



CITTA' DI FERMO

Settore IV

Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente
Urbanistica, patrimonio, Contratti e Appalti
Servizio Governo del Territorio

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo (FM) – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.284293
PEC: sportellourbanistica@pec.comune.fermo.it – Sito web: www.comune.fermo.it
Codice fiscale e partita iva 00334990447



ACCORDO DI PROGRAMMA TRA LA PROVINCIA DI FERMO, IL COMUNE DI
FERMO PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DENOMINATO
“RIQUALIFICAZIONE AREA PIANO PARTICOLAREGGIATO N.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.



Oggetto: <i>Relazione tecnica di variante – Modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni</i>			Elaborato <i>All.B agg.</i>
Scala	Data <i>settembre 2024</i>	Aggiornamento <i>giugno 2025</i>	Stampa del <i>03 novembre 2025</i>
Progettista: <i>Arch. Marina Rita Marcantoni</i> Collaboratore esterno: <i>Arch. Sauro Censi</i> Collaboratori: <i>Geom. Stefano Santini Ing. Antonino Loy Arch. Andrea Lanfranchi</i>	Il Dirigente <i>Dott. Alessandro Paccapelo</i>		Prot. Archivio <i>ID 43</i> – Disegnato da: AL/SS – Path: \...\\variante_id_43

COMUNE DI FERMO

**RIQUALIFICAZIONE AREA PIANO PARTICOLAREGGIATO n. 8
di MARINA PALMENSE
IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G**

ACCORDO DI PROGRAMMA

AI SENSI DELL'ART. 34, D.LGS. N.267/2000
ART. 26 BIS L.R. N.34/92 - ART. 33 L.R. N.19/2023

RELAZIONE GENERALE
Aggiornamento Maggio 2025

Data: 15 Maggio 2025

PREMESSA

L'ambito interessato dalla presente variante riguarda la zona perimetrata dal Piano Particolareggiato n. 8 di Marina Palmense, frazione del Comune di Fermo ubicata lungo il litorale sud del territorio comunale. L'area interessata dal PP8 è delimitata ad est dalla linea ferroviaria ed ad ovest dalla S.S. 16 Adriatica, con una superficie territoriale complessiva di circa 24 ha.

La frazione di Marina Palmense, costituita in origine dal piccolo nucleo abitato sorto lungo via dei Palmensi, ha avuto il suo sviluppo edilizio negli anni 1960 – 1970 a seguito di una lottizzazione ad iniziativa privata alla quale si sono aggiunte edificazioni sparse di abitazioni soprattutto unifamiliari lungo via della Stazione, in attuazione delle previsioni del Programma di Fabbricazione del 1957.

Successivamente Marina Palmense è stata dotata di Piano Particolareggiato (PP8) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23/2/1984, redatto in attuazione delle previsioni del PRG vigente all'epoca (Variante generale al PRG approvata con D.C.P. n. 23473 del 7/7/1980), con la finalità di riordinare ed organizzare, con le opportune dotazioni infrastrutturali, il nucleo urbano esistente nella zona sud del borgo abitato.

