



# CITTA' DI FERMO

## ATTO DI CONSIGLIO DEL 13-11-2025, n. 62

**Oggetto:**

**Comune di Fermo - Ratifica Decreto Presidente della Provincia di Fermo, n. 90 del 29/10/2025, riguardante l'approvazione dell'Accordo di Programma denominato "Progetto di Riqualificazione area PP8 - Marina Palmense, 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," in variante al vigente PRG.**

**COPIA**

L'anno duemilaventicinque il giorno tredici del mese di novembre alle ore 19:22, si è riunito nella Sala Consiliare presso il Palazzo dei Priori, il Consiglio in seduta Pubblica Ordinaria, in Prima convocazione. Dei Signori Consiglieri assegnati ed in carica ne risultano presenti 23 ed assenti 10, come segue:

|                     |          |                       |          |
|---------------------|----------|-----------------------|----------|
| Acito Luigi         | Presente | Mariani Luciana       | Presente |
| Bagalini Manolo     | Presente | Morroni Andrea        | Assente  |
| Bargoni Alessandro  | Presente | Nicolai Paolo         | Presente |
| Borraccini Gionata  | Assente  | Palmucci Gabriele     | Presente |
| Calcinaro Paolo     | Assente  | Pascali Giulio Cesare | Presente |
| Candidori Edoardo   | Presente | Pascucci Nicola       | Assente  |
| Faggio Stefano      | Presente | Perticari Lucia       | Presente |
| Falzolgher Cristian | Assente  | Pistolesi Sara        | Presente |
| Febi Savino         | Presente | Remoli Silvia         | Presente |
| Ferroni Massimo     | Presente | Rocchi Luigi          | Assente  |
| Fortuna Stefano     | Assente  | Romanella Luciano     | Assente  |
| Gaggia Paola        | Presente | Simoni Roberto        | Presente |
| Giacobbi Lorenzo    | Presente | Tramannoni Massimo    | Presente |
| Interlenghi Renzo   | Presente | Trasatti Francesco    | Presente |
| Lucci Nicola        | Presente | Tulli Gianluca        | Presente |
| Luciani Eleonora    | Presente | Vallasciani Sandro    | Assente  |
| Malvatani Pierluigi | Assente  |                       |          |

Il rappresentante dei Cittadini stranieri, Consigliere aggiunto Signor Alhagie Fofana è assente

Risultano inoltre presenti e assenti i seguenti Assessori:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Torresi Mauro            | Presente |
| Giampieri Mirco          | Presente |
| Di Felice Mariantonietta | Presente |
| Cerretani Annalisa       | Presente |
| Luciani Ingrid           | Assente  |
| Ciarrocchi Alessandro    | Assente  |
| Scarfini Alberto Maria   | Presente |
| Lanzidei Micol           | Presente |

Assume la presidenza Avv. Pascali Giulio Cesare in qualità di Presidente del Consiglio, assistito dal Segretario Generale Dott. Vesprini Dino, e dagli scrutatori:

Acito Luigi  
Remoli Silvia  
Tulli Gianluca

**Comune di Fermo - Ratifica Decreto Presidente della Provincia di Fermo, n. 90 del 29/10/2025, riguardante l'approvazione dell'Accordo di Programma denominato "Progetto di Riqualificazione area PP8 – Marina Palmense, 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," in variante al vigente PRG.**

AL CONSIGLIO COMUNALE

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;
- per le finalità della Variante in oggetto si proceduto attraverso l'istituto dell'Accordo di Programma in variante urbanistica tra la Provincia di Fermo e il Comune di Fermo, disciplinato dai seguenti combinati disposti normativi: art. 34, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m., art. 26 bis ex L.R. n. 34/92 e art. 33 L.R. n. 19/2023;

DATO ATTO che 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;

DATO ATTO altresì che sempre 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.

