



PROVINCIA
DI FERMO



ACCORDO DI PROGRAMMA TRA LA PROVINCIA DI FERMO, IL COMUNE DI FERMO PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DENOMINATO "RIQUALIFICAZIONE AREA P.P.8 – MARINA PALMENSE" IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. , AI SENSI DELL'ART. 34, D.LGS. N.267/2000 E S.M., ART. 26 BIS L.R. N.34/92, ART. 33. L.R. N.19/2023".

TRA I SOTTOSCRITTI

-PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FERMO, con sede in.(C.F./P.IVA 00212000418), nella persona del dott. Michele Ortenzi (in seguito "*Provincia*");

- SINDACO DEL COMUNE DI FERMO, con sede in (C.F. e P.IVA 00127440410), nella persona del Sindaco, Avv. Paolo Calcinaro; (in seguito "*Comune*");

(in prosieguo congiuntamente indicati come "*Parti*");

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Fermo ha approvato con Delibera di Consiglio Provinciale di Ascoli Piceno n. 52 del 25/05/2006 il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) adeguato al P.P.A.R.;
- Il Comune di Fermo ha approvato il Piano Particolareggiato n. 8 di Marina Palmense con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23/02/1984;
- L'Amm.ne Com.le intende procedere a una variante urbanistica che interessa l'area, denominata Piano Particolareggiato n. 8 di Marina Palmense, la cui pianificazione risalente agli anni '80 risulta datata e superata, con l'obiettivo primario di dotare la zona di servizi anche in relazione alla costante crescita turistico-ricettiva, nonché residenziale dell'abitato di Marina Palmense e delle zone limitrofe;
- L'interesse pubblico primario per la frazione di Marina Palmense, nell'ambito della zona in esame, è rappresentato sia dal miglioramento della quantità e qualità degli spazi di uso collettivo, che dell'attuazione di interventi di pianificazione finalizzati alla mitigazione strutturale e non strutturale del rischio di esondazione del Fosso della Torre che attraverso il medesimo centro abitato quest'ultimi riguardanti l'area a rischio esondazione individuata nel PAI con codice identificativo E-24-0001 e classificata con grado di rischio R4;
- Per le finalità dell'interesse pubblico, la variante prevede l'acquisizione al patrimonio comunale di un'area a destinazione a verde pubblico in cui insisterà il tracciato della Ciclovia Adriatica completandone il collegamento della medesima infrastruttura lungo il litorale della costa fermana. È inoltre prevista nella variante un'area in destra idrografica del fosso della Torre, a monte del rilevato ferroviario, adibita a parking-green la quale incentiverà la mobilità sostenibile in quanto in continuità con la pista ciclabile "Ciclovia Adriatica", oltreché fungere da parcheggio scambiatore. Questa area a servizi consentirà di lasciare l'automobile ed utilizzare la bicicletta per muoversi all'interno della frazione o raggiungere il lungomare ed il ponte pedonale e ciclabile sul fiume Ete vivo, recentemente inaugurato, che collega il lungomare della vicina Porto San Giorgio

