



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>Rapporto ambientale preliminare di VAS – Modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni</i>			Elaborato <i>All.D 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

Integrazione Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

La presente relazione integra, a seguito delle osservazioni pervenute dai cittadini che parzialmente si intendono accogliere, la Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS espletata ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/06 e smi. Relativa all'Accordo di programma tra la Provincia di Fermo ed 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, conclusa con Determina della Provincia di Fermo di non assoggettabilità a VAS, come di seguito riepilogato:

- Autorità Proponente e Procedente: Comune di Fermo
- Autorità Competente: Provincia di Fermo

PREMESSA

Con nota prot. n. 65539 del 10.10.2024, acquisita al protocollo della Provincia con il n. 17290 del 11.10.2024, il Comune di Fermo, in qualità di autorità procedente, ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta di parere di Verifica di 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" unitamente ai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica di variante;
- Tabelle e N.T.A.;
- Indagine geologica, geomorfologica e idrogeologica;
- Verifica di compatibilità idraulica (V.C.I.) e Asseverazione V.C.I. ai sensi della D.G.R. n. 53/2014;
- Elaborato grafici:
 - Inquadramento territoriale;
 - Individuazione vincoli e tutele;
 - Piano Particolareggiato N. 8 vigente;
 - Progetto di variante;

Con nota prot. n. 17728 del 18.10.2024 la Provincia di Fermo 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, ed ha inviato tutta la documentazione precedentemente elencata per l'espressione del parere ai sensi del comma 2, dell'art. 12, del D.lgs. n. 152/06 e smi.

PARERI ESPRESSI DAI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE:

Non sono pervenuti, nei termini di cui all'art. 12 comma 3 del D. Lgs. n. 152/2006 e smi, i pareri dei seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) individuati:

- REGIONE MARCHE Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Settore Genio Civile Marche Sud;
- AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO CENTRALE Settore Subdistrettuale Regione Marche;

- AST Fermo Marche;
- AATO n. 5 Marche Sud;
- ANAS S.p.A. Direzione Generale;
- R.F.I. S.p.A. Direzione compartimentale Infrastrutture s.o. Tecnico, Armamento e Opere Civili
- Autostrade per l'Italia S.p.A;

Sono pervenuti, nei termini di cui all'art. 12 comma 3 del D. Lgs. n. 152/2006 e smi, i pareri dei seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) individuati:

- L'ARPAM Servizio Territoriale Fermo, con nota prot. n. 37854 del 15.11.2024, acquisita al protocollo della Provincia con il n. 19418 del 18.11.2024 ha dichiarato che la Variante *"non comporta pressioni o impatti ambientali che ne impongono la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)"*
- La CIIP S.p.A. Cicli Integrati Impianti Primari con nota prot. n. 19456 del 19.11.2024, acquisita al protocollo della Provincia con il n. 19526 in pari data, ha ritenuto, con prescrizioni, di non assoggettare a VAS la Variante;
- La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata (SABAP AP-FM-MC), con nota prot. n. 14875 del 19.11.2024, ha ritenuto, con prescrizioni, di non assoggettare a VAS la Variante;

La Provincia di Fermo in qualità di Autorità Competente, con determinazione del Dirigente del SETTORE II Sostenibilità - Infrastrutture - Innovazione - RG n. 856 del 09-12-2024, ha stabilito di *"NON ASSOGGETTARE alla procedura di VAS la Variante ad oggetto "Accordo di Programma per l'attuazione del Progetto di "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", ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/06 e smi, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:*

- *siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere della CIIP S.p.A. Cicli Integrati Impianti Primari, espresso con nota prot. n. 19456 del 19.11.2024, acquisita al protocollo della Provincia con il n. 19526 in pari data;*
- *siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata, rilasciato con nota prot. n. 14875 del 19.11.2024, pervenuto in data 03.12.2024, per tramite del Comune di Fermo mediante e-mail, protocollata con nota n. 20612 del 04.12.2024".*

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE

Per la descrizione dettagliata della Variante in oggetto si rimanda agli elaborati sopra elencati trasmessi dalla Provincia per la richiesta di Verifica di assoggettabilità a VAS e messi a disposizione di tutti i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), conclusasi, come detto, con la citata determinazione RG n. 856 del 09-12-2024 di non assoggettare alla procedura di VAS la Variante.

Riepilogando sinteticamente il contenuto della Variante, l'intervento riguarda un'area perimetrata dal "Piano Particolareggiato n. 8" (PP8), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23/2/1984, sita a Marina Palmense, frazione ubicata nella zona Sud-Est del Comune di Fermo.

La zona interessata 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).

L'edificazione privata prevista dal PP8 è stata 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, che se pur sovrabbondanti rispetto alle quantità minime di legge, non sono mai stati acquisiti dall'Amministrazione Comunale.

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 della zona interessata da realizzarsi con una Variante urbanistica che preveda un insieme di interventi che migliorino la qualità dello spazio urbano attraverso la riqualificazione delle zone interessate, l'ampliamento della dotazione di servizi, la promozione di meccanismi che favoriscano forme di relazione e socialità e lo sviluppo delle potenzialità turistiche della costa, nel rispetto della vocazione del territorio e delle risorse ambientali esistenti.

