



CentroStorico#LaboratoriUrbani

traiettorie per la riqualificazione partecipata del centro città, cuore di Falconara Marittima

Progetto di Variante al Piano Regolatore Generale e
Piano Particolareggiato per il recupero della città Storica
"Centro città cuore di Falconara M.ma"

ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Stato di avanzamento 15 Marzo 2017

*Documento preliminare di lavoro: **resoconto ad uso interno***

Coordinatore /Tecnico incaricato:

arch. Giovanni Marinelli, Phd

Il Gruppo Tecnico:

Ing. Monica Pantaloni, Phd

Ing. Silvia di Pasquale

Ing. Luca Domenella

Arch. Carla Lucarelli

Arch. Giovambattista Padalino

Premessa

Il presente documento di lavoro contiene una prima sintesi delle attività di partecipazione condotte nelle fasi di avvio del progetto di riqualificazione del Centro città/ Centro Storico di Falconara Marittima, aggiornato alla data **15 marzo 2017**. La relazione descrive in forma sintetica le modalità di svolgimento delle attività condotte e le principali questioni emerse dal confronto pubblico.

L'attività di coinvolgimento della cittadinanza e delle parti sociali è stata sviluppata attraverso tre diversi livelli di partecipazione:

1. Incontri e tavoli di lavoro tecnici;
2. Workshop di lavoro (WP1, WP2, WP3) e Primo forum pubblico (11 febbraio 2017);
3. Attività di ascolto presso il Laboratorio Urbano con sede in via Cavour 3 (**periodo 25 febbraio – 15 marzo**) e piattaforma web all'interno del sito ufficiale del Comune di Falconara Marittima.

Stato di avanzamento delle attività

Il processo di formazione del progetto di Variante Urbanistica al Prg vigente e Piano Particolareggiato per il recupero della città storica è condotto seguendo i principi guida dell'**urbanistica partecipata**.

Questo strumento/metodo di lavoro per la redazione di piani e progetti, è stato fin qui orientato ad attivare una vera e propria "piattaforma urbana" di condivisione delle scelte coinvolgendo cittadini, portatori di interessi, operatori economici ed associazioni civiche.

Un processo innovativo/sperimentale per il Comune di Falconara Marittima sia nella forma che nelle modalità di sviluppo: è la prima volta che viene attivato nel centro città un punto di ascolto tecnico/istituzionale per la raccogliere idee, esprimere necessità e condividere osservazioni ed è anche la prima volta che viene redatto un "Progetto urbano rigenerativo" con l'intento di coordinare gli interventi puntuali (pubblici e privati) dentro un quadro complessivo di visione e strategia unitaria e secondo nuovi principi ispiratori.

Gli strumenti di attivazione del processo partecipativo è stato guidato dal gruppo di lavoro attraverso l'istituzione di veri e propri momenti di confronto denominati "**laboratori urbani**", spazi di discussione aperti alla cittadinanza, dove il gruppo tecnico incaricato ha svolto il compito di "facilitatore" cercando di far emergere e sintetizzare i contributi pervenuti ed assicurando di veicolare verso le sedi tradizionali quali consigli comunali, commissioni consiliari, conferenze di servizi inter-istituzionali le proposte, le osservazioni e le iniziative facendole, ove possibile, positivamente entrare dentro le scelte del progetto.

L'organizzazione delle attività è stata fin qui articolata in 3 fasi progressive:

- 1-fase propedeutica (completata gennaio 2017)
- 2-fase preliminare di avvio (in corso)
- 3-fase di definizione delle tematiche (tavoli di lavoro previsti per aprile-maggio 2017)

I laboratori attivati nella fase preliminare, attraverso un adeguato lavoro di sintesi e coordinamento delle tematiche, costituiscono ad oggi un reale punto di partenza per l'avvio dei

progressivi **tavoli di lavoro ed incontri aperti** a tutti i cittadini previsti nella fase successiva di definizione e verifica delle scelte preliminari del Piano (periodo previsto aprile-maggio), con lo scopo di mettere a confronto in forma diretta gli interessi territoriali in gioco, delegando successivamente alla democrazia rappresentativa il compito di recepire, respingere e formalizzare le scelte condivise attraverso l'approvazione dei principi guida del Piano Particolareggiato e della proposta di Variante al PRG. La sequenza dei momenti di ascolto svolti per la raccolta di proposte, idee e suggerimenti che hanno preceduto e si sono affiancate al processo di formazione tecnico-progettuale dello strumento urbanistico, saranno opportunamente integrati con i momenti di pubblicazione-e partecipazione già previsti dalla normativa vigente.

Primi indicatori

Il percorso di partecipazione fin qui svolto ha permesso di:

- evidenziare in via preliminare i reali punti di forza e di debolezza delle aree del centro per la costruzione di un adeguato quadro conoscitivo di contesto;
- delineare le proiezioni al futuro del centro città, attraverso la definizione condivisa di opportunità e minacce che condizionano le scelte di intervento per la costruzione della città pubblica e le occasioni di attivazione dei partenariati pubblico-privati per una efficace azione urbana

I contributi e le questioni emerse sono state raccolte ed organizzate secondo tematiche trasversali e multisettoriali.

L'attività ad oggi (15 marzo), di fatto ancora in fase di startup progressiva, sta' trovando buoni livelli di adesione civica, diffusione e capacità di attivare il dibattito culturale e l'interesse sulle "questioni urbane" emergenti.