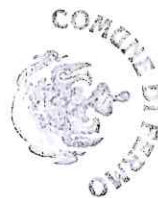
Handwritten signature in blue ink



- Con le Determine Dirigenziali, n. 1201/2023 e n.193/2024 sono stati conferiti i servizi tecnici di progettazione propedeutici all'adozione della variante;
- La Variante riguarda un'area perimetrata dal "Piano Particolareggiato n. 8" (PP8), sita a Marina Palmense, frazione ubicata nella zona Sud-Est del Comune di Fermo. Tale area è compresa tra la linea ferroviaria e la S.S. 16 Adriatica, estesa per 248.680 mq e classificata come zona territoriale omogenea B-PAT ("Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi", art. 143 NTA del PRG vigente). La volumetria prevista dal PP8 risulta quasi completamente realizzata mediante l'edificazione di un tessuto di tipo prevalentemente residenziale, con esigue presenze di attività terziarie e commerciali. Risultano invece non acquisiti all'Amministrazione Comunale alcuni spazi destinati dal PP8 ad aree pubbliche. Ne consegue un'insufficiente disponibilità per gli abitanti della zona di adeguate zone da destinare ad attività collettive. La Variante ha dunque lo scopo di consentire la realizzazione di interventi atti a migliorare la qualità urbana e incrementare la dotazione di spazi pubblici. Per realizzare tale miglioramento, la Variante prevede 6 nuove Aree Progetto (APR) costituenti ciascuna ambito unitario di intervento per la formazione del comparto edificatorio, attuabile in maniera autonoma e regolato da apposita scheda normativa. In tali aree è prevista la realizzazione edifici residenziali, commerciali e turistico-ricettivi, che comporteranno un incremento del carico urbanistico. Gli interventi edilizi sono previsti anche su aree che il vecchio PP8 destinava a standard (non attuati) in considerazione del fatto che la precedente pianificazione prevedeva una quantità di standard largamente eccedente i minimi di legge che oggi viene ricalcolata secondo le previsioni normative per le zone territoriali omogenee B. L'area Sud del PP8, attraversata dal fosso della Torre da Ovest ad Est, è identificata dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) come R4 (rischio molto elevato). La Variante prevede la riduzione delle aree impermeabili attualmente previste dal PRG per la viabilità carrabile a Ovest della ferrovia e l'acquisizione pubblica della maggior parte delle aree di proprietà privata che si trovano in zona a rischio esondazione, per garantirne la permeabilità e per poter effettuare successivi interventi di mitigazione del rischio esondazione;
- La variante non contrasta con le disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del P.I.T ed è conforme con quanto disciplinato dall'art. 18 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 11 del 31/03/2015 poiché non comporta consumo di suolo, trattandosi della trasformazione di aree già urbanizzate e normate dal PP8.
- Il Servizio Patrimonio, così come da documentazione agli atti d'ufficio, ha comunicato ai proprietari l'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 11 e 16 del DPR 327/2001,
- Il Sindaco del Comune di Fermo, con nota prot. 61421 del 25/09/2024, acquisita al protocollo della Provincia con il n. 16289 del 26/09/2024, ha convocato per il giorno 26/09/2024 la conferenza dei Servizi preliminare, ai sensi e per gli effetti rispettivamente dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 e smi, dell'art. 26 bis della L.R. 34/92 e smi e degli artt. 14, 14 bis della L. 241/90, al fine di promuovere l'Accordo di Programma in oggetto e verificare la possibilità del consenso unanime delle Amministrazioni interessate alla sua sottoscrizione;
- Il Comune di Fermo, in qualità di autorità procedente, con prot. n. 65539 del 10/10/2024, acclarato al protocollo della Provincia con il n. 17290 del 11/10/2024, ha trasmesso alla Provincia, quale autorità competente, la richiesta di avvio della procedura di Verifica di



PROVINCIA
DI FERMO



CITTÀ
DI FERMO



assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs. n. 152/2006 e smi, in merito alla "Riqualificazione area PP8 - Marina Palmense in variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 34, D. Lgs. n. 267/2000 e smi., L.R. n. 34/92, art. 26 bis, L.R. N.19/2023, art. 33". Con nota prot. n. 17728 del 18/10/2024 la Provincia ha comunicato ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) l'avvio del procedimento per la procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs. n. 152/2006 e smi;

- Con nota prot. n. 67384 del 18/10/2024 è stata convocata la Conferenza dei Servizi Istruttoria ai sensi della L.241/90 e s.m., art. 14 e seguenti, per l'acquisizione dei pareri e delle procedure necessarie ai fini dell'adozione della variante urbanistica;
- Con nota prot. n. 67739 del 18/10/2024, è stato convocato un tavolo tecnico per il giorno 29/10/2024, al fine di verificare l'assenso per un corretto prosieguo delle procedure necessarie per la riqualificazione delle aree mediante attivazione della procedura di variante urbanistica con l'istituto dell'Accordo di Programma;
- La Provincia, con nota prot.20913 del 09/12/2024, acquisita dal Comune di Fermo con prot. 79337 di pari data, ha comunicato di aver concluso la procedura di assoggettabilità a VAS con l'esclusione della variante alla VAS, per la quale è stata trasmessa la relativa Determina Dirigenziale n. 856 del 09/12/2024.
- Sono pervenuti i seguenti pareri necessari prima di procedere all'adozione:
 - o Parere di conformità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, quanto agli strumenti urbanistici, e Verifica di compatibilità idraulica dell'art 10 della L.R. 22/2001, quanto alla compatibilità idraulica, acquisito prot. n.76115 del 26/11/2024," ... (omissis) si esprime parere favorevole ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001, per la "RIQUALIFICAZIONE AREA P.P.8 MARINA PALMENSE IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO" con le seguenti prescrizioni:
 - acquisizione in sede di progettazione di ogni eventuale singolo intervento da realizzare in generale, di limitare il più possibile i lavori di movimento terra e la modifica dei profili naturali dei luoghi, i quali dovranno comunque essere realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovranno essere preceduti da opere di presidio provvisori e/o strutturali adeguatamente dimensionate;
 - gli enti competenti in materia di rilascio dei titoli abilitativi ad attività sul suolo che provocano variazioni di permeabilità superficiale, si accertino che siano applicate le previsioni del Titolo III della Deliberazione della Giunta Regionale n°53 del 27/01/2014 recante " LR 23 novembre 2011 – "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico – Art.10, comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali", invero di prevedere un'adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni sul terreno pregiudizievoli agli effetti della stabilità dei terreni e delle strutture di fondazione, altresì prevedendone una regolare manutenzione; ad ogni modo, sia limitata al minimo e allo stretto necessario l'impermeabilizzazione delle aree..."

