

## Comune di Falconara Marittima (AN) Il Piano Regolatore Generale del 1999

Il territorio del Comune di Falconara Marittima ha una superficie di circa 25 kmq ed una popolazione di poco inferiore a 30.000 abitanti. E' localizzato nel cuore del sistema urbano multipolare di Ancona, compreso tra Senigallia a nord, Jesi ad ovest e Osimo a sud. E' individuato dal Piano di inquadramento territoriale (Pit) delle Marche come "internodo centrale" per la compresenza delle tre principali attrezzature regionali per la mobilità: porto, aeroporto, interporto.

Importanti le prospettive di sviluppo legate al sistema della mobilità: è in fase di realizzazione l'interporto di Jesi; si progettano nuove infrastrutture viarie e ferroviarie; si programmano nuove centrali energetiche; si prospetta l'insediamento di nuovi poli produttivi, commerciali e direzionali, proprio in virtù di un'accessibilità che non ha uguali in tutta la regione.

Esiste, tuttavia, una situazione di difficile convivenza tra attività residenziali, terziarie e insediamenti industriali a forte impatto ambientale (raffineria Api), tanto che la Regione Marche ha dichiarato la fascia costiera nord di Ancona - Falconara ed il territorio della bassa Vallesina fino a Jesi area ad elevato rischio di crisi ambientale. A ciò si aggiungano le problematiche urbane legate alla non soluzione del collegamento tra porto di Ancona, autostrada A14 e aeroporto di Falconara, la diffusa instabilità dei versanti costieri, l'erosione della costa, la congestione della rete viaria litoranea ed i conseguenti problemi ambientali sugli insediamenti urbani ad alta densità. Consapevole della complessità del contesto, la nuova Amministrazione di Falconara, insediatasi nel 1997 sotto la guida del Sindaco Giancarlo Carletti, si è dotata di un nuovo Piano regolatore generale (Prg99), redatto dall'Ufficio di Piano comunale coordinato dall'architetto Riccardo Picciafuoco di Ancona. Il Prg99 trova il suo fondamento nella scelta politico-programmatica di avviare un modello di sviluppo che abbandoni gradualmente la crescita industriale di grande dimensione contenuta nel precedente piano del 1974.

Il nuovo piano, infatti, intende sostenere la riqualificazione dei tessuti residenziali, valorizzare le attività produttive della piccola e media impresa, dell'artigianato e del commercio, incentivare il terziario avanzato e la ricerca tecnologica, promuovere i servizi al cittadino e favorire lo sviluppo di un turismo di tipo integrato, balneare e culturale.

Il risultato atteso è una nuova identità per la città di Falconara Marittima.