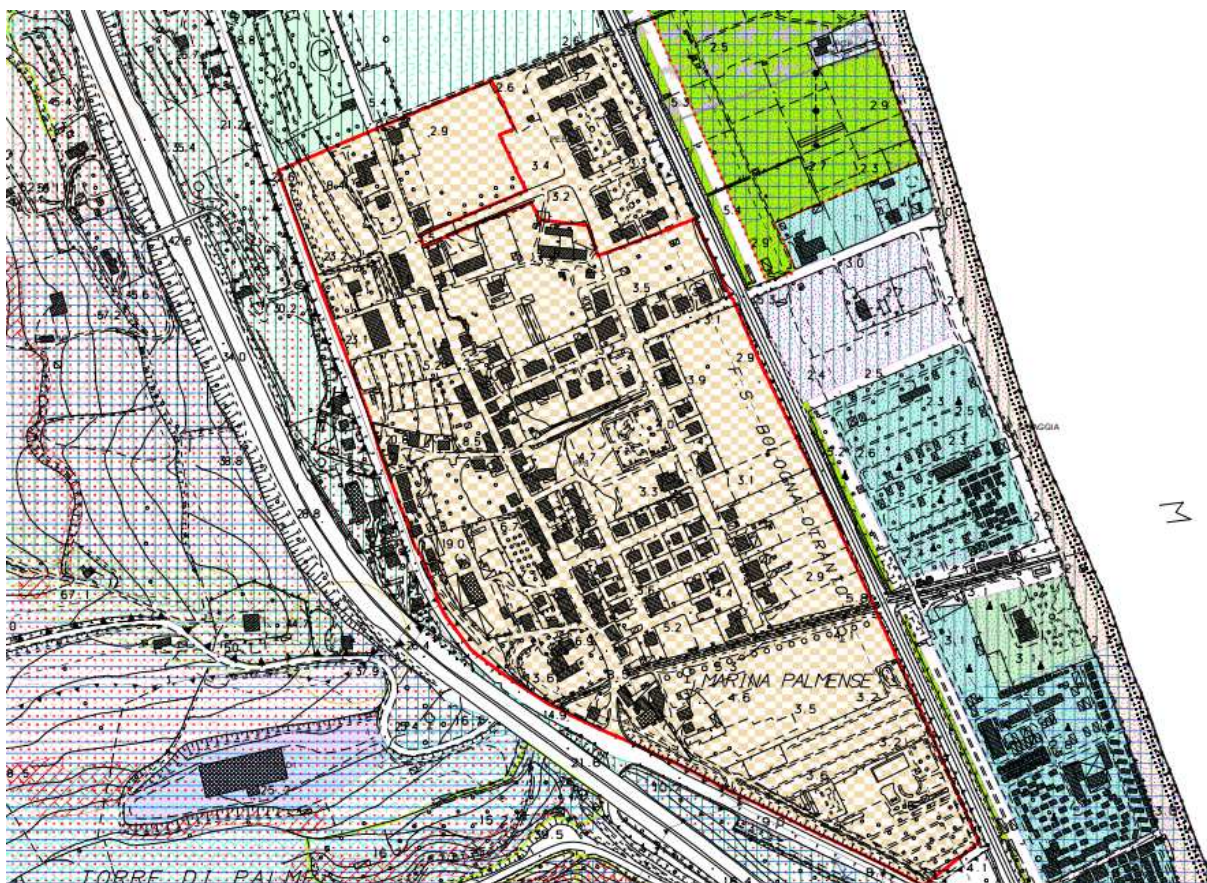


Individuazione della zona su cartografia IGM

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25/5/2006, è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fermo, in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, in vigore dal 6/7/2006.

La Variante urbanistica in esame coinvolgerà l'intera area perimetrata dal PP8, oggi in gran parte classificata dal PRG in zona di completamento residenziale B4, tenendo conto anche degli spazi circostanti, mirando alla riqualificazione dei caratteri ambientali, funzionali e formali



Stralcio del vigente PRG con delimitazione della zona oggetto di variante urbanistica

I vincoli che insistono sull'area sono:

- vincolo di non edificabilità nella fascia di rispetto alla ferrovia per una profondità di ml. 30 e alla S.S. 16 per una profondità di ml. 30;
- aree a Rischio Archeologico (art. 34 NTA del PRG)
- Beni paesaggistici (art. 136 - D.L. 22/01/2004 n. 42)

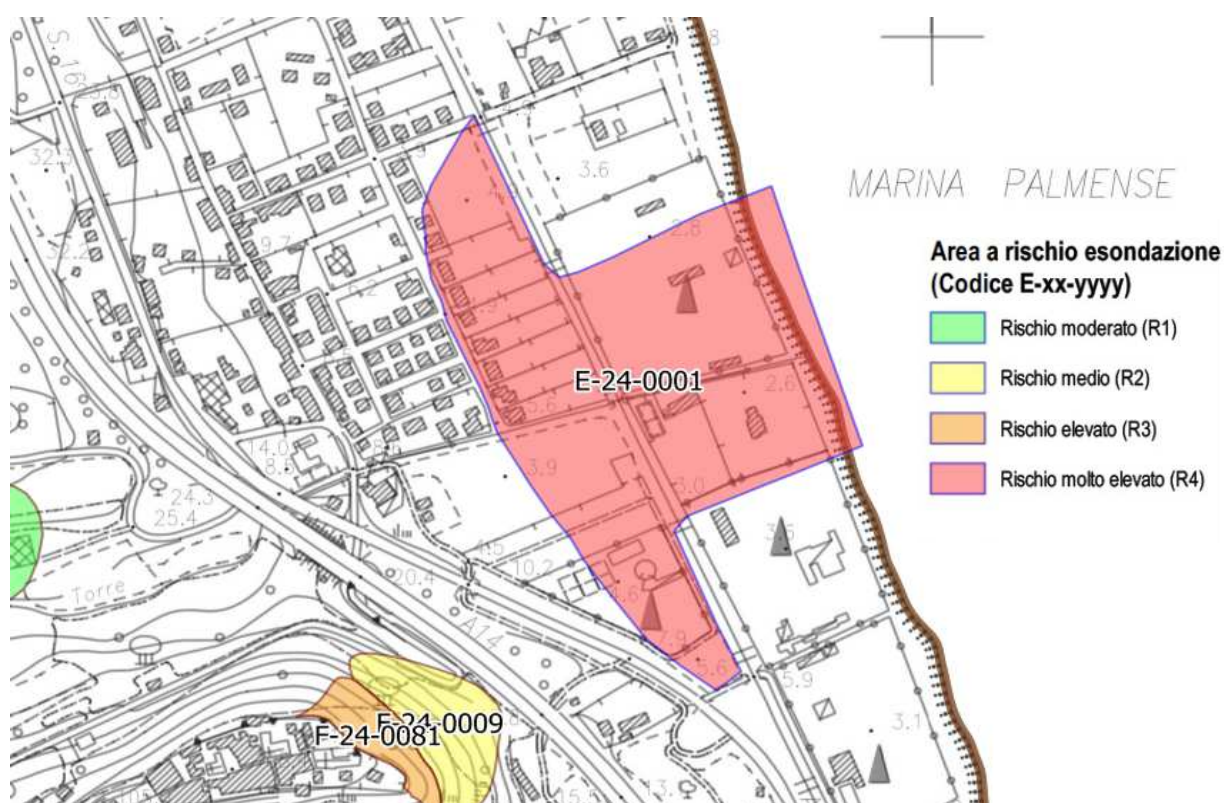
Dalle tavole del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) risulta:

Sottosistema Territoriale Generale:

- aree per rilevanza dei valori paesaggistici e ambientali, aree C di qualità diffuse art. 23 N.T.A. del P.P.A.R.

- Rischio idrogeologico: il tratto terminale del fosso della Torre determina un'area a rischio idrogeologico per esondazione individuata dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale nella Tavola RI 60 b con codice identificativo E-24-0001 e classificato con grado di rischio R4 (molto elevato) della Carta del rischio idrogeologico del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale delle Marche Aggiornato al DPCM del 14 marzo 2022 (GU 10 maggio 2022; BUR Marche n. 39 del 12 maggio 2022).

La criticità di tale zona è principalmente rappresentata dall'inadeguatezza, in termini di pericolosità idraulica, dall'attraversamento della linea ferroviaria Bologna-Bari all'altezza del fosso della Torre.



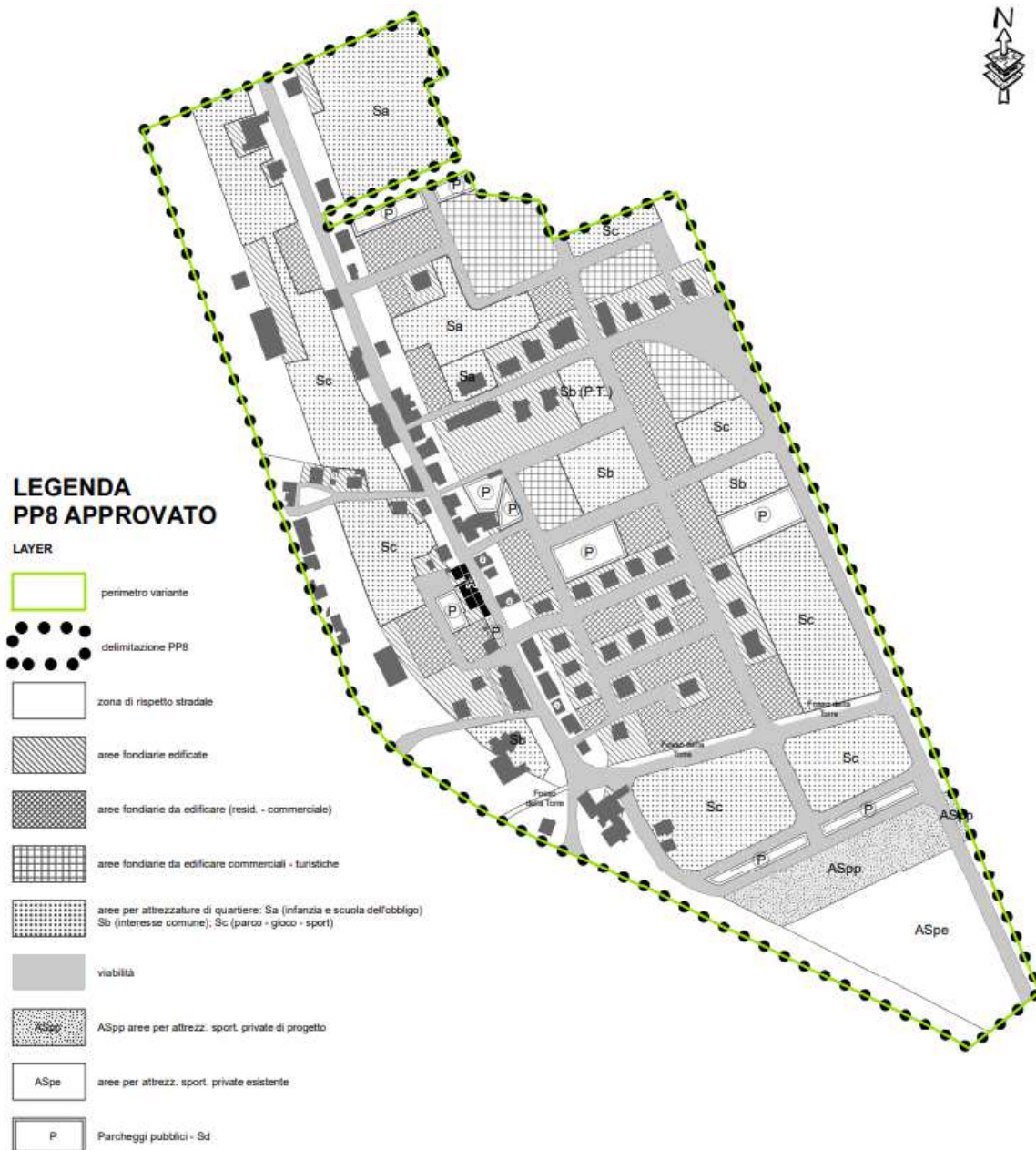
- Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Allo stato attuale la volumetria prevista dal Piano Particolareggiato del 1984 è stata quasi completamente realizzata ma va rilevato che in realtà il numero di residenti nella zona perimetrata dal