Mano di firma



- Verifica di compatibilità idraulica, di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014. La verifica di compatibilità idraulica allegata alla "RIQUALIFICAZIONE AREA P.P.8 MARINA PALMENSE IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO" è stata effettuata da parte del Dott. Geol. Felice Cantalamessa, in ragione delle indicazioni di cui ai paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della verifica di compatibilità idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegata alla D.G.R. n. 53 del 27/01/2014; Considerato quanto relazionato dal dott. geol. Felice Cantalamessa, si concorda: con il livello di approfondimento dell'analisi scelto in conformità al Titolo II, paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della verifica di compatibilità idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegata alla D.G.R. n.53 del 27/01/2014; - con le valutazioni effettuate in sede di verifica della compatibilità idraulica. Pertanto si ritiene la previsione urbanistica riguardante il Comune di Fermo, di che trattasi, compatibile idraulicamente con il regime idraulico dei corsi d'acqua presenti nel territorio interessato. Le presenti valutazioni dovranno essere allegare all'atto di approvazione dello strumento urbanistico...";
- Parere igienico-sanitario favorevole da parte dell'AST di Fermo, prot. n.69288 del 28/10/2024;
- Parere Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Ap- Fm- Mc di competenza, prot. n. 14875-P del 19/11/2024, acquisito in data 20/11/2024 con prot. n. 74597, rilasciato come contributo all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, nonché ai sensi dell'art. 16 commi 3 e 4 della L. 1150/1942, inerente la Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs n.152/2006;
- Parere Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Ap- Fm- Mc di competenza, pervenuto con prot. n. 58655 del 10/09/2025, espresso ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004;
- La Conferenza di Servizi del 5/12/2024 si è conclusa con esito positivo in base ai pareri pervenuti costituendo adozione della variante.
- La proposta di accordo è stata depositata, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 e di quanto disposto dall'art. 26 bis della L.R. 34/92, presso le sedi degli Enti partecipanti per sessanta giorni consecutivi e pubblicata all'albo pretorio del Comune e della Provincia interessati per lo stesso periodo di tempo, ovvero per sessanta giorni consecutivi;
- L'Avviso di deposito e pubblicazione prot. n. 80691 del 13/12/2024, è stato trasmesso alla Provincia, al Servizio Affari Generali del Comune e alla redazione del quotidiano on line vivere Fermo, per 60 (sessanta) giorni consecutivi;
- La corretta e completa avvenuta pubblicazione della variante in esame è avvenuta dal 13/12/2024 al 10/02/2025;
- La certificazione sulle osservazioni pervenute è stata acquisita con prot. n. 15695 dell'11/03/2025;
- Sono state acquisite, entro la scadenza del termine di deposito, n. 14 osservazioni, si è proceduto con l'istruttoria di ogni singola osservazione costituita dalla sintesi della richiesta, controdeduzione, proposta di accoglimento, accoglimento parziale o respingimento e, al fine di facilitarne la comprensione, con la redazione di un elaborato planimetrico ai fini della immediata localizzazione delle stesse e delle modifiche che hanno comportato;