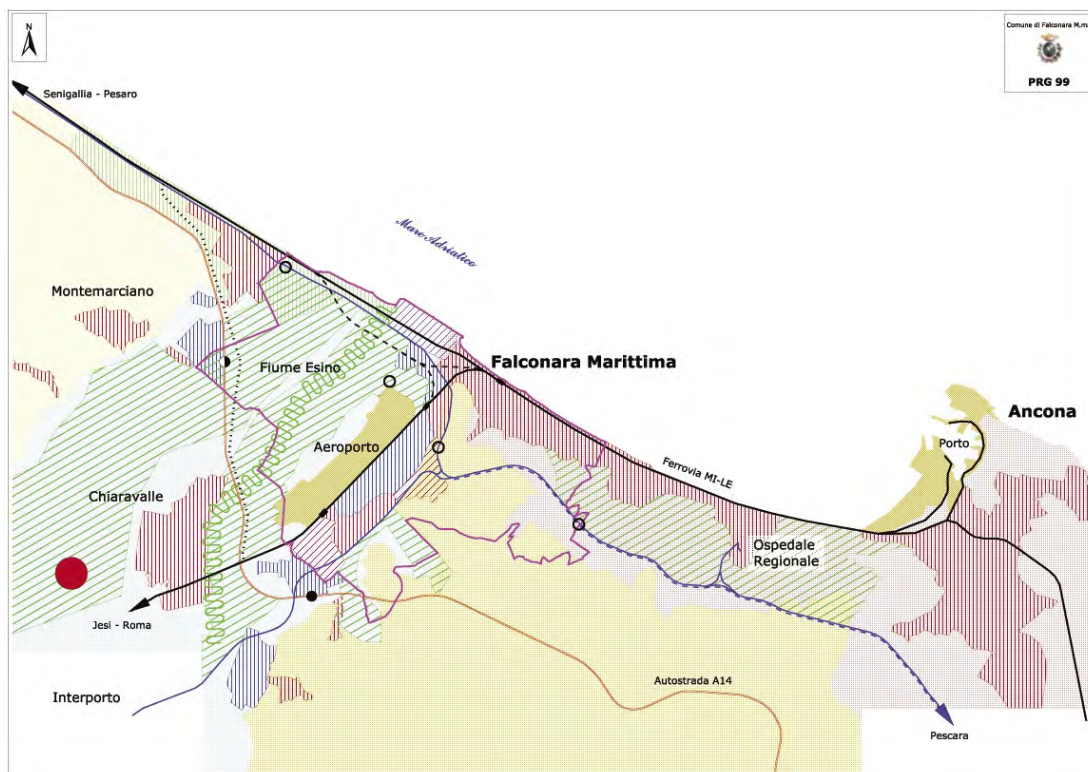
Il Prg99 intende proporsi come un progetto per la città del futuro "sostenibile ed ecocompatibile", in cui il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, inteso nel senso più ampio di ambiente sociale, economico, culturale e territoriale, costituisce l'obiettivo primario e strategico della pianificazione.

Il Prg99 rappresenta una sintesi, condotta sia a livello politico-programmatico che urbanistico-ambientale, tra le necessità di salvaguardia del territorio non ancora urbanizzato (la bassa collina marchigiana ed il corridoio

fluviale dell'Esino), di valorizzazione delle potenziali risorse legate al litorale, di riqualificazione degli ambiti insediativi più degradati (zona via Marconi, Fiumesino, Villanova, Rocca Priora e Case Bruciate) e di incremento della dotazione dei servizi pubblici.

Al fine di perseguire questi obiettivi di carattere generale e di consentire la crescita degli attuali livelli occupazionali e della ricchezza locale, il Prg99 individua i seguenti obiettivi specifici:

- riabilitazione di interi comparti urbani, privilegiando il recupero ed il riuso di aree ed immobili dismessi;
- protezione e valorizzazione del litorale e della spiaggia;
- riqualificazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici, a partire da quelli sociali, culturali, alle piazze ed aree verdi;



Lo scenario d'area vasta: Falconara Marittima baricentro dell'*internodo centrale* del sistema Marche.

**P.T.C. - GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI**

- ATO "A" - Litorale prima collina
- ATO "B" - Bassa collina
- ATO "V" - Pianura alluvionale
- ATO "U" - Area urbana di Ancona
- Fasce della continuità naturalistica, aree boscate, parchi urbani
- Grandi infrastrutture puntuali
- Ferrovia (ipotesi)
- Localizzazione produttiva intercomunale
- Direttive fluviale - il corridoio vallivo

**Stralcio del P.R.G. del Comune di Falconara e Comuni limitrofi**

- Aree urbane da riqualificare e completare
- Aree urbane soggette a trasformazione
- Aree produttive da completare
- Aree industriali da convertire
- Aree della valorizzazione turistico-ricreativa
- La infrastrutture per la mobilità (esistenti)
- Autostrada A14
- Viabilità territoriale
- Ferrovia - stazioni

**Svincoli stradali**

- La infrastrutture per la mobilità (ipotesi)
- Nuovi tracciati ferroviari
- Nuovi caselli autostradali
- Nuovi svincoli stradali
- Confine comunale