VISTE le Determine Dirigenziali, n. 1201/2023 e n.193/2024, con le quali sono stati

conferiti i servizi tecnici di progettazione propedeutici all'adozione della variante in oggetto

**RICHIAMATI** i contenuti essenziali della variante:

La Variante in oggetto 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). Secondo quanto dichiarato nella relazione tecnica allegata, 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 in oggetto 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 proposta 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.

**DATO ATTO** che il rapporto della presente variante con la strumentazione sovraordinata rispetto al Piano di Inquadramento Territoriale non contrasta con le disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del P.I.T. La Variante proposta 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.

**VISTE E RICHIAMATE:**

- le note del Servizio Patrimonio con le quali si comunicava 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, così come da documentazione agli atti d'ufficio;
- la nota prot. 61421 del 25/09/2024, acquisita al protocollo della Provincia con il n. 16289 del 26/09/2024, con la quale il Sindaco del Comune di Fermo 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;

- la nota del Comune di Fermo, prot. n. 65539 del 10/10/2024, acclarata al protocollo della Provincia con il n. 17290 del 11/10/2024, con la quale l'Ente, in qualità di autorità procedente, ha trasmesso alla Provincia, quale autorità competente, la richiesta di avvio della procedura 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". 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;
- la nota prot. n. 67384 del 18/10/2024 di convocazione della Conferenza dei Servizi Istruttoria indetta 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;
- la nota prot. n. 67739 del 18/10/2024, di convocazione di 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;
- il verbale della Conferenza di Servizi del 5/12/2024 con il quale si conclude con esito positivo la medesima Conferenza in base ai pareri pervenuti costituendo adozione della variante, alla quale seguiranno le procedure di deposito e pubblicazione tramite il consueto avviso, per le eventuali osservazioni il cui iter seguirà le modalità previste dall'art. 26 bis della L.R. n. 34/92;
- la nota prot.20913 del 09/12/2024, acquisita dal Comune di Fermo con prot. 79337 di pari data, con la quale la Provincia comunica 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.

VISTI E RICHIAMATI i seguenti pareri pervenuti, necessari prima di procedere all'adozione:

- 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:*
  - o 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 provvisionali 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...”;
- 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 allegate 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 allegate 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 allegate 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;

PRESO ATTO che le conclusioni positive della Conferenza dei Servizi del 5/12/2024, comportano l’adozione della variante urbanistica al Piano Regolatore Generale e al Piano

Particolareggiato PP8;

ACCERTATO che:

- Ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 e di quanto disposto dall'art. 26 bis della L.R. 34/92, la proposta di accordo è stata depositata presso le sedi degli Enti partecipanti per sessanta giorni consecutivi pubblicato 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;
- 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;

PRESO ATTO della conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, conclusasi 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 in questione;

RICHIAMATA la convocazione della Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 e seguenti, della Legge n. 241/1990 e s.m.i., da effettuarsi secondo le disposizioni dell'art.14-ter della Legge n. 241/1990 e s.m.i., in forma simultanea in modalità sincrona, di cui alla nota prot. n. 53509 del 14/08/2025, pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Fermo al fine di rendere pubblica l'indizione;

PRESO ATTO che l'approvazione della variante urbanistica è atta a conformare le previsioni del P.R.G. al progetto contenuto nell'Accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs n. 267/2000 e dell'art. 26 bis della L.R. Marche n. 34/92 e ss.mm.ii. e che la stessa è costituita dai seguenti elaborati descrittivi della variante proposta comprensiva

degli aggiornamenti necessari:

|                                                       |          |                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| All. A                                                |          | Schema di Accordo di Programma aggiornato                                                            |
| All. B                                                |          | Relazione tecnica di variante                                                                        |
| All. C                                                |          | Tabelle e N.T.A.                                                                                     |
| All. D                                                |          | Rapporto ambientale preliminare di VAS                                                               |
| All. E                                                |          | Indagine geologica, geomorfologica e idrogeologica                                                   |
| All. F                                                |          | Verifica di compatibilità idraulica (V.C.I.) e Asseverazione V.C.I. ai sensi della D.G.R. n. 53/2014 |
| Elab. 1<br>Inquadramento<br>territoriale              | 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<br>Vincoli e tutele                           | 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<br>Piano<br>Particolareggiato<br>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<br>con Tabella                               |
|                                                       | Tav. 3.4 | Piano volumetrico comparto A – scala 1:100                                                           |
| Elab. 4<br>Progetto di<br>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                     |

ACCERTATO che 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.