PP8 risulta notevolmente inferiore rispetto agli abitanti teorici desunti dividendo il volume esistente per l'indice stabilito dalla normativa, pari a 120 mc./ab., dato spiegabile almeno per due motivi:

- per la presenza di seconde abitazioni, vista la vicinanza con luoghi di attrazione turistica come il mare e il nucleo storico di Torre di Palme;
- per la tipologia residenziale esistente, costituita in gran parte da abitazioni mono-bi familiari che utilizzano, per ogni abitante, volumetrie maggiori rispetto a 120 mc.



Gli standard previsti dal PP8 erano di gran lunga superiori ai minimi di legge però in gran parte non sono stati realizzati a causa delle modalità attuative del Piano, strumento di pianificazione di iniziativa pubblica, che prevedeva l'acquisizione delle aree pubbliche da parte dall'Amministrazione Comunale tramite esproprio.

L'edificazione privata prevista dal PP8 è stata quindi pressoché completata, con un tessuto edilizio prevalentemente di tipo residenziale con sporadiche presenze di funzioni terziarie commerciali e di servizio, mentre sono rimasti liberi ed non edificati molti degli ampi spazi che il PP8 destinava ad aree

pubbliche
e che
non sono
mai
acquisite
dall'Am
ministrat
ione
Comunal
e.



Foto aerea anno 2024 con delimitazione dell'area interessata dal Piano Particolareggiato 8

Nell'ambito della zona perimetrata dal Piano Particolareggiato PP8 gli spazi esistenti non edificati sono luoghi non collegati tra loro e privi di identità, non è presente un vero spazio pubblico in grado di essere un luogo di relazione tra le persone.

Il quadro che ne risulta è quello di un tessuto urbano già parzialmente consolidato con standard insufficienti e mal distribuiti e con carenza di adeguati spazi per le attività collettive delle persone che abitano nel quartiere, in particolar modo durante la stagione estiva con la presenza dei numerosi turisti che alloggiano nei campeggi della frazione.

FINALITÀ E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Una limitata e insufficiente presenza di servizi, una qualità ambientale mediocre e la mancanza di elementi che diano identità al territorio determinano la necessità di una riqualificazione urbanistica di Marina Palmense che l'Amministrazione Comunale intende realizzare mediante una Variante urbanistica che introduca la possibilità di realizzare un insieme di interventi atti a migliorare la qualità dello spazio urbano attraverso la riqualificazione delle zone interessate, l'ampliamento della dotazione di servizi e la promozione di meccanismi che favoriscano forme di relazione e socialità.

La Variante in oggetto viene proposta al fine di dare una risposta a tali necessità favorendo il miglioramento della qualità urbana e lo sviluppo delle potenzialità turistiche della costa, nel rispetto della vocazione del territorio e delle risorse ambientali esistenti.

La Variante prevede inoltre di stabilire nuove relazioni tra i luoghi in modo tale che le infrastrutture viarie diventino un'occasione per una più funzionale connessione tra le singole aree dell'ambito delimitato dalla perimetrazione del PP8 e di esso con l'esterno, migliorando la qualità dei collegamenti con la vicina Torre di Palme e incentivando il passaggio dall'auto alla mobilità dolce.

A tal fine il progetto mira all'incremento e miglioramento delle infrastrutture esistenti, mediante l'inserimento di percorsi ciclo-pedonali con fondo permeabile, spazi per la sosta e una grande area a parcheggio (green parking) facilmente raggiungibile da via dei Palmensi nei pressi dell'intersezione a rotatoria con la strada statale Adriatica, come punto di interscambio per il collegamento con bus navetta verso Torre di Palme e come nodo di scambio auto-bici.