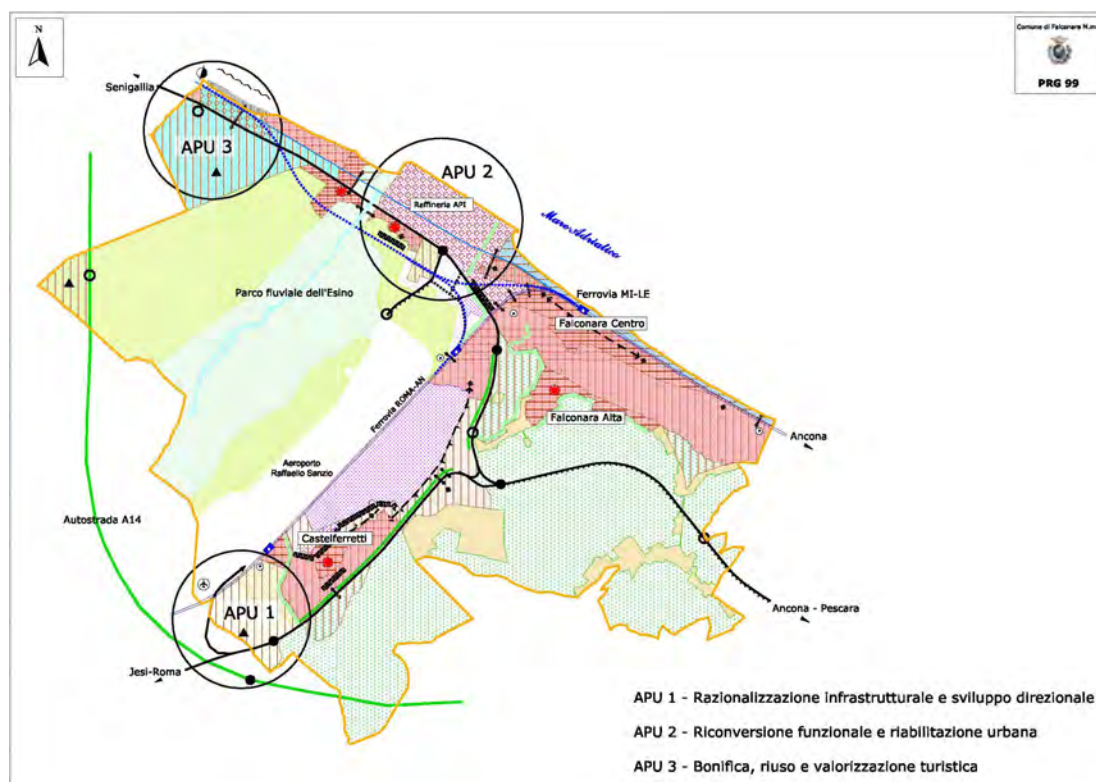
- potenziamento e razionalizzazione delle infrastrutture viarie e ferroviarie;
- inserimento di nuove funzioni direzionali e terziarie in stretto rapporto con le grandi strutture della mobilità;
- mitigazione degli impatti prodotti dalle attività ad alto rischio e dalle grandi infrastrutture;
- ricerca di nuove centralità urbane, contestualmente alla configurazione di un nuovo rapporto tra città consolidata e mare.

A tali obiettivi corrispondono una serie di indirizzi metaprogettuali e di norme che consentono di procedere all'attuazione del piano attraverso azioni finalizzate alla costituzione del nuovo "sistema città" fondato sul principio della sostenibilità urbana.

L'Amministrazione comunale è impegnata con tutti i mezzi a propria disposizione affinché, da un lato, si perseguano con efficacia e determinazione gli obiettivi di medio-lungo periodo, che attengono al piano strategico e, dall'altro, si progettino e realizzino quegli interventi che già nel breve termine, attraverso il Piano operativo,

consentano il raggiungimento di adeguati standard di sicurezza e vivibilità.

In questo quadro si collocano le molteplici iniziative che l'Amministrazione ha avviato ed ha in corso ai diversi livelli e con differenti gradi di attuazione, come dimostrato dai casi presentati in occasione della V RUN.



Il piano strutturale e le Aree a Progetto Unitario strategiche (APU).