**VISTE e RICHIAMATE:**

- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150;
- il D.M. n. 1444 del 02.04.1968;
- la Legge Regionale 05.08.1992, n. 34;
- il D. Lgs. n. 267/2000;
- il DPR n. 380 del 06/06/2001;
- il DPR n. 327 del 08/06/2001;
- il D.Lgs. n. 42 del 24/02/2004;
- Piano di classificazione acustica del comune di Fermo, approvato con delibera di C.C. n. 80 dell'11/8/2005;
- il D. Lgs. n. 152 del 03.04.2006 e la D.G.R. n. 179 del 23.12.2019;
- le previsioni e gli indirizzi del P.I.T., P.A.I., P.P.A.R. e del P.T.C. vigenti;
- la D.G.R. n. 53 del 27.01.2014 - L.R. 23 novembre 2011 n. 22 –
- il vigente P.R.G. approvato con DCP n. 52 del 25/05/2006;
- il vigente R. E. C. approvato con D.C.C n°70 del 20/11/2023;
- la L.R. n. 19 del 30/11/2023;

DATO ATTO delle conclusioni positive stabilite dalla C.d.S. decisoria del 10/09/2025, convocata con nota prot. n. 53509 del 14/08/2025;

VISTO E RICHIAMATO il Decreto del Presidente della Provincia di Fermo, n. 90 del 29/10/2025, pubblicato sul sito della Provincia in data 30/10/2025 con il numero 1017, con il quale è stato approvato l'Accordo di Programma stabilendo quanto segue:

“ .....

- *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;*
- *Siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Ap-Fermo-Mc prot. n. 13419-P del 10/09/2025;*
- *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;*
- *Siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere igienico-sanitario favorevole da parte dell'AST di Fermo, prot. n. 69288 del 28/10/2024;*
- *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”);*
- *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 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;*

- *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;*
- *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....".*

DATO ATTO che, ai sensi delle normative sopracitate e del combinato disposto dagli artt. 10 e 12 del D.P.R. 327/2001, il presente atto di ratifica dell'Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate, come indicato nell'Allegato n.2 Piano Particellare di esproprio, e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste nell'Accordo di Programma stesso;

VISTO che la presente proposta è stata posta all'Ordine del Giorno della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare, convocata per il giorno 07/11/2025;

DATO ATTO che in relazione alla presente deliberazione, sia il Dirigente dei Settore IV LL.PP., Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti, sia il RUP, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, dichiarano di non trovarsi in situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013;

per le motivazioni esposte in premessa,

## SI PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

1. DI FARE PROPRIE le premesse, da intendersi interamente richiamate, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, ai sensi dell'art.3 della L. n. 241/90 e s.m.i.;
2. DI RATIFICARE il Decreto del Presidente della Provincia di Fermo, n. 90 del 29/10/2025, di approvazione dell'Accordo di Programma tra il Comune di Fermo e la Provincia di Fermo per la realizzazione del *“Progetto di Riqualificazione area PP8- Marina Palmense, 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”*, ai sensi del comma 6, dell'art. 26 bis, della L.R. 34/92 e ai sensi dell'art. 34, del D. Lgs. n. 267/2000, (Allegato n. 1);
3. DI DARE ATTO che con il D.P.P. n. 90 del 29/10/2025 è stato espresso, parere favorevole, ai sensi dell'art. 3, lettera a) ed artt. 26 e 26 bis della L.R. n. 34.1992 e smi, di conformità della variante al PRG vigente del Comune di Fermo, con 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;
4. DI DARE ATTO altresì che l'approvazione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e dell'art. 26bis della L.R. n. 34/92, determina l'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fermo per l'approvazione del Progetto di *“Progetto di Riqualificazione area PP8- Marina Palmense, 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”*;
5. DI DARE ATTO che l'elenco della documentazione facente parte dell'Accordo di Programma è la seguente:

|                                                             |          |                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>Inquadramento<br>territoriale agg.<br>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                                                      | Tav. 2.1 | Regime vincolistico – scala 1:5000                                                                   |

|                                                                 |          |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vincoli e tutele agg.<br>Giugno 2025                            | 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<br>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<br>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)                                                     |
| 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                                                                    |

