• Carenza di connessioni verdi e percorsi pedonali tra le dotazioni</li><li>• Scarsa qualità percettiva e carenza di spazi di sosta e aggregazione in alcune aree urbane</li><li>• Limitata offerta di dotazioni nei quartieri collinari</li></ul>
OPPORTUNITÀ	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione funzionale e ambientale delle dotazioni esistenti mediante interventi di mitigazione e de-impermeabilizzazione</li><li>• Integrazione con le politiche di mobilità dolce e verde urbano</li><li>• Introduzione di criteri di qualità urbana e ambientale nelle future previsioni di servizio del PUG</li><li>• Riutilizzo di spazi pubblici sottoutilizzati come nuove centralità di quartiere</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Persistenza delle pressioni acustiche e atmosferiche generate da aeroporto, ferrovia e industria API</li><li>• Progressiva obsolescenza strutturale di alcuni edifici pubblici</li><li>• Difficoltà di reperimento di aree per nuove dotazioni in contesti già saturi</li></ul>



INDICAZIONI OPERATIVE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Introdurre un sistema di valutazione della qualità urbana delle dotazioni pubbliche, integrando parametri ambientali, accessibilità e sostenibilità</li><li>• Individuare ambiti prioritari di riqualificazione funzionale e ambientale, in particolare nella fascia costiera e nei pressi delle infrastrutture principali</li><li>• Promuovere interventi di mitigazione acustica, rinverdimento e drenaggio urbano sostenibile (SUDS) nelle aree a maggiore pressione</li><li>• Integrare le politiche per la "città pubblica" con la rete di mobilità dolce e verde urbano, rafforzando i collegamenti pedonali e ciclabili tra scuole, parchi e servizi</li></ul>



## Piano Urbanistico Generale (PUG)

*Comune di Falconara Marittima*

- Incentivare la rifunzionalizzazione di immobili pubblici sottoutilizzati per funzioni sociali, culturali o ambientali
- Utilizzare la carta come base per la definizione di indicatori di qualità a supporto delle strategie di rigenerazione urbana previste dal PUG



### A4.2d Accessibilità delle attrezzature scolastiche

L'elaborato analizza il grado di accessibilità pedonale delle attrezzature scolastiche presenti sul territorio comunale, valutando la copertura spaziale dei bacini di utenza per i diversi ordini di scuola.

La carta consente di misurare il livello di servizio del sistema scolastico in relazione alla distribuzione insediativa, alla morfologia urbana e alla rete della mobilità dolce.

L'obiettivo è quello di fornire uno strumento di supporto alla pianificazione dei servizi educativi, in grado di individuare aree carenti di offerta o caratterizzate da scarsa accessibilità, al fine di orientare le politiche del PUG verso un riequilibrio funzionale e territoriale.

#### c. Metodologia di costruzione

L'elaborato è stato elaborato in ambiente GIS attraverso un'analisi di accessibilità isocrone basata su distanze pedonali, condotta sui plessi scolastici localizzati nella Carta delle dotazioni urbanistiche (A.4.2a).

Fonti principali:

- localizzazione dei plessi scolastici (dati comunali);
- rete viaria comunale e percorsi ciclopedonali (SIT Falconara e CTR 2019);
- modello digitale del terreno per la definizione dei tempi di percorrenza su aree acclivi;
- parametri di percorrenza pedonale medi standardizzati (4 km/h)

Procedura:

1. Individuazione delle sedi scolastiche per ciascun ordine: infanzia, primaria, secondaria di I grado e secondaria di II grado.
2. Creazione di buffer di accessibilità calcolati per distanze equivalenti a 5, 10 e 15 minuti di percorrenza pedonale (isocrone concentriche).
3. Analisi spaziale delle aree servite e non servite, in relazione alla densità abitativa e alla morfologia territoriale.
4. Restituzione cartografica delle aree di copertura (in azzurro) per ciascun ordine di scuola, con localizzazione puntuale dei plessi e sovrapposizione alla rete stradale.

L'elaborato si articola in quattro tavole tematiche corrispondenti ai diversi gradi di istruzione.

#### d. Contenuti conoscitivi

La carta evidenzia una buona distribuzione complessiva delle sedi scolastiche sul territorio comunale, ma con differenze significative tra la fascia costiera e i quartieri collinari.