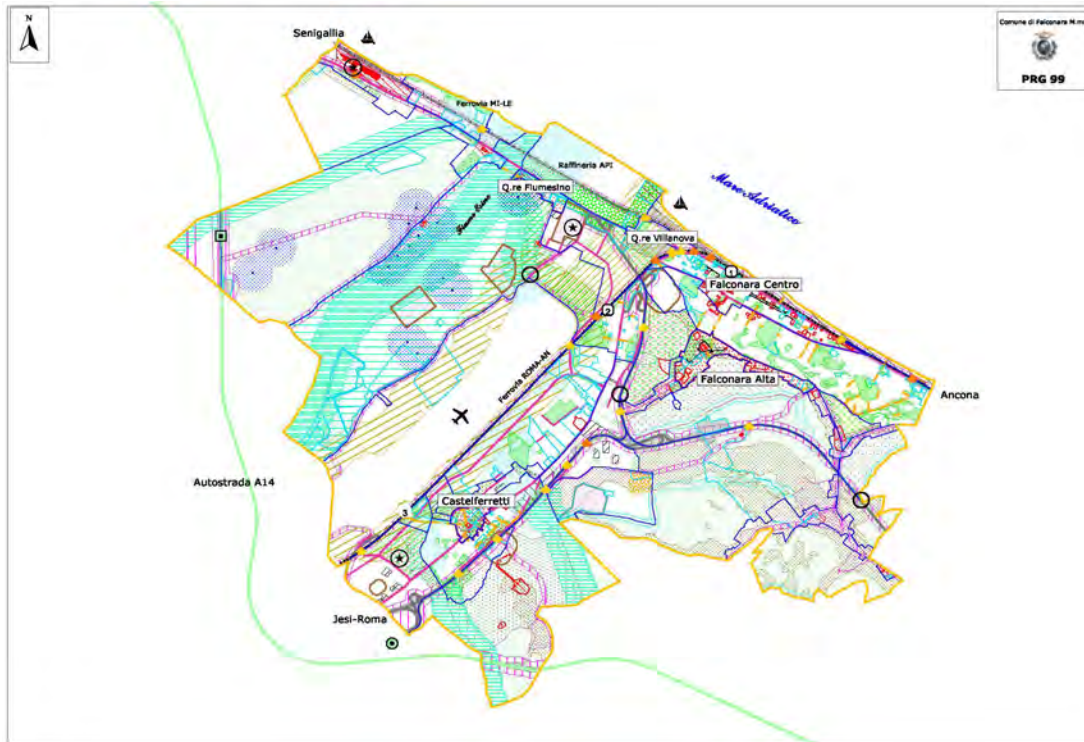
## Il Piano strategico - le Aree a progetto unitario

In alcuni ambiti territoriali di particolare complessità è previsto che i piani attuativi del Prg siano preceduti da un nuovo strumento, il Progetto programma. Esso implica un'intesa preliminare pubblico-pubblico o pubblico-privato sia per la progettazione che per l'attuazione e la gestione degli interventi di trasformazione. Per tali aree, individuate come 3 Aree a progetto unitario (Apu) negli elaborati grafici di Piano, dovrà essere condotta una verifica di fattibilità e stipulata, ai sensi della L 241/90, un'intesa tra i proponenti l'iniziativa urbanistica, l'Amministrazione e gli altri Enti eventualmente interessati.

Il Progetto programma (Pp), i cui elementi caratterizzanti sono contenuti in apposite schede di Prg, si giustifica con la rilevanza strategica e la complessità delle situazioni e delle problematiche presenti all'interno delle Apu e tra queste e i contesti territoriali all'intorno. Le inevitabili ricadute delle scelte relative alle Apu sul territorio extracomunale presuppongono un approfondimento ulteriore rispetto alle verifiche preliminari, condotte in sede di Prg.

Il Pp, in particolare, dovrà prevedere studi, progetti ed accordi relativamente a:





Il sistema paesistico ambientale: la complessità delle relazioni tra vincoli e territorio antropizzato.