Ad oggi possiamo contare su oltre 70 partecipanti al primo forum pubblico, oltre 200 soggetti tra cittadini interessati, tecnici e persone incontrate nei diversi tavoli di lavoro attivati tra gennaio e febbraio, più di 150 associazioni civiche/culturali invitate e più di 20 soggetti raggiunti tra associazioni di categoria e operatori economici del centro città che hanno a vario titolo portato punti di vista e contributi sul processo progettuale in corso.

Questo nuovo approccio orientato verso un modello di governo del territorio **"aperto, adattivo e reversibile"** ha permesso di iniziare ad inquadrare gli elementi critici passando da un insieme di questioni puntuali/singolari, alla definizione preliminare di un quadro di coerenza complessivo (superando visioni settoriali e specificità personali). Una "cornice di senso" dentro il quale rilanciare il ruolo del centro storico/centro città: Un approccio complessivo e sistemico per l'individuazione di strategie trasversali ed azioni coordinate per il rilancio del centro città cuore di Falconara Marittima

Il processo tecnico-partecipato della Variante orientato a recepire le proposte che emergono dal confronto, espresse da cittadini in forma libera o associata e da portatori di interessi locali,

rafforza e precisa la proposta progettuale in corso di elaborazione trasformando in risorse quelle tensioni pubblico-private che potenzialmente costituirebbero conflitti.

Tale azione "collaborativa", se opportunamente alimentata nei prossimi mesi, potrà rafforzare il **senso di appartenenza alla città** l'attenzione e la "cura" dello spazio pubblico urbano, aumentando la capacità del Piano di incidere nelle trasformazioni urbane del centro città e rendendo possibile l'innesco di nuovi volani rigenerativi pubblico-privato.

Le attività di partecipazione sono di seguito descritte secondo le fasi progressive fin qui previste dal gruppo tecnico in accordo con L'amministrazione e gli uffici Comunali:

1-fase propedeutica (completata gennaio 2017)

2-fase preliminare di avvio (in corso)

3-fase di definizione delle tematiche (tavoli di lavoro previsti per aprile-maggio 2017)

FASE PROPEDEUTICA / VALUTATIVA



Questa prima fase di attività, svoltasi nell'arco temporale di circa due mesi a partire in settembre 2016, è stata scandita da 3 incontri preliminari fra i seguenti soggetti:

- **Tavolo di lavoro Provincia di Ancona, IV Settore, Area Urbanistica;**
20 Settembre 2016, Provincia di Ancona
- **Tavolo di lavoro interno coordinamento Uffici Comunali** (UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia, UOC SUAP-commercio, UOC Lavori Pubblici);
4 Novembre 2016, sede comunale
- **Incontro per la condivisione con le associazioni di Categoria**
24 Novembre 2016, sede comunale

ed ha assunto un carattere conoscitivo/esplorativo, finalizzata alla raccolta dati, informazioni, istanze per la costruzione di una base tecnico-normativa di lavoro condivisa.

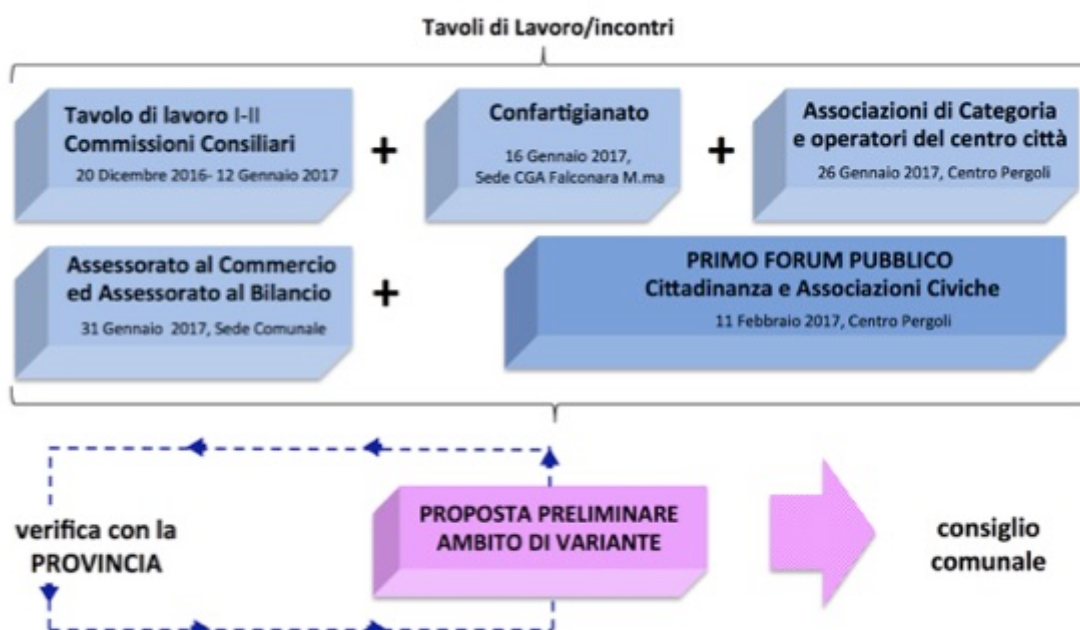
La sinergia fra i seguenti settori, stabilita mediante la formazione di tavoli di lavoro, ha posto le basi per la definizione di una "visione sistemica" delle risorse e delle modalità di rilancio dell'area del "Centro città cuore di Falconara", che si ancora in sei caposaldi individuati dall'Amministrazione Comunale, di seguito elencati:

- individuare i valori storico-documentali da salvaguardare;
- facilitare gli interventi sull'edificato esistente con una normativa più semplice rispetto a quella attualmente vigente, graduando il livello di tutela in ragione dell'integrità storico-costruttiva delle strutture edilizie;
- individuare gli elementi di degrado da trasformare o riqualificare;
- agevolare gli interventi di ristrutturazione, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione;
- individuare le destinazioni d'uso non compatibili;
- prevedere che gli oneri derivanti dagli interventi edilizi privati nell'ambito considerato, vengano vincolati a finanziare interventi di miglioramento degli spazi pubblici nel medesimo ambito.

Al termine della fase preliminare è stato elaborato un programma metodologico che consiste nella redazione della variante puntuale al PRG, e che precede la formazione di un Piano Particolareggiato per il centro città/centro storico di Falconara Marittima, strumento attorno al quale far convergere i diversi punti di vista per la definizione delle opportunità di riattivazione e rivitalizzazione dell'area in oggetto.

L'attività ha sostanzialmente posto le basi per delineare traiettorie di rilancio socio-economico del centro urbano, aumentare l'efficacia nello sviluppo progressivo delle azioni di valorizzazione del patrimonio storico-architettonico di pregio, incentivare la rigenerazione del patrimonio edilizio di minore qualità estetica e restituire maggiore qualità allo spazio pubblico urbano per migliorare la qualità della vita cittadina del centro città.

FASE PRELIMINARE



La seconda fase delle attività, iniziata il 21 dicembre 2016, è stata scandita da una serie di incontri aperti denominati "WP – workshop" proprio per sottolineare la volontà di interagire con i diversi gruppi interessati, di costruire una task-force di lavoro, aperta ed inclusiva, che sia di riferimento e supporto per tutta la durata del periodo di costruzione dello strumento urbanistico.

Durante questa fase di lavoro sono stati svolti 3 *workshop* basati sulle seguenti tematiche che andranno a definire le diverse traiettorie di intervento multisettoriali sulle "questioni urbane" del centro:

- definire e proporre funzioni ed attrattori nel centro;
- favorire azioni di supporto agli esercizi commerciali,
- migliorare l'accessibilità,
- migliorare la mobilità e il sistema della sosta nel centro;
- riqualificare lo spazio pubblico rendendolo riconoscibile ed attrezzato;
- promuovere azioni di coesione ed integrazione di nuove cittadinanze;
- innalzare il livello di sicurezza pubblica urbana.

L'attività svolta è stata raccolta e organizzata criticamente all'interno di un documento di sintesi, un contributo prezioso per la definizione del quadro conoscitivo del documento tecnico della Variante.

Con la finalità di attivare operazioni di "sintesi" (di visione strategica, e tecnico-normativa) e di "coordinamento" (tra istituzioni; parti sociali; cittadinanza attiva), si riportano l'elenco degli incontri/tavoli di lavoro svolti:

1. INCONTRI E TAVOLI DI LAVORO TECNICI:

- **Incontro** membri di **Confartigianato**
16 Gennaio 2017, Sede CGA Falconara Marittima
- **Tavolo di lavoro Assessorato al Commercio ed Assessorato al Bilancio**
31 Gennaio 2017, Sede Comunale
- **Tavolo di lavoro - UOC SUAP commercio** - referenti Ing. Giovanni Badiali , Giuliano Olivi
23 Febbraio 2017, Sede Comunale
- **Tavolo di lavoro – UOC Lavori pubblici**
23 Febbraio 2017, Sede Comunale
- **Edilizia privata** – referenti geom. Paolo Palmucci /Geom. Francesco Lombardi
20 Marzo 2017, Sede Comunale

2. WORKSHOP (WP1, WP2, WP3) E FORUM PUBBLICO:

- I **WP1** (*workshop 1*) e **WP2** (*workshop 2*) – I e II **Commissioni Consiliari**
20 Dicembre 2016- 12 Gennaio 2017, Sede Comunale
Partecipanti: Astolfi, Cappanera, Cipolletti, Andreoni, Federici, Giacarella, Giacchetta, Polita, Proto, Rossi A., Rossi C., Capannelli, Marincioni, Vecchietti, Leone, Al Diry.

- **WP3 (workshop 3) - Incontro Associazioni di Categoria e operatori del centro città**
26 Gennaio 2017, Centro Pergoli
- **PRIMO FORUM PUBBLICO Cittadinanza e Associazioni Civiche**
11 Febbraio 2017, Centro Pergoli

3. ATTIVITÀ DI ASCOLTO PRESSO IL LABORATORIO URBANO CON SEDE IN VIA CAVOUR 3 (PERIODO 15 FEBBRAIO – 15 MARZO) E PIATTAFORMA WEB

Oltre 150 cittadini interessati sono venute ad informarsi sulle finalità e sui contenuti dell'iniziativa sottoponendo al gruppo tecnico sollecitazioni, idee ed istanze.