Sempre riguardo la viabilità si evidenzia che non verrà realizzato il percorso carrabile previsto nel PRG sul lato ovest della ferrovia, non ritenuto più necessario, che verrà sostituito da percorso ciclabile con pavimentazione drenante. Tale soluzione permetterà di realizzare il completamento nell'ambito del territorio provinciale della "Ciclovía Adriatica" e di limitare l'impermeabilizzazione delle aree in ambito PAI a rischio esondazione molto elevato.

Nella fascia di rispetto di 30 metri dalla ferrovia la nuova pianificazione prevede un'area da acquisire al patrimonio comunale, opportunamente piantumata con alberi ed arbusti sempreverdi con funzione di barriera vegetale utile anche per la mitigazione acustica del traffico ferroviario.

L'area sarà caratterizzata da una zona attrezzata con sedute e giochi per bambini e dal sopradescritto percorso ciclo-pedonale con pavimentazione permeabile che si collegherà al tratto esistente nell'ambito del lungomare, fino al ponte ciclo-pedonale che unisce le spiagge di Marina Palmense e di Porto San Giorgio.

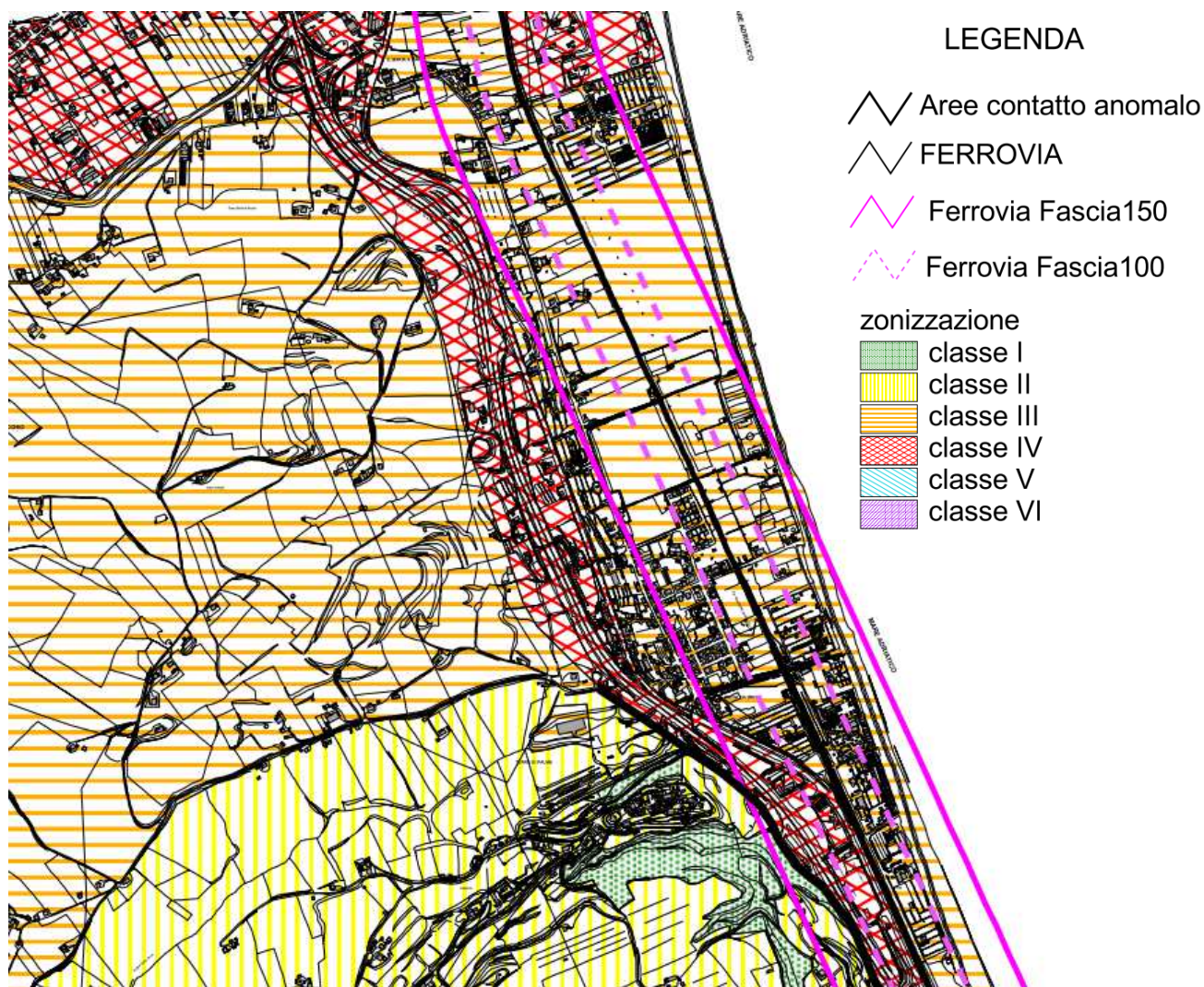


Progetto di variante su base catastale

La variante si informa al principio del contenimento del consumo di suolo e privilegia, per rispondere ai fabbisogni insediativi, gli interventi di completamento, riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde.