## LEGENDA

### ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

- (Elaborato C04 e art. 3 delle NTA)
- Linea di zona
  - Linea di sottozona
  - Unità area (art. 7 delle NTA)
  - Aree a volumetria definita (art. 26 delle NTA)

### PLANI VIGENTI

- (Elaborato R13 e art. 32 delle NTA)
- Linea dei piani vigenti e conformi del PRG

### SISTEMA FISICO - BIOLOGICO E PAESISTICO - AMBIENTALE

#### SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO ED IDROGEOLOGICO (art.13 delle NTA)

- CORSI D'ACQUA E LAGHI DI CAVA**
- Ambito definitivo di tutela
- CRINALI**
- Crinali
  - Ambito definitivo di tutela
- VERSANTI**
- Ambito definitivo di tutela
- LITORALI MARI**
- Ambito definitivo di tutela della spiaggia, retrospiaggia e foce del fiume Esino
  - Ambito definitivo di tutela della pianura costiera

#### SOTTOSISTEMA BOTANICO - VEGETAZIONALE ED AGRONOMICI (art.14 e 15 delle NTA)

##### ELEMENTI DIFFUSI DEL PASSAGGIO AGRARIO

##### VEGETAZIONE DELLE AREE INCOLTE E DELLE SCARPATE

- Aree incolte

#### SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

##### (art.16 e 17 delle NTA)

##### PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

- Ambito definitivo di tutela

##### CENTRI E NUCLEI STORICI

- Aree dei centri e nuclei storici
- Ambito definitivo di tutela

##### ZONE ARCHEOLOGICHE

- Ambito definitivo di tutela

##### PUNTI PANORAMICI E STRADE CON TRATTI PANORAMICI

- Ambito definitivo di tutela

### SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Ferrovia
- Metropolitana
- Stazione della metropolitana
  - Falconara Centro
  - Falconara Stadio
  - Falconara Aeroporto
- Autostrada A14
- Strade extraurbane principali (sa 107/5)
- Strade extraurbane principali da potenziare
- Bivincoli di progetto
- Strade extraurbane secondarie da potenziare
- Strade urbane principali
- Strade urbane di progetto
- Collegamenti carrabili
- Collegamenti pedonali e ciclabili
- Aree ed attrezzature aeroportuali
- Aree ed attrezzature portuali/ortportuali
  - 1 - Centro Direzionale-Artist
  - 2 - Centro Terminali Produttivo-Espositivo
  - 3 - Centro Turistico-Risortivo

### SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO (art.23)

- Indicazioni e prefazioni all'interno al sistema delle attrezzature pubbliche
- Aree individuate con perimetro definito (art.20 § ZUD e ZUR)
  - Aree localizzate con perimetro da definire (art. 20 § ZUT)
- Piazze urbane pubbliche e private**
- Aree destinate al ricambio ambientale (boschi urbani)
  - Aree destinate alla funzione di filtro ambientale
  - Aree destinate all'integrazione funzionale (piazze urbane)
- Altre aree ed impianti di interesse generale**
- Aree individuate con perimetro definito (art.20 § ZUD e ZUR)
  - Aree localizzate con perimetro da definire (art. 20 § ZUT)
  - Corridoi infrastrutturali

### SISTEMA DEI VINCOLI

#### VINCOLI PAESISTICO - AMBIENTALI

- Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della Legge 431/85 (Lisurbi)
- Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della Legge 431/85 (Corti d'acqua)
- Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della Legge 431/85 (Galassini)
- Aree RA ad elevato rischio di siccabilità (D.A.C.R. di cui alla L.267/98 ed alla L.365/00)
- Aree RA ad elevato rischio di frana (D.A.C.R. di cui alla L.267/98 ed alla L.365/00)

#### VINCOLI RELATIVI ALLE ATTREZZATURE ED IMPIANTI

- Ambito di rispetto dell'area cimiteriale (T.U.L.S. art.338 e ss. Reg. n.295 del 10/03/1960)
- Ambito di rispetto delle aree per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- Ambito di rispetto degli impianti di distribuzione del metano (D.M. 24/11/1984)
- Aree soggette a vincoli militari (Legge n.856 del 24/12/1976 e n.104/90)
- Ambito di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua (zone di tutela assoluta m=10 m) (art.9 D.P.R. 236/98)
- Ambito di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua (Zone di rispetto m=100 m) (art.9 D.P.R. 236/98)