Oltre ai cittadini e alle persone interessate sono stati incontrati tecnici ed operatori di settore, (tra i quali, a titolo non esaustivo: Arch. Sergio Salustri, Arch. Giovanni Angelelli, Carlo Di Cosimo; Arch. Giulio Argentati; Ing. Stefano Cognini, ing. Landi).

Oltre a privati cittadini e tecnici le Associazioni di categorie e associazioni civiche/culturali hanno formalizzato i propri contributi all'iniziativa:

- **CNA Falconara Mma** - referente Andrea Cantori;
- **CONFARTIGIANATO** - referente Luca Casagrande;
- **PROLOCO Falconara** - Prof. Gilberto Piccinini;
- **ASSOCIAZIONI civiche e culturali:**
Associazione "Futura"- Andrea Zampini, Marco Catalani;
Associazione Consumatori Acu Marche;
Cinema Excelsior Parrocchia Del Rosario – referente Marco Petrelli;
Gruppo "Amici Dello Sport"- referente Sig. Tarcisio Pacetti

LE PRINCIPALI QUESTIONI URBANE (FASE PRELIMINARE) agg. 15 Marzo 2017

Si riportano di seguito le idee ed i suggerimenti progettuali emersi durante i tavoli di lavoro, rielaborati e suddivisi secondo le seguenti macro categorie significative:

MOBILITÀ SOSTENIBILE

- Favorire la mobilità ciclo-pedonale a servizio del centro città (lungomare) e aperto verso il territorio: di completamento al tratto previsto tra Stazione FS e fiume Esino, di relazione con i nuclei frazionari di Castelferretti, Rocca Priora e Falconara Alta.
- Prevedere l'inserimento di servizi urbani (ad esempio ristoro, informazione, spazi per la sosta/lettura) all'interno della Stazione FS.
- realizzazione uno snodo intermodale efficiente in prossimità della stazione ferroviaria (mobilità su ferro, gomma e ciclo-pedonale) a fronte del problema di congestionamento della via Flaminia principalmente generato dalla sosta degli autobus.
- Ripensare il sistema della sosta a servizio delle aree del centro, favorire la mobilità pedonale per incentivare lo sviluppo e la valorizzazione dei centri commerciali naturali.

ACCESSIBILITÀ - Nodi puntuali e azioni sistemiche diffuse

- Eliminazione delle barriere architettoniche (adeguamento marciapiedi, attraversamenti, verde ornamentale/ pini marittimi);
- Ripensamento della viabilità e sistema dei parcheggi in centro a servizio della Stazione FS.
- Razionalizzazione della viabilità e del sistema dei parcheggi in centro e a servizio del nodo di interscambio autobus/ stazione ferroviaria.
- Riprogettare gli attraversamenti pedonali ai fini di una maggiore visibilità e sicurezza (ad esempio strisce pedonali luminose, segnaletica lampeggiante).

“NUOVI ATTRATTORI” nel centro città

- Definizione di una politica di rilancio dei locali sfitti (con maggiore attenzione ai locali in prossimità della Stazione ferroviaria) prevedendo ad esempio, incentivi economici per il riutilizzo delle utenze, strategie di utilizzo anche temporaneo (mostre d’arte, mostre fotografiche, allestimenti), in partenariato con l’amministrazione, regolare il rilascio delle licenze, aggiornare dei canoni d’affitto secondo la reale richiesta di mercato, coinvolgendo i privati e le agenzie immobiliari;
- Valorizzazione della galleria commerciale tra via Leopardi e via Bixio, anche come punto d’incontro e socializzazione (nuovo arredo urbano per la sosta ed il tempo libero).
- Favorire raggruppamenti di più investitori, prevedendo ad esempio sgravi fiscali ed incentivi in fase di avviamento delle nuove attività.
- Incentivare attività commerciali e servizi innovative (start-up, giovani investitori/professionisti).
- Adozione di politiche per l’inserimento di esercizi commerciali di qualità all’interno del centro storico.
- Definizione di strategie di uso, anche temporaneo, dei contenitori dismessi (ad esempio intervento su Ex Garage Fanesi a sistema con piazza Mazzini).

INTEGRAZIONE SOCIALE - “Nuove cittadinanze”

- Potenziamento di usi e funzioni dello spazio pubblico urbano (gioco, lo sport ed il tempo libero) per favorire l’integrazione tra comunità straniere e locali e lo scambio intergenerazionale (anziani, bambini);
- Coinvolgimento delle comunità straniere all’interno del processo partecipato della variante al Piano Regolatore Generale, ma anche nelle associazioni commercianti.
- Migliorare la comunicazione e l’immagine dei locali gestiti dalle nuove cittadinanze, al fine di renderli appetibili/fruibili anche dai cittadini locali.

SPAZIO PUBBLICO E SICUREZZA

- Interventi di completamento dell’arredo urbano e dell’illuminazione pubblica finalizzato ad una migliore gestione della sicurezza e dei consumi (sostenibilità dello spazio pubblico).
- Utilizzo di aree private non edificate e degradate per funzioni pubbliche temporanee/ in concessione, da attivare con specifici protocolli di intesa pubblico-privato.