PROVINCIA
DI FERMO



CITTÀ
DI FERMO



- È stato convocato un tavolo tecnico, svoltosi in data 11/03/2025 presso la Provincia, avviato tra i soggetti competenti, finalizzato a valutare singolarmente le osservazioni le cui risultanze sono state riportate in apposito allegato al verbale del tavolo tecnico. Successivamente molti degli osservanti hanno ritenuto di integrare le singole richieste già effettuate, al solo fine di esplicitare con maggior completezza le proprie motivazioni. La decisione congiunta della Provincia e del Comune, di accogliere, o respingere, o accogliere parzialmente le singole osservazioni, ha comportato la necessità di integrare il rapporto ambientale preliminare con le sole modifiche conseguenti, al fine di garantire la sostenibilità ambientale della variante;
- La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS si è conclusa con Determina del Servizio Ambiente del Comune di Fermo n. 430 del 26/05/2025, trasmessa a tutti i S.C.A. in data 16/07/2025, con nota prot.n. 46343, nella quale si stabilisce di non assoggettare a VAS la variante;
- La Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 e seguenti, della Legge n. 241/1990 e s.m.i., è stata convocata in forma simultanea in modalità sincrona, con nota prot. n. 53509 del 14/08/2025, e pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Fermo al fine di rendere pubblica l'indizione;
- La C.d.S. decisoria del 10/09/2025, convocata con nota prot. n. 53509 del 14/08/2025; si è conclusa positivamente;
- Il decreto di approvazione dell'accordo di programma produce gli effetti dell'approvazione delle variazioni agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti. Il decreto di approvazione dell'accordo di programma è emanato dal Presidente della Provincia di Fermo ed è pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione dopo l'intervenuta ratifica del Consiglio Comunale, che interviene entro 30 giorni dalla emanazione del decreto del Presidente della Provincia;
- In data 30/10/2025, con il numero 1017, è stato pubblicato sul sito della Provincia il Decreto del Presidente della Provincia di Fermo, n. 90 del 29/10/2025, con il quale è stato approvato l'Accordo di Programma stabilendo quanto segue:
 - ".....
 - o Siano rispettate le prescrizioni contenute nella Determinazione n. 430/GEN del 26/05/2025 di non assoggettabilità a VAS della Variante del Servizio Ambiente del Comune di Fermo;
 - o Siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Ap-Fermo-Mc prot. n. 13419-P del 10/09/2025;
 - o Siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere di conformità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, quanto agli strumenti urbanistici, e Verifica di compatibilità idraulica dell'art 10 della L.R. 22/2001, quanto alla compatibilità idraulica, del Genio Civile acquisito prot. comunale n.76115 del 26/11/2024;
 - o Siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere igienico-sanitario favorevole da parte dell'AST di Fermo, prot. n. 69288 del 28/10/2024;
 - o Siano resi univoci i dati numerici afferenti alla Superficie Territoriale complessiva, agli Standard urbanistici calcolati e reperiti ed alle volumetrie nelle Aree Progetto indicate nelle tabelle (denominate "Allegato-C") e nelle relazioni di progetto (denominate "Allegato B - Relazione Generale");
 - o Esprimere, ai sensi dell'art. 3 lettera a) ed artt. 26 e 26 bis della L.R. n. 34/1992 e smi, parere favorevole di conformità della variante al PRG vigente del Comune di Fermo, con

Infelice
Infelice



la normativa e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC della Provincia di Fermo approvato con D.C.P. n. 11 del 31.03.2015;

- o *Determina l'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fermo per l'attuazione dell'Accordo di Programma, contenente il Progetto "Riqualificazione area PP8- Marina Palmense", in variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e dell'art. 26 bis della L.R. n. 34/92;*
- o *Trasmettere all'Amm.ne Provinciale di Fermo copia della deliberazione di Consiglio Comunale di ratifica dell'Accordo di Programma di cui trattasi, approvato con D.P.P. di Fermo N. 90 del 29/10/2025....".*
- *Ai sensi delle normative sopracitate e del combinato disposto dagli artt. 10 e 12 del D.P.R. 327/2001, la ratifica dell'Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate, come indicato nel Piano Particellare di esproprio, e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste nell'Accordo di Programma stesso.*

Tutto quanto sopra premesso, la Provincia di Fermo rappresentata dal Presidente pro-tempore dott. Michele Ortenzi ed il Comune di Fermo rappresentato dal Sindaco pro-tempore avv. Paolo Calcinaro

SOTTOSCRIVONO IL SEGUENTE ACCORDO DI PROGRAMMA:

ART. 1) PREMESSE

Le premesse e gli atti in esse richiamati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.