#### VINCOLI RELATIVI ALLA MOBILITA'

- Ambito di rispetto dell'aeroporto (Vincolo m 300 - piano 177 - L.aggio 59/93 e Codice della Navigazione art.714 e ss)
- Corso di volo (norme D.A.C.I.)
- Ambito di rispetto dell'aeroporto (Totale inestricabilità) (L.aggio 59/93 e Codice della Navigazione art.714 e ss)
- Ambito di rispetto atterrale (C.D.S. D.Lgs n.285 del 30/04/1992 e ss.) e della linea ferroviaria (D.P.R. n. 703/90)

#### Confine comunale

- fattibilità dell'intervento;
- piani, programmi e progetti esecutivi (e/o interventi diretti) con cui procedere all'attuazione;
- valutazione ambientale strategica di piani e programmi;
- definizione delle destinazioni d'uso per le quali il Prg99 consente flessibilità;

- tempi previsti per l'attuazione ed eventuale priorità di intervento;
- partecipazione eventuale di Enti e soggetti terzi;
- gestione delle aree e degli spazi pubblici e/o di uso pubblico;

Si riassumono di seguito i caratteri e gli obiettivi essenziali delle tre Apu del Prg99.

### **Apu 1**

Si tratta di un'area pianeggiante in posizione nodale rispetto agli accessi all'aeroporto e alla viabilità territoriale (ss76, A14, ss16), principale nodo infrastrutturale regionale, oggi largamente destrutturato e carente di servizi (parcheggi scambiatori e strutture ricettive a servizio della mobilità).

La rilevanza dell'area presuppone un complesso di azioni integrate che mirate a:

- creazione di un centro affari-servizi a scala territoriale, in adiacenza all'aeroporto ed in continuità con il sistema vallivo delle aree produttive;
- localizzazione di strutture di sostegno alla futura attività interpotuale (Jesi);
- creazione di un bosco urbano con funzione di riequilibrio e filtro ambientale tra aeroporto e centro abitato di Castelferretti;
- qualificazione degli spazi esistenti e realizzazione di strutture a servizio della mobilità;
- riordino complessivo dell'assetto viario e realizzazione di parcheggi intermodali;
- ricomposizione urbana dei fronti stradali edificati.

### **Apu 2**

Area in prevalenza residenziale al margine nord di Falconara-centro, pesantemente condizionata dalla viabilità carrabile e ferroviaria e dalla presenza di attività industriali altamente inquinanti.

L'ipotesi di delocalizzazione dello scalo merci Fs, unitamente alla dismissione e/o riconversione produttiva della raffineria, il completamento della viabilità carrabile e pedonale, la previsione di un polmone naturale a ridosso di Villanova, pongono le condizioni per una ridefinizione complessiva del tessuto urbano e per una forte riqualificazione ambientale.

Gli obiettivi primari sono:

- dismissione/delocalizzazione del deposito Gpl Liquigas (già avvenuta), dello scalo merci ferroviario e di ogni attività di smistamento merci (medio termine), nonché di ogni altra attività a rischio per l'ambiente e la salute pubblica;
- realizzazione di una fascia di rispetto integrale attorno alla raffineria a protezione degli abitati di Fiumesino e Villanova (breve-medio termine). Conseguente acquisizione al patrimonio comunale delle aree di proprietà privata e assunzione di soluzioni tecniche volte a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area. E' richiesta l'intesa con il Governo, la Regione e gli altri Enti pubblici, oltre la partecipazione dei soggetti privati interessati, al fine di reperire le necessarie risorse finanziarie, anche presso l'Unione europea;
- redazione di uno studio di fattibilità (breve-medio termine) finalizzato alla graduale dismissione, bonifica e conseguente definitiva riconversione economica e funzionale dell'area attualmente occupata dall'Api raffineria (medio-lungo termine) in un'ottica di sviluppo sostenibile ed ecocompatibile e di riequilibrio dell'ambiente e del territorio;
- integrazione e rimarginazione dei tessuti urbani di Villanova e Fiumesino (breve-medio termine) e loro riconnessione con l'abitato di Falconara centro, Rocca Priora ed il litorale, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale, da prevedere mediante piani e progetti urbani, corredati da studi di fattibilità, da redigersi a cura dell'Amministrazione o sotto il suo diretto controllo (breve-termine);
- ricerca di intese con altri soggetti competenti per la definizione delle principali infrastrutture di comunicazione, consentendo una razionalizzazione della mobilità che preveda la netta separazione tra traffico pesante e traffico civile locale (breve medio termine) e il potenziamento del trasporto pubblico;
- ricerca di intese con Patrimonio Spa per definire il futuro della caserma Saracini, che consenta un uso strategico della struttura ai fini dello sviluppo economico-sociale della città.