- Ricostruzione storica del centro città, anche attraverso interventi di lighting design (valorizzazione delle facciate degli edifici storici di maggiore rilevanza e pregio, e dello spazio pubblico).
- Rafforzare l'identità urbana prevedendo un progetto unitario di comunicazione (cartellonistica diffusa, mappe informative, app) per la valorizzazione e la promozione del territorio, rafforzandone anche la vocazionalità turistico-ricettiva.
- Prevedere che le azioni di riconoscibilità per il nuovo centro città possano essere estese e trasposte anche nei contesti storici di Falconara Alta e Castelferretti, per rafforzare l'identità urbana e la riconoscibilità dell'intero territorio comunale.
- Interventi di illuminazione delle vetrine degli esercizi commerciali sfitti per migliorare la gestione della sicurezza e migliorare l'offerta dei commercianti.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- Agevolare gli interventi di recupero del patrimonio storico, attraverso leve fiscali (riduzione degli oneri a fronte di maggiori spese per la conservazione e l'adeguamento degli edifici, incentivi al recupero del patrimonio storico privato);
- Rendere possibili interventi di riqualificazione delle superfetazioni, anche con previsioni di piccoli ampliamenti, nelle aree dei cortili interni
- Coordinare gli interventi di decoro urbano con attenzione alla valorizzazione degli edifici privati con carattere storico
- Permettere maggiore flessibilità nel cambio di destinazione d'uso per i locali al piano terra e piano primo;

ATTIVITÀ DI CONFRONTO AVVIATE E NON ANCORA COMPLETATE (15 marzo)

Vengono di seguito elencati i tavoli di lavoro e gli incontri attivati con portatori di interesse e tecnici e che devono essere ulteriormente incontrati per formalizzare un contributo e segnalare istanze

- **Agenzia immobiliare Eurocasa** - referente Roberto Romagnoletti, coadiuvato dall'Ing. Walter Landi;
- **Legambiente** (incontro informale) referente Marina Galeassi coadiuvata dall'Arch. Giulio Argentati;
- **RFI** (incontro informale) - Ing. Devoli, coadiuvato da Andrea Rossi (consigliere comunale);
- **Amministrazioni immobiliari** – Mosca Associati;
- **Amministrazione condomini** - Geom. Lanari Daniele;
- **Studio Tecnico e amministratori di condominio TEAM** - geom. Diego Neri, geom. Daniele Bettini;
- **Studio PRESS** - Geom. Stefano Stimilli

Per le attività sopra elencate sono riportate sotto forma di schede preliminare la raccolta delle tematiche e delle principali questioni delineate durante l'incontro.

Appunti del 1 marzo 2017 (incontro informale di presentazione)

Ing. Landi, Roberto Romagnoletti (Agenzia immobiliare Eurocasa)

Indicazioni nta piano particolareggiato centro storico falconara marittima

- Possibilità di espropriare aree private in stato di abbandono (tipo giardino passante tra bixio e flaminia, ex garage Carloni) – con finalità di pubblico utilizzo –parcheggi a raso
- Eliminare le destinazioni d'uso – inserire soltanto le destinazioni d'uso da non consentire;
- Spostamento del mercato del lunedì e giovedì – forse dislocato nelle varie piazze? Forse al Kennedy – forse confinarlo solo in un tratto di via Bixio per non interferire con i dehors dei locali a pubblico esercizio (anche attività commerciali possono avere i dehors?);
- consentire installazione sul fronte delle facciate di macchine per il condizionamento dell'aria solo se viene garantita l' integrazione con il prospetto dell'edificio;
- vietare installazione di antenne e parabole su fronti stradali – prospetti principali;

Nuovo Regolamento per attività commerciali:

- Consentire l'installazione dei dehors anche su aree private – (attualmente è possibile prevederli su aree pubbliche e aree private ad uso pubblico);
- Consentire ampliamenti su retri dei locali commerciali;
- Consentire strutture chiuse – piccoli ampliamenti anche sul fronte (non sono dehors- forse gazebo chiusi?) esempio di CAROSI, bar CORALLINO;
- Prevedere un regolamento specifico per inquinamento acustico per centri storici (**riferimento centro storico di Senigallia**)– in fase di screening

*(RIFERIMENTO IN COMUNE ING. PAOLO OLIVANTI – UOC ambiente e territorio/inquinamento acustico
Per verifica tecnica del quadro normativo di riferimento)*

Materiali da recuperare:

- Progetto verde attrezzato in prossimità di Piazza Europa;
- Planimetria piani terra locali commerciali sotto la galleria;
- Ricognizione locali sfitti gestiti da Eurocasa.

Appunti del 6 marzo 2017 (incontro informale di presentazione)