Sotto l'aspetto ambientale va tenuta in considerazione anche l'esistenza dell'ambito relativo all'ex campo di volo, che pur non facendo parte del comparto si trova nelle immediate vicinanze, nel quale verrà realizzato grande parco pubblico – oasi di protezione naturalistica.

La Variante risulta in linea con la normativa urbanistica sovraordinata ed è coerente con il Piano di classificazione acustica del comune di Fermo approvato con D.C.C. n° 80 del 11.08.2005. Risulta comunque opportuno prevedere una mitigazione acustica con barriera vegetale nell'ambito della fascia di rispetto ferroviaria.



Piano di Classificazione acustica comunale

AREE PROGETTO

La Variante prevede **n. 6 nuove Aree Progetto** per la realizzazione di edifici residenziali, commerciali e turistico-ricettivi che potranno rivestire un ruolo importante, nell'ottica di razionalizzazione, completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente e quale risorsa per reperire nuovi standard urbanistici ed attuare l'adeguamento delle infrastrutture.

Il perimetro della zona oggetto di “Area progetto”, costituisce ambito unitario di intervento per la formazione di Comparto edificatorio.

Gli interventi di trasformazione urbanistica sulle “Aree progetto”, che si attuano attraverso intervento urbanistico preventivo, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione disciplinare che deve

prevedere l'impegno alla realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.

Ciascuno dei nuovi Comparti potrà essere attuato in maniera autonoma ma sarà regolato dalle disposizioni generali e da una normativa specifica illustrata in apposita scheda normativa relativa ad ognuno di essi.

Particolarmente curata nelle Aree Progetto a destinazione residenziale dovrà essere l'individuazione delle zone verdi e degli spazi di aggregazione, che non potranno essere localizzati in parti residuali ma che dovranno essere luoghi in grado di instaurare un rapporto dialettico con il contesto costruito e da edificare.

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.

La riqualificazione urbana, un'adeguata dotazione di standard, la realizzazione di aree da destinare a verde pubblico, l'incentivazione della mobilità dolce sono i principali obiettivi della presente variante che complessivamente produce effetti di carattere migliorativo anche sull'ambiente.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

La superficie territoriale dell'area delimitata dal Piano Particolareggiato n. 8, secondo il progetto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23/2/1984, risulta pari a mq 248.680.

In sede di adeguamento del Piano urbanistico comunale al P.P.A.R. alcune Aree Progetto previste nel PP8 sono state sottratte al PP8 comportando una riduzione della superficie territoriale, pertanto la tabella riportata all'art. 143 delle NTA del PRG indica una superficie territoriale pari a mq 157.500.

In sede di approvazione del Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. ed al P.A.I. l'Amministrazione Provinciale, con delibera di Consiglio Provinciale n. 52 del 25 maggio 2006, ha prescritto di non modificare la perimetrazione del Piano Particolareggiato n.8 ed il Comune, nel 1998, ha approvato il Piano ottemperando alle prescrizioni della Provincia, modificando la cartografia ma senza variare i valori indicati nella tabella dell'art. 143 delle NTA che pertanto ad

oggi non riporta dati esatti. Considerato che con la variante in oggetto viene soppresso il PP8 vengono conseguentemente eliminati i dati della tabella.

Conseguentemente i valori che vanno presi in considerazione per la presente variante sono quelli dell'originario PP8 approvato pari a mq 248.680.

La volumetria esistente viene calcolata a seguito di rilievo eseguito con drone nel mese di Luglio 2024 e risulta pari a mc 187.776, comprensiva di eventuali ampliamenti per condoni edilizi, Piano Casa ecc...

La volumetria residua ancora da edificare risulta pari a circa 8.578 mc per un totale di volume complessivo dell'ambito perimetrato dal PP8 pari a circa mc 196.354.

Assegnando 100 mc di volumetria edificata o edificabile ad abitante, secondo le previsioni dell'originario Piano Particolareggiato, risultano insediabili nel PP8 n. 1.964 abitanti.

Considerata una dotazione minima di superfici pubbliche o riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio in rapporto agli abitati insediabili pari a 13,5 mq/ab gli standard necessari per la volumetria esistente e da edificare corrispondono a $(1.964 \times 13,5) = \text{mq } 26.514$.

Le aree a standard reperite ammontano a mq 29.006 > dei mq 26.514 necessari.

Per le nuove Aree Progetto è stata considerata una dotazione minima di standard pari a 27 mq/ab.