ART. 2) OGGETTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Il progetto di **"RIQUALIFICAZIONE AREA P.P.8 – MARINA PALMENSE "** IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G., ai sensi dell'art. 34 d.lgs. n.267/2000 e s.m., art. 26 bis l.r. n.34/92 e s.m. e art. 33 l.r. n.19/2023, con i relativi pareri necessari acquisiti, ad avvenuta approvazione comporta:

- a) il prevalente interesse pubblico che l'approvazione del suddetto progetto contiene;
- b) l'approvazione della variante urbanistica al Piano Regolatore Generale e al Piano Particolareggiato PP8, del Comune di Fermo apponendo un vincolo preordinato all'esproprio limitatamente alle aree interessate dall'intervento di cui alle previsioni progettuali contenute nella Tav.4.5, denominata "Progetto OO.PP".;
- c) la dichiarazione di pubblica utilità attraverso l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi e per gli effetti del D.P.R.n.327/2001 e ss.mm.ii., limitatamente ad alcuni terreni interessati dalla realizzazione di opere pubbliche la dichiarazione di pubblica utilità ;
- d) la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera anche ai fini del perfezionamento delle procedure di esproprio per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'intervento, giusta approvazione della 2^variazione del Programma delle OO.PP. di cui alla D.C.C. n. 43 del 22/07/2024, con la quale sono state previste le somme, per l'acquisizione e la realizzazione delle aree destinate a standards, eventualmente da implementare con successivi atti;
- e) le competenze dei vari soggetti in ordine alla realizzazione e gestione dell'opera in argomento.



PROVINCIA
DI FERMO



CITTÀ
DI FERMO



ART. 3) ELABORATI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Il presente Accordo di Programma è costituito dai seguenti elaborati:

All. A agg. Giugno 2025		Schema di Accordo di Programma
All. B agg. Giugno 2025		Relazione tecnica di variante
All. C agg. Ottobre 2025		Tabelle e N.T.A.
All. D agg. Giugno 2025		Rapporto ambientale preliminare di VAS
All. E agg. Giugno 2025		Indagine geologica, geomorfologica e idrogeologica
All. F agg. Giugno 2025		Verifica di compatibilità idraulica (V.C.I.) e Asseverazione V.C.I. ai sensi della D.G.R. n. 53/2014
Elab.1 Inquadramento territoriale agg. Giugno 2025	Tav. 1.1	Individuazione cartografica IGM – scala 1:25000
	Tav. 1.2	Foto aerea – scala 1:3000
	Tav. 1.3	Stralcio PRG vigente – scala 1:5000
	Tav. 1.4	Planimetria catastale – scala 1:3000
	Tav. 1.5	Piano di classificazione acustica – scala 1:3000
Elab.2 Vincoli e tutele agg. Giugno 2025	Tav. 2.1	Regime vincolistico – scala 1:5000
	Tav. 2.2	PPAR sottosistema territoriale generale – scala 1:5000
	Tav. 2.3	PPAR sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico – scala 1:5000
	Tav. 2.4	PPAR sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico, botanico-vegetazionale – scala 1:5000
	Tav. 2.5	PPAR sottosistema tematico storico culturale – scala 1:5000
	Tav. 2.6	PAI – scala 1:5000
Elab.3 agg. Giugno 2025 Piano Particolareggiato N. 8 vigente	Tav. 3.1	PP8 Vigente scala – 1:3000
	Tav. 3.2	PP8 Epoche di costruzione – scala 1:3000
	Tav. 3.3	PP8 vigente, attuazione standard al 2024 – scala 1:3000 con Tabella
	Tav. 3.4	Plano volumetrico comparto A – scala 1:100
	Tav. 3.5	N.T.A. PP8 vigente
Elab.4 agg. Giugno 2025 Progetto di variante	Tav. 4.1	PRG modificato – scala 1:5000
	Tav. 4.2	Progetto variante su base catastale – scala 1:3000
	Tav. 4.3	Nuovi comparti edificatori – scala 1:3000
	Tav. 4.4	Viabilità – scala 1:3000
	Tav. 4.5	Progetto Opere Pubbliche – scala 1:3000
	Tav. 4.6	Individuazione zone omogenee Art.2 D.M. 1444/'68 su base catastale – scala 1:3000
Doc. 1 del 26.09.2024		Verbale CdS Consenso Unanime
Doc. 2 del 05.12.2024		Verbale CdS Preliminare (Adozione Variante)
Doc. 3 del 09.12.2024		Determina VAS
Doc. 4 del 11.03.2025		Verbale Tavolo Tecnico osservazioni
Doc. 5 del 26.05.2025		Determina VAS osservazioni
Doc. 6 del 10.09.2025		Verbale CdS Decisoria (Approvazione Variante)