Marina Galeassi, Arch. Silvio Argentati - LEGAMBIENTE

Prime questioni

- Liberare via Bixio – spostamento dei parcheggi a raso mediante riconversione degli edifici storici/dei piani terra degli edifici/ dei garage privati, per la realizzazione di posti auto soprattutto per i residenti;
- Far rivivere il centro anche in un'ottica di sostenibilità della mobilità, ridefinire il sistema della sosta in centro affinché la strada possa tornare ad essere un bene pubblico;
- Rinsaldare i rapporti tra il centro città e Falconara Alta mediante realizzazione di scale mobili;
- Rafforzare l'identità del lungomare di Falconara marittima pensando di utilizzare il treno per andare al mare, ritrovare il rapporto con il mare valorizzando il percorso trasversale da via Cavour al mare, passando per l'ingresso della Stazione;
- Il bar della stazione assume un ruolo strategico all'interno del distretto ciclo-turistico della Vallesina (percorso ciclopedonale che parte dalla stazione di Falconara e raggiunge Sassoferrato, capofila Legambiente) – porta della Vallesina, struttura turistico-recettiva con degustazione;
- Stazione che potrebbe assumere un carattere di contemporaneità, diventare un luogo di incontro e rappresentare il collante con il mare;
- Collegamento della ciclabile con Castelferretti tramite via del Consorzio (strada sul retro di via Marconi);
- Riduzione delle trasversali che si innestano in via Flaminia (12 carrabili che potrebbero essere ridotte a 9 , a favore del rafforzamento dello spazio pubblico urbano;
- Ex caffè Bedetti: museo del gelato+gelateria – variante al centro città che può attivare politiche specifiche sul commercio.

Appunti del 15 marzo 2017
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

1. Geom. Lanari Daniele – 3355475837 - info@condominionline.biz

- Svalutazione immobiliare del centro città anche dovuto all'entrata dell'euro;
- Bassa occupazione di suolo abitato: sovradimensionamento delle superfici degli edifici presenti nel centro storico (ad ex in via Matteotti abbiamo appartamenti >100mq , sovradimensionati per le superfici odierne) – valido per superfici pre-anni 80, dopodichè la tendenza è cambiata e le superfici previste sono ridotte;
- Problema degli affittuari stranieri: non hanno cura ed attenzione dell'immobile, tendenzialmente il proprietario interessato preferisce non dare in affitto a stranieri;
- previsione di premi di cubatura in funzione della razionalizzazione/igienizzazione di corti, giardini privati, regolarizzazione di superfetazioni – prospetti dei retri – innescando meccanismi di scambio – intersezione di esigenze dei privati ed interesse degli sviluppatori;
- possibilità di realizzare strutture recettive ai piani superiori di edifici che meritano di essere ristrutturati – ex palazzo via Marsala (ottica Bianchelli, oreficeria)

UNITÀ AREA 16: previsto lo scambio con amministrazione, arrivata quasi a conclusione, ma decaduta nel 2009/2010, perchè il proprietario (Filippo Lontri) ha fatto un passo indietro a fronte del dovuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Era prevista la realizzazione di una struttura recettiva palestra+ parafarmacia, in cambio della sistemazione della piazza e la realizzazione di una fermata del bus.

Il fabbricato limitrofo ha una parete completamente cieca.

Area strategica anche in vista del progetto del futuro supermercato negli immobili ex garage su via Rosselli.

EDIFICIO IN VIA CAVOUR: proprietà Lanari al 1 piano dell'edificio in via Cavour (n. 3?) – possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso per realizzare una struttura recettiva tipo B&B, - 7-8-10 camere, (posizione strategica vicino alla stazione, anche a fronte di un'assenza totale di strutture recettive, anche in accordo con la potenziale vocazionalità della Falconara mare;

CORTILE INTERNO PALAZZO FERROVIERI: riqualificazione anche in funzione di apertura al pubblico e fruizione da parte dei cittadini non residenti.

Totale di 52-53 famiglie residenti, prevalentemente anziani e stranieri.

Palazzo dei primi del 900, primo esempio di edilizia popolare a Falconara Marittima.

2. Amministratori immobiliari Mosca info@condominimosca.it

- Pur di non innescare operazioni di riqualificazione dell'immobile si verificano meccanismi di vendita e locazione a ribasso, giovani si spostano verso nuclei satellite – ex edificio in piazza Mazzini occupato solo da famiglie storiche e prevalentemente sfritto;

EDIFICIO tra via IV Novembre e via Flaminia: di cui Mosca è proprietario pro-quota – cantiere ancora aperto e progetto arenato per problema di divisioni fra i proprietari in relazione agli usi previsti – ora decaduti - di tipo turistico- recettivo (struttura alberghiera davanti alla Stazione)

EDIFICIO ANGOLO VIA CAVOUR – VIA FLAMINIA: proprietà del bar centrale, cercano un potenziale acquirente o gestore – possibilità di avere agevolazioni in termini di premi di volumetria, destinazioni d'uso, oneri di urbanizzazione. Disinteresse ad investire sull'immobile perché non vedono interessante un investimento a Falconara ora

Edificio con problemi urbanistici sul retro (abusi edilizi)- vedi sig. Mondaini;

AREA LIBERA SOPRA PIAZZALE DEL ROSARIO – S30: campo da calcio ormai in stato di abbandono, al piano sottostante c'è un'autorimessa privata in funzione.

Atto d'obbligo da parte della parrocchia per la realizzazione di opere di rifunzionalizzazione dell'area sportiva (destinazione d'uso è sportiva),

decaduto a seguito del fallimento... Contenzioso in atto – prevedere cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un parcheggio;

EDIFICIO EX OFFICINE CARLONI - bloccata per fallimento della ditta, unca ua partita, edificio sventrato, sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione, ma di fatto realizzate solo le demolizioni, la ditta ha richiesto il risarcimento al comune di una quota.