Il volume totale realizzabile nelle Aree Progetto è stato suddiviso conteggiato separatamente la parte residenziale e la parte commerciale massima realizzabile per computare la dotazione di standard necessaria nell'ipotesi più sfavorevole

Per la parte residenziale sono stati assegnati mc 120/ab, per la parte commerciale è stata calcolata la SUL applicando la percentuale dell'80% per gli standard.

Il dettaglio del calcolo è consultabile nelle tabelle allegate dalle quali risulta:

Volume totale realizzabile mc 14.533

SUL totale commerciale mq 962

Numero abitanti insediabili n. 111

Dotazione di standard necessaria nelle nuove Aree Progetto mq 3.767

Standard previsti nelle nuove Aree Progetto mq 8.457 > dei mq 3.767 necessari

Complessivamente le aree a standard necessarie all'interno della perimetrazione del PP8 risultano pari a $\text{mq } 26.514 + \text{mq } 3.767 = \text{mq } 30.281$

Le aree a standard previste dalla presente variante ammontano a $\text{mq } 29.006 + 8.457 = \text{mq } 37.463$

La variante in oggetto, per la riqualificazione dell'area delimitata dal PP8 oggi in forte carenza di standard, permette il reperimento di superfici pubbliche o riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio ben oltre la dotazione minima di legge.

PUBBLICAZIONE DELLA VARIANTE E OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito delle osservazioni dei cittadini presentate successivamente alla pubblicazione della Variante e accolte integralmente o parzialmente dai Soggetti competenti (Provincia di Fermo e Comune di Fermo), sono state introdotte alcune variazioni che hanno apportato modifiche di modesta entità rispetto all'originario progetto per la riqualificazione dell'area PP8 di Marina Palmense, come risulta nella seguente planimetria su base catastale:



VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI CON LE VARIAZIONI APPORTATE DALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

L'accoglimento integrale o parziale di alcune richieste contenute nelle osservazioni presentate, hanno reso necessaria una nuova verifica degli standards urbanistici, al fine di garantire il mantenimento degli obiettivi principali della variante.

Le volumetrie realizzabili e le dotazioni degli standard vengono modificate come risulta in dettaglio dalle tabelle allegate al Progetto di riqualificazione e di seguito riassunto:

Le aree a standard reperite all'interno del PP8 escluse le Aree Progetto ammontano a mq 27.942 > dei mq 26.514 necessari.

Per le nuove Aree Progetto, in luogo di quelle ipotizzate in sede di adozione, (per la eliminazione dell'APR 90 trasformata in standards e riperimetrata nominandola in continuità con l'APR 87) considerando una dotazione minima di standard pari a 27 mq/ab e conteggiando separatamente la parte residenziale e la parte commerciale massima realizzabile, per computare la dotazione di standard necessaria nell'ipotesi più sfavorevole, risulta:

Volume totale realizzabile mc 17.270

SUL totale commerciale mq 1.233

Numero abitanti insediabili n. 128

Dotazione minima di standards necessari nelle nuove Aree Progetto: mq 4.442 come di seguito calcolato:

- Residenziale $ab.128 \times mq\ 27 = mq\ 3.456$

- Commerciale $mq\ 1.233 \times 0,8 = mq\ 986$

Totale $mq\ 3.456 + 986 = mq\ 4.442$

Standard previsti nelle nuove Aree Progetto mq 8.143 > 4.442 dei mq necessari

Complessivamente le **aree a standard necessarie** all'interno della perimetrazione del PP8 risultano pari a $mq\ 27.942 + mq\ 4.442 = mq\ 32.384$

Le **aree a standard previste** dalla presente variante ammontano a $mq\ 27.942 + 8.143 = mq\ 36.085$

Di conseguenza la variante in oggetto, anche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, permette il reperimento di superfici pubbliche o riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio ben al di sopra della dotazione minima di legge.

MODALITÀ DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

La Regione Marche, con la Legge Regionale 30 novembre 2023 n.19 ha approvato le nuove “Norme per la pianificazione per il governo del territorio”.

I Comuni, non oltre quarantotto mesi dalla data di entrata in vigore della suddetta legge, sono tenuti ad approvare il Piano urbanistico generale (PUG) che è lo strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale che recepisce e si adegua ai piani sovraordinati della Regione e della Provincia, nonché al Piano paesistico regionale.

Fino all'adozione dei PUG possono essere apportate agli strumenti urbanistici comunali le varianti previste dagli articoli 15, comma 5, 26 bis, 26 ter e 26 quater della LR n. 34/1992 con le procedure ivi previste.

Considerate le premesse fatte e tenuto conto della nuova disciplina della pianificazione per il governo del territorio regionale viene proposta una Variante urbanistica nell'ambito del Piano Particolareggiato n. 8 di Marina Palmense da attuare mediante **Accordo di Programma**, ai sensi dell'art. 26 bis della L.R. 34/92 e smi come previsto al comma 12 dell'art. 33 della Legge Regionale 30 novembre 2023 n.19 “Norme della Pianificazione per il Governo del Territorio”.