- Le scuole dell'infanzia e primarie mostrano una copertura territoriale capillare nei quartieri centrali e costieri di Falconara e Castelferretti, dove la maggior parte della popolazione residente ricade entro 10 minuti di percorrenza pedonale dai plessi.
- La scuola secondaria di primo grado garantisce un livello di accessibilità discreto, ma con lacune nelle zone collinari e periurbane, dove la distanza pedonale supera i 15 minuti.
- Le scuole secondarie di secondo grado, presenti in numero più limitato, servono principalmente la fascia costiera e il centro urbano, con una copertura estesa ma meno capillare, a causa della natura sovracomunale del servizio.
- Le aree più periferiche e collinari del territorio comunale (in particolare sud-est e sud-ovest) risultano parzialmente escluse dai bacini di accessibilità pedonale, richiedendo quindi un supporto del trasporto pubblico o soluzioni di mobilità scolastica dedicata.



## Piano Urbanistico Generale (PUG)

Comune di Falconara Marittima

- L'integrazione con la rete ciclopedonale esistente è ancora limitata, ma offre buone potenzialità di miglioramento, in particolare lungo i percorsi verso Castelferretti e la zona costiera.

Nel complesso, il sistema scolastico appare sufficientemente diffuso e accessibile nei centri principali, ma necessita di interventi di connessione e sicurezza nei percorsi pedonali e di integrazione con la mobilità pubblica per le aree più decentrate.

### e. Sintesi diagnostica

QUADRO DIAGNOSTICO	
<b>PUNTI DI FORZA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Buona distribuzione dei plessi scolastici nei centri abitati principali</li><li>• Elevato livello di accessibilità pedonale per le scuole di infanzia e primaria</li><li>• Presenza di un sistema scolastico integrato tra Falconara e Castelferretti</li></ul>	<b>PUNTI DI DEBOLEZZA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Scarsa copertura pedonale dei quartieri collinari e delle aree di margine</li><li>• Discontinuità della rete di percorsi sicuri verso le scuole</li><li>• Limitata accessibilità per le scuole secondarie superiori</li><li>• Mancanza di infrastrutture ciclabili dedicate ai percorsi casa-scuola</li></ul>
<b>OPPORTUNITÀ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Integrazione del sistema scolastico con la rete di mobilità dolce e TPL</li><li>• Miglioramento della qualità e sicurezza degli spazi pubblici in prossimità delle scuole</li><li>• Utilizzo dei risultati dell'analisi per la programmazione delle nuove dotazioni scolastiche e degli interventi di rigenerazione urbana</li></ul>	<b>MINACCE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Riduzione della popolazione scolastica che può compromettere la sostenibilità di alcuni plessi</li><li>• Rischi legati alla sicurezza stradale e alla congestione veicolare in prossimità degli istituti</li></ul>



INDICAZIONI OPERATIVE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Integrare le informazioni della carta nel quadro dei servizi educativi comunali, individuando le aree prioritarie per nuovi plessi o ampliamenti</li><li>• Promuovere la mobilità scolastica sostenibile, attraverso la progettazione di percorsi pedonali protetti, piste ciclabili e sistemi di "pedibus" o "bike to school"</li><li>• Migliorare la connessione tra quartieri e poli scolastici mediante il potenziamento del trasporto pubblico locale e dei parcheggi di sosta temporanea</li><li>• Prevedere criteri di accessibilità universale e sicurezza per le nuove attrezzature scolastiche</li><li>• Integrare le politiche scolastiche con la pianificazione della mobilità urbana e del verde pubblico, in modo da garantire percorsi ombreggiati, sicuri e inclusivi.</li></ul>



## A.4.3 Carta delle aree di espansione o accordi di programma

Nell'ambito della redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di Falconara Marittima, un passaggio fondamentale è rappresentato dalla ricognizione e mappatura degli strumenti attuativi vigenti, previsti dagli strumenti urbanistici generali secondo quanto disciplinato dalla Legge Regionale n. 34/1992 della Regione Marche. Tale attività ha lo scopo di individuare lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche attraverso l'analisi dei Piani Particolareggiati Esecutivi (PPE), dei Piani di Lottizzazione (PdL), dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) e dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP). La mappatura consente di restituire un quadro aggiornato e georeferenziato degli strumenti attuativi approvati, adottati o decaduti, al fine di valutare la coerenza, l'efficacia e l'attualità della pianificazione vigente, e costituisce un supporto conoscitivo imprescindibile per la definizione delle strategie del nuovo PUG.

Di seguito l'elenco degli strumenti mappati all'interno dell'elaborato A.4.3.