Man, di bene



Doc. 7 del 29.10.2025	DPP n. 90
Doc. 8 del Novembre 2025	Accordo di Programma
Doc. 9 del Novembre 2025	Piano particellare d'esproprio

ART 4) ACCERTAMENTO DEL PREVALENTE INTERESSE PUBBLICO

L'intervento proposto rientra nell'ambito della strategia di sviluppo, riorganizzazione e riqualificazione della zona costiera con l'obiettivo di garantire una rapida ed efficace azione di rigenerazione di qualità, sia architettonico-urbana che programmatica di assetto urbano, con particolare attenzione alla costa ed alla sua riconnessione con la città e con altre zone del territorio comunale. Gli interventi la cui fattibilità richiede una variante del vigente Piano Particolareggiato in località Marina Palmense, denominato PP8, ha il fine di migliorare la qualità dello spazio urbano attraverso la riqualificazione sia fisica che ambientale delle zone interessate con l'ampliamento della dotazione di servizi e la promozione di meccanismi che favoriscano forme di relazione e socialità.

Il miglioramento verrà creato dalla riqualificazione delle aree pubbliche, effettivamente attuate e realizzate, con schermature verdi delle zone a maggior inquinamento acustico, con valutazione anche di eventuali effetti sui bacini idrografici e lo stato geologico ed idraulico. Il cambiamento potenziale positivo è dovuto in particolare dall'acquisizione pubblica di aree a rischio esondazione, con incremento della permeabilità dei suoli rispetto alle previsioni urbanistiche vigenti.

La definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di Comune e Provincia, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

In definitiva con il miglioramento della quantità e qualità degli spazi di uso collettivo e l'attuazione di interventi di pianificazione finalizzati alla mitigazione del rischio di esondazione, considerato che il centro abitato di Marina Palmense e la struttura turistica posta a valle della linea ferroviaria, sono attraversati dal fosso della Torre che il PAI individua come area a rischio di esondazione molto elevato, la variante interviene con l'acquisizione al patrimonio comunale, assegnando una destinazione a verde pubblico, con collegamento ciclabile in sostituzione della strada carrabile prevista nel piano vigente, aumentando le caratteristiche di permeabilità dell'intera zona al fine della mitigazione del rischio esondazione, utile a contrastare il rischio idraulico e trattare l'area come bacino di laminazione che rimarrà normalmente vuoto e fruibile ma, nei rari casi in cui il fosso arrivi al limite di esondazione, potrà essere allagata per alcune ore riducendo notevolmente il rischio di arrecare danni alle abitazioni.

La residua porzione esondabile, che interessa aree di pertinenza di edifici privati, con la Variante viene destinata a verde privato da utilizzare per giardini ed orti ad uso domestico, che comunque garantiscano la permeabilità del suolo.

Infine il parking-green incentiverà la mobilità sostenibile perché sarà collegato alla pista ciclabile "Ciclovía Adriatica", consentendo di lasciare l'automobile ed utilizzare la bicicletta per muoversi all'interno della frazione o raggiungere il lungomare ed il ponte pedonale e ciclabile sul fiume Ete vivo, recentemente inaugurato, che collega il lungomare della vicina Porto San Giorgio.

La realizzazione della pista ciclabile programmata nella presente variante urbanistica per la riqualificazione dell'area PP8 di Marina Palmense permetterà di portare a compimento l'intero



PROVINCIA
DI FERMO



CITTÀ
DI FERMO



percorso della "Ciclovía Adriatica", ricollegandosi alle piste già esistenti verso sud, nel territorio della Provincia di Fermo.