Di concerto con l'Amministrazione Provinciale, si intende procedere secondo le disposizioni dell'articolo 34 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che stabiliscono: “Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il Presidente della Regione o il Presidente della Provincia o il Sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un Accordo di Programma,

anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento”.

L'Accordo di Programma è quindi lo strumento più adeguato perché finalizzato alla definizione e attuazione di opere, interventi e programmi di rilevante interesse pubblico, anche in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione coordinata e integrata di più enti pubblici, nel nostro caso la Provincia di Fermo ed il Comune di Fermo.

L'INTERESSE PUBBLICO primario per la frazione di Marina Palmense, nell'ambito della zona in esame consiste soprattutto nella possibilità di attuare 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, codificato dal PAI a rischio esondazione E24-00001, come indicato nel precedente paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico.

La variante in esame propone la riduzione delle aree impermeabili previste dal vigente PRG eliminando la viabilità carrabile pianificata sul lato ovest della ferrovia e prevedendo l'acquisizione pubblica della maggior parte delle aree di proprietà privata che si trovano in zona esondabile. Ciò permetterà di garantirne la permeabilità dell'area che verrà sistemata a verde pubblico con percorso pedonale e ciclabile con pavimentazione permeabile e, al fine della mitigazione del rischio esondazione utile a contrastare il rischio idraulico, di 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.

Anche nell'Area Progetto n.92 si prevede la cessione al Comune di una porzione dell'area a rischio esondazione al fine di realizzare un grande parcheggio scambiatore composto da pavimentazione drenante e fasce di vegetazione con piantumazione di specie autoctone. Ciò consentirà una significativa diminuzione del traffico sulla strada provinciale n.84 verso Torre di Palme, che sarà raggiungibile con bus navetta evitando l'utilizzo delle numerose automobili private che attualmente si usano per raggiungere il borgo invadendolo, soprattutto nelle serate estive, di veicoli parcheggiati in modo caotico. Inoltre 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 percorso della "Ciclovía Adriatica" prevista nel territorio della Provincia di Fermo.

CARTOGRAFIA E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Gli obiettivi che la Variante persegue coinvolgono tutta l'area interessata dal vigente PP8, consentendo l'attuazione delle Aree Progetto anche in modo autonomo e garantendo la riqualificazione dei caratteri ambientali, funzionali e formali di tutta la zona in questione.

Il piano prevede la costruzione di nuove abitazioni all'interno delle Aree Progetto che potranno rivestire un ruolo importante se viste come occasione per il reperimento di una corretta dotazione di standard, una riqualificazione e razionalizzazione dell'intero ambito compreso nella perimetrazione del Piano Particolareggiato.



ELABORATI DELLA VARIANTE Gli elaborati che compongono la Variante per la riqualificazione dell'area del PP8 di Marina Palmense sono stati oggetto di modifiche per effetto dell'accoglimento di alcune osservazioni, le cui decisioni sono state valutate congiuntamente alla Provincia di Fermo e gli elaborati relativi sono stati allegati al verbale della CdS svoltasi in data 11/03/2025, conservato agli atti. Anche per la procedura di verifica preliminare di vas il rapporto preliminare è stato oggetto di integrazioni delle valutazioni al fine di verificare preliminarmente se le modifiche accolte incidessero o meno sui singoli temi ambientali già presi in esame.

In conclusione l'Accordo di Programma è attualmente costituito dai seguenti elaborati dei quali viene indicato l'eventuale aggiornamento con la sigla "agg." E con la data relativa:

ELENCO ELABORATI – AGGIORNATI A GIUGNO 2025 CON LE MODIFICHE CONSEQUENTI ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI		
All.A agg.		Schema di Accordo di Programma
All.B agg.	agg.	Relazione tecnica di variante
All.C agg.	agg.	Tabelle e N.T.A.
All.D agg.	agg.	Rapporto ambientale preliminare di VAS
All.E agg.		Indagine geologica, geomorfologica e idrogeologica
All.F agg.		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.	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.	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. 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	Piano volumetrico comparto A – scala 1:100
	Tav. 3.5 agg.	N.T.A. PP8 vigente
Elab.4 agg. Progetto di variante	Tav. 4.1 agg	PRG modificato – scala 1:5000
	Tav. 4.2 agg.	Progetto variante su base catastale – scala 1:3000
	Tav. 4.3 agg.	Nuovi comparti edificatori – scala 1:3000
	Tav. 4.4	Viabilità – scala 1:3000
	Tav. 4.5 agg.	Progetto Opere Pubbliche – scala 1:3000
	Tav. 4.6 agg.	Individuazione zone omogenee Art.2 D.M. 1444/'68 su base catastale – scala 1:3000