ID	TIPO	DENOMINAZIONE	ATTUAZIONE	ALTRO
A	PEEP	Tesoro	Non attuato	Adozione: CC_39_26-05-2005 Approvazione: CC_95_30-09-2005
B	Piano attuativo	SAT B1 ZUT1 SZB	Non attuato	Adozione: CC_20_10-03-2010- GC_198_17.05-2013 Approvazione: CC_59_08-07- 2010-GC_347_02-09-2014
C	Piano di lottizzazione	SAT B1 ZUT2 SZB	Non attuato	Adozione: CC_61_18-09-2006 Approvazione: CC_38_26-04- 2007
D	Piano di lottizzazione	SATB1_ZUT1_SOTTOZONE A D_PDL_VARIANTE2016	Attuato	Adozione: GC_20_04_02_2016 Approvazione: GC_n.347_22_09_2016
E	Piano di lottizzazione	SAT B1 ZUT1 SZ A e D	Attuato	Adozione: CC_8_21_01_2008 Approvazione: CS_n.32_23_04_2008
F	Piano di utilizzazione del litorale sud	LITORALE SUD	Attuato	Adozione: DGC_245_05-07-2023 Approvazione: DGC_318_21-09- 2023
G	Piano particolareggiato	LITORALE NORD	Sospeso	
H	Piano particolareggiato	CENTRO CITTA ZONA A	Parzialmente attuato	Adozione: DL_111_06_04_2023 Approvazione: DL_276_10_08_2023
I	Piano particolareggiato	CENTRO STORICO CASTELFERRETTI	Attuato	Adozione:..... Approvazione:.....
L	Piano particolareggiato	FALCONARA ALTA	Attuato	Adozione:..... Approvazione:.....
M	PIP	VIA CONSORZIO	Non attuato	Adozione: CC_10_26-01-2006 Approvazione: CP_9_18-10-2007



QUADRO DIAGNOSTICO	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"><li>• Pianificazione futura in continuità e coerenza con quella previgente, garantendo una visione complessiva e non frammentaria dello sviluppo urbano.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eventuale situazione giuridica complessa (es. procedure fallimentari, contenziosi, accordi di programma decaduti) che può determinare lo stallo di alcune trasformazioni.</li><li>• Previsioni di nuova urbanizzazione non attuate e oggi potenzialmente sovradimensionate rispetto ai reali fabbisogni demografici e insediativi.</li></ul>
OPPORTUNITÀ	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Possibilità di ridefinire e razionalizzare le previsioni non attuate per ridurre il consumo di suolo e orientare le trasformazioni verso il recupero del tessuto urbano esistente.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rischio di opposizione o inerzia da parte di soggetti privati contrari a modifiche delle previsioni edificatorie o riduzione dei diritti acquisiti.</li></ul>



INDICAZIONI OPERATIVE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Verifica dell'opportunità/esigenza di conferma delle previsioni non attuate di nuova urbanizzazione, in un'ottica di contenimento del consumo di suolo e di incentivo agli interventi di rigenerazione del tessuto;</li></ul>



## A.4.4 Carta delle aree di riqualificazione/rigenerazione

All'interno del processo di analisi e aggiornamento del quadro conoscitivo per la redazione del PUG, è stata condotta una ricognizione delle aree interessate da riqualificazione e/o rigenerazione.

Nello specifico la ricognizione si focalizza sui Piani di Recupero (PdR) previsti dagli strumenti urbanistici generali in conformità alla Legge Regionale n. 34/1992 della Regione Marche. La mappatura dei PdR ha l'obiettivo di documentare lo stato di attuazione delle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento ai tessuti storici, consolidati o degradati, nei quali si intende favorire interventi di riqualificazione urbana e rigenerazione edilizia. Attraverso la georeferenziazione e l'analisi dei PdR approvati, adottati o non attuati, si restituisce un quadro utile alla valutazione dell'efficacia della pianificazione pregressa e alla definizione di nuove strategie mirate alla valorizzazione del patrimonio costruito e alla sostenibilità degli interventi futuri previsti dal nuovo PUG.

Di seguito l'elenco dei Piani di Recupero mappati all'interno dell'elaborato A.4.4.