### **Apu 3**

Area prospiciente il mare a confine con il comune di Montemarciano, attraversata dalla ss16 e dalla ferrovia adriatica, occupata sul lato mare dagli impianti della ex-Montedison e sostanzialmente libera sul lato

monte, verso la pianura alluvionale.

Il tratto di litorale compreso nell'area è soggetto a fenomeni erosivi che richiedono interventi urgenti e mirati per un lungo tratto di costa. L'area a monte della ss16 è caratterizzata dalla trama ortogonale dei percorsi derivante dalle bonifiche agrarie del XVIII sec.

Obiettivo strategico è la valorizzazione turistico-ricreativa e la riqualificazione ambientale dell'intero litorale nord, in stretta connessione con la progressiva realizzazione del Parco fluviale dell'Esino.

Gli obiettivi di Piano consistono in:

- valorizzazione della risorsa spiaggia, preceduta dalla bonifica delle aree e degli immobili della ex-Montedison e dalla realizzazione delle opere di protezione e difesa della costa;
- razionalizzazione e potenziamento della viabilità territoriale e intercomunale;
- recupero e riuso del sito ex Montedison quale polo territoriale per il tempo libero;
- realizzazione di un insediamento turistico-residenziale a bassa densità

Per avviare a compimento un programma così ampio e complesso occorrono una chiara volontà politica a tutti i livelli istituzionali, una condivisione da parte delle forze sociali, efficaci strumenti programmatici, validi e fattibili progetti, nonché adeguate risorse finanziarie.

E' necessario, pertanto, mettere da subito in atto azioni politiche concertate tra gli Enti preposti, che portino alla predisposizione di strumenti finalizzati al più efficace raggiungimento degli obiettivi condivisi.

Un primo passo è rappresentato dalla stipula di un Protocollo di intesa tra i Comuni di Falconara, Chiaravalle, Agugliano, Camerata Picena, Monte San Vito e Montemarciano, per la "Promozione di azioni strategiche finalizzate alla salvaguardia e sviluppo ecocompatibile del territorio d'area", ma non sfugge l'essenzialità di un Accordo generale con il Comune di Ancona.

Nel novembre del 2002, Regione Marche, Provincia di Ancona e Comune di Falconara, hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa per gestire congiuntamente la soluzione di problemi infrastrutturali e ambientali riguardanti il territorio a nord di Ancona. E' in corso un'attività di copianificazione con i Comuni della bassa Vallesina, con la partecipazione della Provincia di Ancona, per la localizzazione di un sistema di aree direzionali, commerciali, fieristiche e produttive.

Infine, la necessità di Rfi di disporre di un nuovo collegamento tra la linea Adriatica e la linea Falconara-Orte-Roma, ha consentito di armonizzare le esigenze dell'azienda ferroviaria e quelle di riqualificazione del territorio proprie del Comune.

Le soluzioni che si vanno prospettando aprono interessanti scenari per una futura riabilitazione di ampie zone del tessuto urbano e del territorio, consentendo di fatto alla città di avviare un complesso processo di riappropriazione del suo fronte mare e di riqualificazione dei quartieri fino ad oggi più emarginati dalle politiche urbane, come testimoniato sia dalle esperienze presentate alla V Run: il "progetto Bohigas", dal nome del noto architetto catalano che ha coordinato la proposta, e i contratti di quartiere di Fiumesino e di Villanova.

#### **SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Falconara Marittima

#### **IL CASO**

Piano regolatore generale del 1999

#### **CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Città/territorio storico  
Aree urbanizzate / Aree dismesse / Aree non urbanizzate / Ambiente naturale / Rete infrastrutturale / Area alto rischio crisi ambientale

#### **A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Piani urbanistici