6. DI PRENDERE ATTO che la variante urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale di un'area a verde pubblico in cui insisterà il tracciato della Ciclovia Adriatica, come da Piano Particellare di Esproprio (Allegato n. 2);

7. DI STABILIRE che l'approvazione del presente atto comporta, ai sensi della normativa sopra citata e degli artt. 10 e 12 del DPR 327/01, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate, come indicato nell'Allegato n. 2 Piano Particellare di esproprio, e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste nell'Accordo di Programma;
8. DI DARE ATTO che le somme necessarie alla definizione delle procedure espropriative trovano disponibilità al capitolo 2024/50 finanziato con i proventi delle opere di urbanizzazione;
9. DI DARE MANDATO al Dirigente del IV Settore LL.PP., Protezione Civile, Patrimonio, Ambiente, Urbanistica, Appalti e Contratti, di compiere tutti gli atti conseguenti finalizzati all'attuazione della presente deliberazione e di trasmettere una copia del presente atto alla Provincia di Fermo ai fini della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, ai sensi del comma 8 dell'art.26 bis della L.R. n.34/92, successivamente all'avvenuta ratifica da parte del Consiglio Comunale;

Inoltre, si propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T. U. degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000 considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici, così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

**Comune di Fermo - Ratifica Decreto Presidente della Provincia di FERMO, n. 90 del 29/10/2025, riguardante l'approvazione dell'Accordo di Programma denominato "Progetto di Riqualificazione area PP8 – Marina Palmense, 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," in variante al vigente PRG.**

Fermo, 29/10/2025

Il Responsabile del procedimento  
*Arch. Marina Rita Marcantoni*

---

**Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. 18/08/2000 n. 267:**

Fermo, 29/10/2025

Parere di regolarità tecnica: favorevole  
Il Dirigente del Settore IV LLPP Protezione Civile  
Ambiente Urbanistica Patrimonio Contratti e Appalti  
*Dott. Alessandro Paccapelo*

---

Fermo, 29/10/2025

Parere di regolarità contabile: favorevole  
Il Dirigente del Settore II Bilancio  
*Dott.ssa Federica Paoloni*

---

Fermo, 29/10/2025

Visto di conformità dell'azione amministrativa  
Il Segretario Generale  
*Dott. Dino Vesprini*

## Il Consiglio

Dato atto che la proposta in esame:

- è corredata dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'Art. 49 del TUEL in ordine alla regolarità tecnica e contabile, nonché del visto di conformità dell'Azione amministrativa reso dal Segretario generale.
- è stata esaminata dalla competente Commissione consiliare permanente nella seduta del 7 novembre 2025.

Dato atto che esce la Consiglieria Luciani.

Dato atto che fa ingresso il Consigliere Pascucci e rientrano i Consiglieri Malvatani e Borraccini;

PRESIDENTE. Relaziona l'assessore Di Felice.