ID	TIPO	DENOMINAZIONE	ATTUAZIONE	ALTRO
A	PDR	LA CORTE	Attuato	Adozione: CC_8_13-01-2004 Approvazione: CC_50_26-05-2004
B	PDR	LAGHI FOSSATELLO	Parzialmente attuato	Adozione: CC_6_26-01-2006 Approvazione: CC_63_18-09-2006
C	PDR	ROCCA PRIORA	Non attuato	Adozione: CC_130_21-12-2005 Approvazione: CS_25_11-04-2008
D	PDR	SAT B2 ZET 1 SZ18	Non attuato	Adozione: CC_82_12-09-2005 Approvazione: CC_5_26-01-2006
E	PDR	SAT B2 ZET 1 SZ27	Non attuato	Adozione: CC_11_28-01-2005 Approvazione: CC_45_27-05-2005
F	PDR	VILLANOVA CENTRO	Parzialmente attuato	Adozione: CC_78_28-09-2004 Approvazione: CC_118_28-11-2005
G	PDR	EX ENEL - NICOLAI	Attuato	Adozione: CC_87_27-11-2006 Approvazione: CC_83_03-08-2007
H	PDR	SATB1_ZUR1_UA29	Attuato	Adozione: CC_66_18-09-2006 Approvazione:.....

QUADRO DIAGNOSTICO	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
Potenziale recupero di porzioni di città già infrastrutturate, con riduzione del consumo di suolo e miglioramento della qualità urbana complessiva.	Scarsa attrattività economica di alcune aree degradate o marginali, che rende difficile il coinvolgimento di investitori privati.
OPPORTUNITÀ	MINACCE
Possibilità di attivare strumenti innovativi di partenariato pubblico-privato e perequazione per superare la frammentazione della proprietà.  Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con funzioni miste (residenziale, produttivo, servizi, spazi pubblici), migliorando la vitalità urbana.	Complessità procedurali e burocratiche legate alla frammentazione della proprietà e alle condizioni giuridiche di alcune aree (es. contenziosi, fallimenti, vincoli ambientali).



### INDICAZIONI OPERATIVE

- Resistenze politiche o sociali alla revisione delle previsioni edificatorie, soprattutto da parte di soggetti privati che detengono aree già pianificate.



### A.4.5 Carta delle aree con vincoli preordinati all'esproprio e zone bianche

Nel quadro delle attività conoscitive finalizzate alla redazione del Piano, è stata inoltre condotta un'analisi specifica volta alla mappatura dei vincoli preordinati all'esproprio e alla ricognizione delle cosiddette "zone bianche", ovvero le aree interessate dalla decadenza dei vincoli espropriativi per mancata attuazione entro i termini di legge, secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente. Dall'indagine condotta sul territorio comunale non risultano attualmente vincoli preordinati all'esproprio attivi. È stata invece effettuata la mappatura delle aree soggette a vincolo decaduto, al fine di individuare porzioni di territorio prive di disciplina urbanistica attuativa e quindi bisognose di una nuova regolamentazione all'interno del Piano.

La mappatura di cui sopra fa riferimento all'elaborato A.4.5.

QUADRO DIAGNOSTICO	
<b>PUNTI DI FORZA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Opportunità di valorizzare aree già servite da infrastrutture esistenti (strade, reti energetiche e idriche) riducendo i costi di urbanizzazione.</li><li>• Possibilità di integrare funzioni pubbliche e spazi collettivi, migliorando la qualità urbana e sociale.</li><li>• Flessibilità d'uso delle aree, ora libere da vincoli espropriativi, che permette la pianificazione di interventi coerenti con le strategie di rigenerazione e rigenerazione sostenibile.</li></ul>	<b>PUNTI DI DEBOLEZZA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Possibile stato di degrado fisico o discontinuità del tessuto edilizio circostante che può complicare l'integrazione degli interventi.</li><li>• Incertezza sulla proprietà privata e sulla disponibilità delle aree, che può rallentare le operazioni di riqualificazione.</li></ul>
<b>OPPORTUNITÀ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione delle aree come poli di servizi pubblici, spazi verdi e funzioni collettive, migliorando la qualità della vita e la fruibilità urbana.</li><li>• Possibilità di ridurre il consumo di suolo extra-urbano concentrando gli interventi all'interno del perimetro già urbanizzato.</li></ul>	<b>MINACCE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rischio di interventi parziali o frammentati che non garantiscono una reale ricucitura del tessuto urbano.</li></ul>



INDICAZIONI OPERATIVE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Verifica delle aree interne al perimetro del Territorio urbanizzato, oggetto di decadimento del vincolo espropriativo, in un'ottica di ricucitura del tessuto e di qualificazione del sistema della città pubblica.</li></ul>