GALLERIA tra via Leopardi e via Bixio: unico proprietario, suolo privato ad uso pubblico-riqualificazione potrebbe ripartire se vengono date delle motivazioni;

CONDOMINIO RISORGIMENTO (davanti p.zza Garibaldi): prevedere alpiamento delle attività commerciali del piano terra, portandole anche al p.1 /prevedere una diversa destinazione d'uso (commerciale, uso uffici), piuttosto che residenziale, soprattutto nelle situazioni di sfritto. – ex dei locali sopra galeazzi in cui c'era un'agenzia immobiliare ora fallita. Previsti interventi di illuminazione della facciata, finanziati da privati – possibilità di inserire l'intervento nel progetto unitario di interesse collettivo, e quindi finanziati/cofinanziati dal Comune, anche in previsione del subentro della CONSIP per sostituzione corpi illuminanti esistenti.

3. TEAM Studio

Diego Neri, Daniele Bettini

EDIFICI LUNGO LA FLAMINIA . 555 e 553 – proprietà Mummolo e altri – tutti dati in locazione – ricambio dei locatari molto frequente, problemi di insolvenza e danni all'immobile;

VENDITE APPARTAMENTI A RIBASSO:

Via Marsala - 75mq- 45.000 euro;

Via Gramsci – 140mq – 100.000euro

4. Studio PRESS (17 marzo 2017)

Geom. Stefano Stimilli

- interventi sulle facciate ma anche sui retri – coordinati: fornire delle linee guida che coordinano gli interventi dei singoli privati (soprattutto per i condomini);
- problema del rumore delle attività dei piani terra, e della coesistenza con le residenze dei piani superiori;
- possibilità di estendere le attività commerciali, uffici anche ai piani primi dei locali sfitti, come strategia anche legata alla riduzione degli impatti acustici;
- STRANIERI: rapporto 1:20 tra soggetti dichiarati e non;
- Le uniche aree che hanno mantenuto appetibilità dal punto di vista commerciale sono le parti alte (il limite potrebbe essere tracciato indicativamente lungo via Matteotti) e dall'inizio di via Bixio fino a p.zza Garibaldi: il tratto di pedonalizzazione di via Bixio ha generato una sorta di cesura, dalla p.zza in poi il valore di mercato tende a scendere.
- Indicativamente nel periodo pre-crisi ci si aggirava fra 7/10 ristrutturazioni/anno (sempre con riferimento ai condomini), ora si è scesi a 2/3 e comunque principalmente si parla di interventi parziali (manutenzione ordinaria, sostituzione delle balaustre dei balconi..)

EDIFICI LUNGO LA FLAMINIA immobili che si svalutano per due motivi:

- anziani che non investono;
- figli non interessati ad investire perché non vedono alcuna prospettiva di guadagno – necessità di un intervento pubblico per interrompere il cerchio;

CONDOMINI SU PIAZZA MAZZINI N. 5-7: difficile convivenza dei residenti con delle attività commerciali al piano terra, per il rumore ma anche per la cattiva gestione degli spazi esterni al locale;

GALLERIE tra via Bixio e Leopardi: questione aperta e poco chiara riguardo le servitù di passaggio sulle vie laterali.

FASE I - DEFINIZIONE DELLE AZIONI – APRILE 2017



Questa fase di lavoro programmata nel periodo per **Aprile-Maggio 2017** (inizialmente prevista per Marzo) sarà attivata parallelamente alle fasi di approvazione della Variante Urbanistica per l'individuazione della zona A (D.M. 1444/68) "centro storico" all'interno dell'area del centro Città e sarà propedeutica alla definizione del Piano Particolareggiato di recupero della città Storica.

In forma non esaustiva vengono di seguito descritti gli obiettivi e i temi, fin qui delineati, per l'organizzazione dei tavoli di lavoro pubblici da svolgere presso i locali del mercato, via Bixio n.53.

Gli obiettivi dei tavoli di lavoro, in via preliminare, saranno orientati a:

- A. Precisare il quadro conoscitivo su specifiche tematiche individuate:
 1. "Nuovi attrattori nel centro città": commercio e servizi urbani
 2. "La città attiva": accessibilità, "gioco" e decoro urbano, verso una visione *olistica* dello spazio pubblico;
 3. Il verde urbano pubblico e privato come occasione per la rigenerazione della città storica
 4. Dinamiche socio-demografiche "nuove cittadinanze nel centro città"
 5. Fattibilità tecnica/economica: come attuare le trasformazioni nel centro città?

- B. **"I semi del Cambiamento"**: Sviluppo e confronto pubblico sulle prime proposte progettuali all'interno del Piano particolareggiato di Recupero della Città Storica:
 1. Definire i nodi di intervento nelle aree pubbliche da prevedere nel Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica
 2. L'illuminazione urbana: sicurezza e riconoscibilità per il rilancio dell'identità urbana del centro città/ città storica;

3. Rigenerazione delle soglie urbane: l'area della Stazione Ferroviaria come porta urbana e area a servizio del centro;
4. Rigenerare la Città della Flaminia e potenziare il rapporto tra la città storica ed il Mare
5. Via 4 Novembre un'infrastruttura urbana per la mobilità e nuovi servizi: Ricucire le aree della città storica con la città Alta: dalla Stazione Ferroviaria a Palazzo Bianchi

Oltre all'elenco, non esaustivo, sopra indicato potranno essere definiti ulteriori tavoli di lavoro a seguito delle attività di confronto tra i diversi Assessorati ed in accordo con gli Uffici Comunali.