DI FELICE – ASSESSORE. Grazie, grazie signor Presidente. Un saluto a tutti i consiglieri, colleghi assessori e tutti i presenti in aula questa sera. Il Consiglio questa sera è chiamato a ratificare il decreto di approvazione dell'accordo di programma tra il Comune di Fermo e la Provincia per la variante riguardante il piano particolareggiato di Marina Palmense, il PP8. Il piano particolareggiato di Marina Palmense è stato approvato nel 1984 ed aveva la funzione di ricucire, ordinare, rendere armonico lo sviluppo di un quartiere che era partito con una lottizzazione di iniziativa privata negli anni sessanta settanta e che aveva previsto i primi insediamenti lungo Via dei Palmensi successivamente lungo Via della Stazione. Il piano particolareggiato prevedeva, al di là appunto di un'urbanizzazione, di una costruzione privata, prevedeva però una serie di opere infrastrutturali a servizio del quartiere, quindi dei famosi standard che però in quel momento non sono stati attuati. Non sono stati attuati perché la normativa prevedeva l'esproprio delle aree e la successiva realizzazione. Quindi abbiamo avuto come risultato da settantamila metri quadri di standard previsti nel piano particolareggiato del 1984, la realizzazione di soli settimila. Il PP8 si estende da ovest ad est dalla linea della Ferrovia alla linea della Nazionale, della Strada Statale, mentre da nord a sud, dall'area confinante con la nuova palestra costruita a Marina Palmense, ad un'area leggermente spostata rispetto al Fosso della Torre. Il Fosso della Torre si estende da est a ovest diciamo a partire dalla rotonda quindi viene dall'alto e va verso il mare passando sotto il ponte della ferrovia e sicuramente rappresenta un punto di fragilità per Marina Palmense perché il Fosso della Torre è classificato come un fosso con rischio esondazione grave, un rischio esondazione R4. Abbiamo pensato quindi di procedere a questo progetto di riqualificazione del piano particolareggiato di Marina Palmense perché in verità se ne parlava di molto tempo, perché da molto tempo si vedevano già le possibilità di sviluppo di questa frazione. Dobbiamo tener conto infatti che su Marina Palmense insistono sei villaggi turistici. Insiste uno dei borghi più belli d'Italia e Annalisa ci potrà dire bene quanto sia seguito online sul sito dei borghi più belli d'Italia, i quattro, tra quelli cliccati per visite. Inoltre sta cambiando Marina Palmense, sta cambiando la sua spiaggia in seguito all'investimento sulle scogliere. Sta cambiando il livello di frequentazione e di mobilità in seguito alla realizzazione del ponte sull'Ete che collega Porto San Giorgio con Marina Palmense, sta cambiando anche perché abbiamo fatto in variazione il secondo tratto, finanziamento di un secondo tratto della pista