ART 5) IMPEGNI DEGLI ENTI ADERENTI ALL'ACCORDO

Le parti si impegnano ad adottare ogni misura idonea per pervenire alla positiva e tempestiva conclusione delle attività previste nel presente Accordo, ad acquisire le autorizzazioni, le concessioni, i pareri ed i nulla osta comunque denominati previsti dalle normative vigenti come necessari per la attuazione degli interventi.

La Provincia di Fermo si impegna:

- a) ad adottare gli atti e compiere tutte le attività di propria competenza al fine di garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative;
- b) a condurre le procedure ulteriormente necessarie riconducibili alle competenze della provincia assicurando snellezza e rapidità nella emissione dei provvedimenti finali.;
- c) a rilasciare i pareri necessari per l'approvazione dell'Accordo di programma con riferimento alla verifica di conformità urbanistica della variante;
- d) ad approvare con apposito decreto del presidente della provincia l'Accordo di Programma per la realizzazione dell'opera di che trattasi ai sensi dell'art. 26 bis della L.R. 34/92.

Il Comune di Fermo si impegna:

- a) alla pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso di deposito, insieme alla proposta di accordo, per sessanta giorni consecutivi, ai sensi del comma 4 dell'art. 26 bis della L.R.34/92 e s.m., provvedendo ad ogni altra forma di pubblicità prevista per legge;
- b) ad istruire le osservazioni che potranno intervenire successivamente alla fase di pubblicazione e a sottoporle alla Provincia al fine di assumere decisioni congiunte sulle stesse;
- c) a condurre la procedura di VAS anche con eventuali aggiornamenti di documenti ed elaborati se necessario;
- d) ad espletare le procedure di ratifica della Variante urbanistica entro 30 giorni dalla data di emanazione del decreto di approvazione dell'accordo di programma, ai sensi dell'art.26 bis della L.R. 34/92;
- e) ad espletare le successive procedure di esproprio ai sensi del D.P.R. n. 327/2001, attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'intervento, giusta approvazione della 2^variazione del Programma delle OO.PP. di cui alla D.C.C. n. 43 del 22/07/2024, con la quale sono state previste le somme, per l'acquisizione e la realizzazione delle aree destinate a standards, eventualmente da implementare con successivi atti;
- f) ad intestare in catasto in favore del Comune di Fermo le aree espropriate per la realizzazione dell'intervento.

ART 6) COLLEGIO DI VIGILANZA E ATTIVITA' DI CONTROLLO

Ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio costituito da:

1. Presidente della Provincia di Fermo o suo delegato;
2. Sindaco del Comuni di Fermo o suo delegato;
3. Dirigente Com.le del Settore IV.

Di Fermo



PROVINCIA
DI FERMO

CITTÀ
DI FERMO



Il Collegio di vigilanza ha le seguenti competenze:

- a) monitoraggio dei tempi e modalità operative delle diverse fasi di attuazione dell'Accordo di Programma;
- b) segnalazione di ritardi o disfunzioni e conseguenti solleciti alle parti inadempienti;
- c) risoluzione di eventuali problemi o dubbi interpretativi nell'attuazione dell'Accordo.

Il Collegio alla prima seduta nomina il Presidente del Collegio eletto dalla maggioranza dei componenti. Tale Collegio si esprime, di norma, all'unanimità.

ART. 7) – DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo di programma, con decorrenza dalla data di Delibera di Consiglio Comunale, di Ratifica dello stesso, avrà durata decennale (dieci anni) per il completo raggiungimento degli impegni di cui all'art. 5 del presente accordo.

Le attività programmate sono vincolanti per gli Enti sottoscrittori, che si assumono l'impegno di realizzarle nei tempi indicati.

ART. 8) - APPROVAZIONE E RATIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Il presente Accordo viene sottoscritto (in forma digitale) dalle parti nei termini previsti dall'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'articolo 33 della L.R. 19/2023.

Ai sensi e per gli effetti del comma 4 del predetto articolo 34 del TUEL e dell'articolo 33 della L.R. 19/2023, l'Accordo viene approvato con Decreto del Presidente della Provincia.

Ai sensi dell'art. 34, comma 5, del TUEL l'Accordo di Programma deve essere ratificato dal Consiglio Comunale del Comune di Fermo entro 30 giorni dalla data di emanazione del decreto di approvazione e successivamente pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Per la **Provincia di Fermo**

Il Presidente

Michele Ortenzi



:- 4 NOV. 2025

Per il **Comune di Fermo**

Il Sindaco

Paolo Calcinaro