La Variante adottata prevede sei 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, stabilire nuove relazioni tra i luoghi, 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 trasposto pubblico con la vicina Torre di Palme e incentivando il passaggio dall'auto alla mobilità dolce.

Il progetto prevede pertanto l'inserimento di percorsi ciclo-pedonali, 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 realizzando il completamento, nell'ambito del territorio provinciale, della Ciclovia Adriatica.

Nella Fascia di rispetto della ferrovia di 30 metri 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.

Nell'area a sud del PP8, attraversata dal fosso della Torre da Ovest ad Est, identificata dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) come R4 (rischio molto elevato), la Variante proposta prevede la riduzione delle aree impermeabili attualmente previste dal PRG per la viabilità carrabile a Ovest della ferrovia e l'acquisizione pubblica di gran parte delle aree di proprietà privata che si trovano in zona a rischio esondazione, assegnando una destinazione a verde pubblico, per garantirne la permeabilità e per poter effettuare successivi interventi di mitigazione del rischio esondazione.

Il collegamento ciclabile sostituirà la strada carrabile prevista nel piano vigente, aumentando le caratteristiche di permeabilità dell'intera zona e la mitigazione del rischio esondazione.

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.

Planimetria del progetto di Variante adottato



OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della variante, avvenuta in data 13/12/2024, sono pervenute osservazioni da parte di cittadini, relativamente alle aree con i numeri indicati in rosso nella seguente planimetria



Le osservazioni che l'Amministrazione Comunale intende accogliere, integralmente o parzialmente, produrranno modifiche di modesta entità rispetto alle previsioni della Variante adottata, come di seguito descritto:

APR 92 e SPP - (Osservazioni n. 1/A e 1/B)

Possibilità di spostamento dei volumi esistenti con un limitato ampliamento, fino ad una volumetria complessiva massima di 1200 mc, a condizione che vengano realizzati e ceduti gli standard corrispondenti e ripermimetrazione dell'APR 92 lasciando inalterate le consistenze edilizie consentite. Le trasformazioni potranno avvenire solo al di fuori dell'area PAI, previa cessione di tutte le aree pubbliche previste entro 60 giorni dall'efficacia dell'Accordo di Programma a seguito della pubblicazione sul BUR.

APR 87 e APR 90 - (Osservazioni n. 2A, 2B, 2C, 2D, 2E)

Aumento della volumetria dell'APR 87 del 20% rispetto a quanto previsto dalla variante adottata, passando da 5,624 mc a 6,750 mc, nel rispetto delle considerazioni e dei pareri svolti in merito alle altezze da parte della Soprintendenza. Realizzazione e cessione di una piazza, comprensiva di arredo urbano, di circa 2000mq da destinare a spazio pubblico di aggregazione.

Spostamento del volume dell'APR 90 all'APR 87 fondendo le due e realizzando un'unica APR, con destinazione dell'area ex APR 90 a Parcheggio pubblico e Verde pubblico.

Modifica destinazione uso area a nord-ovest del PP8 - (Osservazioni n. 3A, 3B, 3C, 3D)

Trasformazione della destinazione d'uso dell'area da VP e B4* a Turistico ricettivo T*, limitando la consistenza edilizia aggiuntiva, rispetto all'edificio esistente, alla realizzazione sul lato ovest dell'edificio di un ampliamento con una struttura leggera in ferro/legno e vetro di circa 220 mq e altezza massima 3,5 m e realizzazione di una struttura leggera in legno aperta su tutti i lati, con superficie massima di circa 105 mq.

In sede di rilascio del PC dovranno essere monetizzati gli standard, in quanto non utili per la zona.

Zona M2 (Osservazioni n. 5, 6, 7, 8 e 9)

Viene inserito nelle NTA di PRG, art.72, denominato M1*, una prescrizione particolare che prevede gli utilizzi regolati al 50% per la residenza all'interno dell'area a nord ovest del PP8.

Modifica destinazione uso area da VP a APR93 - (Osservazioni n. 10A e 10B)

Formazione di una nuova APR, escludendo dalla perimetrazione della stessa una porzione di proprietà da destinare a parcheggio pubblico che dovrà essere oggetto di cessione entro 60 giorni dall'efficacia dell'Accordo a seguito della pubblicazione sul BUR.

Modifica di porzione di area V a VP - (Osservazioni n. 4A, 4B, 4C, 11A, 11B, 11C, 12A, 12B, 12C, 13A, 13B, 13C e 14)

Riduzione dell'area a Verde Pubblico prevista ad ovest del rilevato ferroviario e soggetta ad esproprio con conseguente ampliamento delle aree a verde privato. Pur diminuendo le aree a verde pubblico viene garantita la possibilità di realizzare il percorso ciclo pedonale previsto per il completamento della "Ciclovía Adriatica" e rimane comunque un adeguato spazio pubblico attrezzato a parco per il gioco;

Il nuovo calcolo degli standard, verificato dall'ufficio in maniera complessiva a seguito dell'esame delle osservazioni presentate, risulta comunque verificato e superiore rispetto alla dotazione minima di legge.

Comune di Fermo Pt. 0030823 DEL 15-05-2025