ciclabile e quindi con quanto previsto in questa variante al piano particolareggiato andremo a chiudere quella che è la Ciclovia Adriatica. L'interesse pubblico che muove questa variante, che ha unito il Comune di Fermo e la Provincia, è stato quello di acquisire a patrimonio del Comune di Fermo un'area importante di circa 13.600 metri, una fascia importante lungo la linea di ferrovia che sarà destinata tra le altre cose, a percorso della pista ciclabile tramite esproprio. Quindi voglio dire il Comune in questo contesto ci investe perché vuole appunto creare in un quartiere ormai cristallizzato per quanto riguarda i servizi a vantaggio della collettività è rimasto cristallizzato agli anni ottanta. Quindi accanto a questa fascia che appunto sarà espropriata e per la quale abbiamo avuto più contatti con i proprietari, quindi è stata una procedura negoziata, i proprietari hanno capito l'importanza di acconsentire senza opposizione a questo esproprio quindi riusciamo ad ottenere questa fascia a questa fascia. Dall'altra parte provvederemo ad un'acquisizione di un'altra area importante che è sempre vicino al Fosso della Torre, dall'altra parte, all'area destra, acquisendo questa volta da privato e non da esproprio, ma acquisendo da un accordo con il camping Verde Mare che ha presentato un'osservazione e che quindi ha anche lui partecipato alla realizzazione di questa variante, l'acquisizione di un'area di oltre cinquemila metri quadri che vorremmo destinare ad un parcheggio Scambiatore, a risolvere anche quantomeno ad attenuare l'impatto del traffico soprattutto estivo su Marina, su Torre di Palme. Come abbiamo detto la volumetria del piano particolareggiato di Marina Palmense è stato ormai quasi completamente realizzato con una prevalenza di residenziale e con alcune pennellate di commerciale e di terziario. Non sono state invece, come dicevo, realizzate le infrastrutture pubbliche e dei servizi. Siamo giunti ad un equilibrio tra nuove costruzioni standard e risposta alle esigenze del territorio realizzando sei nuove aree progetto, sei nuove aree progetto autonome nella propria realizzazione, ognuno con una propria NTA, aree progetto che prevedono da una parte residenziale, commerciale, turistico ricettivo. Questo ci consente di avere la realizzazione e la gestione degli standard in modo autonomo non appena queste aree partecipano ma senza appesantire in modo particolare il PP8 perché la superficie territoriale che riguarda le aree del progetto sono di circa quarantunomila metri quadri per un volume complessivo di diciassettemila metri cubi e con un potenziale di nuovi abitanti di centoventotto abitanti. In questo modo riusciamo anche ad avere una metratura di standard abbondantemente superiore a quel minimo previsto per legge, anzi riusciamo ad avere una metratura pari al doppio di quanto previsto per legge. Quindi credo di avere con la Provincia, un lavoro di squadra tra il nostro ufficio di pianificazione che voglio ringraziare in toto e l'ufficio pianificazione della Provincia, siamo riusciti anche nell'intento di ridurre l'impatto del Fosso della Torre, che era - questo vi chiedo scusa ho dimenticato di specificarlo in un passaggio precedente - il rischio R4 è molto alto e quindi la Provincia ha bisogno di una forte mitigazione del rischio di esondazione e quindi l'altro aspetto che viene, la riduzione delle aree impermeabili che abbiamo evitando la costruzione di una strada di viabilità lungo la ferrovia che è stata, come dicevo, sostituita dalla pista ciclabile che è l'ultimo tratto di realizzazione della Ciclovia Adriatica. È stato un lavoro importante, un lavoro che è iniziato nel 2023, un lavoro importante di squadra tra la Provincia e il Comune di Fermo. Ringrazio, come ho già detto, gli uffici, ma prima di concludere avrei piacere di rivolgere un pensiero al geometra Poeta che non è più con noi ma che è stato un punto di riferimento, un pungolo, una coscienza di quando fosse stato ormai stretto il piano particolareggiato per Marina Palmense e ci ha dato il via per questo procedimento. Grazie dell'attenzione.

Il Presidente dichiara aperta la fase della discussione.

PRESIDENTE. Grazie assessore, dichiaro aperta la discussione. Ha chiesto di parlare il consigliere Malvatani, prego.

MALVATANI. Grazie assessore, colleghi consiglieri. Allora, io ho presenziato alla commissione dove abbiamo valutato questa ratifica che andiamo a fare del decreto provinciale. In realtà non mi trova contrario sotto questo aspetto comunque perché andiamo ad inquadrare a livello urbanistico un'area territoriale dove ci sono state sempre delle criticità. Giustamente, come ha detto l'assessore, è da molto tempo, dagli anni Ottanta, che avevamo questo piano particolareggiato, noi andiamo a riqualificarlo. Lo andiamo a riqualificare sostanzialmente anche alla luce della pista ciclopedonale che noi dobbiamo collegare, una riqualificazione anche sicuramente per i cittadini di Marina Palmense. L'unica cosa che noi andiamo a provare questa convenzione diciamo che è stata una riqualificazione assessore se vogliamo poco condivisa, cioè nel senso adesso queste sei aree che noi andiamo ad individuare, queste aree progetto no? Che in realtà poi dopo non passeranno più in questo consesso del Consiglio Comunale, saranno approvate dalle Giunte e noi non avremmo più gli strumenti per i piani attuativi che verranno adottati all'interno di queste... magari una discussione assessore, qualche seconda commissione in più aperta sia la maggioranza che l'opposizione per fare una valutazione complessiva di questo sviluppo importante oserei dire, importante perché riqualifica quest'area, ma la riqualifica diciamo con le solite stesse maniere, no? Con gli espropri mi diceva, no? Quando magari prima si diceva sì sono espropri ma in realtà abbiamo parlato con i cittadini di Marina Palmense, è quasi una cessione gratuita o giù di lì, cioè è stata concordata, però non è stata concordata con l'idea di progettazione magari con tutta la parte politica sia di maggioranza che d'opposizione, sicuramente la maggioranza avrete avuto maniera di poterla condividere di più e noi magari dividerla meno. E' pur vero che queste sei aree praticamente non è un aggravio a livello abitativo perché sono solamente 140 abitanti, no? Circa, no? E' questo l'insediamento abitativo in più, quindi non è una grande variante. Mi trovo seriamente in difficoltà ad essere favorevoli o contrari su una cosa che non è stata partecipata. Oggettivamente è il solito metodo politico che a me non piace, non piace nella maniera più assoluta perché io mi ricordo nelle precedenti consigliature ogni volta che si metteva mano a Marina Palmense era una cosa condivisa, si faceva le seconde commissioni, addirittura non si raggiungeva il numero legale e diciamo era un pochetto più condiviso. Dico questo perché? Perché in realtà è una riqualificazione, ma probabilmente è un esperimento, probabilmente non basterebbe neanche questa riqualificazione che andiamo ad apportare a questa variante, che non è poi la variante, noi approviamo solamente come diciamo il decreto della Provincia, no? Che ne so, è veramente complesso e complicato dare un giudizio né favorevole e né negativo. Magari adesso ascolterò meglio le discussioni, però quello sicuramente che dovrò dire è che la partecipazione a questa variante non c'è stata.