LE ATTIVITA' PROPEDEUTICHE SVILUPPATE DAL GRUPPO TECNICO PER L'ATTIVAZIONE DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'iniziativa #Centro città/centro storico

Il progetto partecipato costituisce il punto di partenza di una fase di programmazione sul medio periodo che porti alla costruire una nuova identità urbana, una nuova comunità per il centro città, cuore di Falconara Marittima.

L'iniziativa è stata scandita dalla seguente una sequenza di azioni propedeutiche per la riconoscibilità e comunicabilità dei contenuti:

1. COSTRUZIONE DELL'IDENTITÀ GRAFICA: il progetto è reso pubblico e comunicabile tramite un progetto grafico che tiene assieme:
 - documenti ufficiali redatti dal gruppo tecnico incaricato;
 - documenti divulgativi;
 - allestimento degli spazi dedicati agli incontri pubblici con la cittadinanza e i portatori di interesse;
 - spazio web dedicato.
2. LABORATORI URBANI: punti di incontro aperti alla cittadinanza per un'interazione diretta con i tecnici incaricati del processo di variante ed i tecnici comunali.
3. FORUM PUBBLICI, ciclo di incontri principalmente orientati alla divulgazione delle istanze politiche, scelte progettuali: un dibattito aperto in cui può avvenire un confronto diretto tra parti politiche, tecnici, operatori locali, portatori di interessi;
4. SPAZIO WEB DEDICATO, tramite il quale è possibile accedere liberamente ad informazioni, scaricare i moduli per le istanze, idee e suggerimenti per partecipare attivamente alla costruzione della Variante.

1. Identità grafica

L'iniziativa è stata dotata di una propria identità grafica per la comunicazione coordinata, resa riconoscibile da:

- Logo ufficiale e slogan dell'iniziativa;

- *banner* e pannelli informativi/divulgativi;
- riconoscibilità dei laboratori urbani (soglia colorata, illuminazione dedicata) .
- pareti "*work in progress*" per la raccolta dei suggerimenti, *sketch*, suggestioni progettuali.



2. #laboratori urbani

Le sedi di via Cavour n.3 (sede associazione Proloco di Falconara M.ma) e di via Nino Bixio n.53 (Sala espositiva ex Mercato delle Erbe) costituiscono i punti di incontro presso i quali si svolgeranno le attività di confronto e orientamento, appositamente allestiti per tutta la durata di formazione del progetto, ed attivi, alternativamente, tutti i giorni della settimana lavorativa. In queste sedi i tecnici incaricati per il progetto di Variante al Prg prevedono di guidare il dibattito sulle "questioni aperte" delineate durante gli incontri pubblici, ed i cittadini possono vedere l'avanzamento del lavoro e partecipare ai tavoli tematici.



3. forum pubblici



I Forum pubblici rappresentano dei momenti di presentazione dello stato di avanzamento del lavoro, e sono calendarizzati per tutta la fase di elaborazione del progetto di Variante.

Durante il 1° Forum pubblico, tenutosi presso il Centro Pergoli in data 11 Febbraio 2017, l'Amministrazione ha delineato obiettivi dell'iniziativa e quadro conoscitivo; i tecnici incaricati hanno reso pubblica la strategia e le prime linee guida progettuali che caratterizzano il percorso di Variante allo strumento urbanistico vigente.

Un momento conoscitivo ma anche di confronto con la cittadinanza, attenta a sottolineare alcune delle problematiche riscontrabili nel centro città, come la mobilità sostenibile scarsamente incentivata, la difficoltà di fruizione a piedi e in bicicletta, il decoro urbano dei locali commerciali attualmente sfitti, ma anche alla necessità di proporre strategie, anche temporanee e a basso costo, per una maggiore cura e la gestione consapevole del centro città.

4. spazio web dedicato



www.comune.falconara-marittima.an.it

Per

una maggiore efficacia nella comunicazione e coinvolgimento dei cittadini è stato creato un apposito **codice QR** (*QR Code*, ovvero *Quick Response Code*) che, tramite lettura dal proprio smartphone, fornisce direttamente la lettura del *link* di accesso alla *homepage* del Portale "Comune di Falconara Marittima".

Tramite una sezione dedicata al progetto, ogni singolo cittadino ha la possibilità di lasciare commenti e inviare proposte per le aree del centro città, condividere idee per lo spazio pubblico tramite un "modulo di presentazione online delle proposte", o proporre, in via preliminare,

modifiche ed integrazioni allo strumento urbanistico utilizzando il modello “raccolta delle proposte preliminari per le aree private” scaricabile dal sito Web.

Per un contatto diretto con i tecnici incaricati alla redazione del progetto di Variante è stata attivata la seguente casella di posta dedicata “centrocitta@comune.falconara-marittima.an.it” ed un account twitter, appositamente gestito dai tecnici (da attivare nella fase I “Definizione delle azioni”, Aprile 2017).

Le proposte preliminari pervenute saranno raccolte e valutate criticamente all’interno di un documento che contribuirà alla costruzione del quadro conoscitivo del Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente.

La raccolta delle proposte precedono e affiancano il processo di formazione tecnico-progettuale dello strumento urbanistico, integrando i momenti di pubblicazione e partecipazione già previsti dalla normativa vigente L.R. 34/92.

Ancona 20 marzo 2017

Il Coordinatore del gruppo tecnico Incaricato
Arch. Giovanni Marinelli