Dato atto che, nel frattempo, è entrato l'Assessore Ciarrocchi.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Malvatani. Ha chiesto di parlare l'assessore Ciarrocchi.

CIARROCCHI – ASSESSORE. Sì, grazie Presidente, buonasera. Io avrei dovuto parlare subito dopo la collega Antonietta, ma sono appena tornato da Bologna dall'Assemblea Anci, dove comunico che il nostro stand Regione Marche è stato molto partecipato, siamo stati la regione forse più rappresentata a livello di sindaci. Il sindaco ha mosso i primi passi

da assessore regionale, ecco perché non è presente stasera. A parte tutto ci tenevo ad intervenire perché volevo dire che su quella che è la riqualificazione di Marina Palmense, ha un ruolo importante anche quello che abbiamo portato avanti in tema di partecipazione, di concertazione in questi anni con l'associazione ambientalista e con situazioni anche di campeggiatori o altro per quanto riguarda la riqualificazione dell'area di Marina Palmense, l'ex area faunistica che poi incide anche sull'area dove passa la pista ciclabile, dove faremo una importante compensazione della riforestazione, un'opera compensativa della società Autostrade ma soprattutto c'è un progetto di ITI urbano approvato, che adesso la progettualità dovrà passare in Giunta nei prossimi giorni, di concerto appunto con l'associazione ambientalista, per la quale abbiamo stanziato trecentomila euro per la creazione di quella che era l'area naturalistica tanto tempo fa, si parlava di riportarla un po' ai fasti dell'ottocento, così ci ha detto il tecnico, perché si farà un movimento terra, si creerà una zona umida, due percorsi, due accessi, uno a nord, uno a sud, ovviamente ci saranno panchine di osservazione, cestini, camminamenti, sarà un'area con forte vocazione turistica che andrà ad arricchire quello che è già stato l'ampio intervento che stiamo facendo sulla zona di Marina Palmese. Ci tenevo a ringraziare appunto chi in questa concertazione ha fatto sì che questo progetto tra poco vedrà la luce e, come dicevo, questo progetto insisterà in un'area sulla quale abbiamo fortemente investito. È stato apprezzato come dicevo da tutte le strutture recettive che vedono questa possibilità come una forma di turismo alternativo, d'altronde in altre parti d'Italia queste aree naturalistiche sono molto apprezzate, noi l'abbiamo sposato questo progetto e tra poco vedrà la luce. Ecco perché dicevo che anche questo farà parte della riqualificazione del quartiere.

PRESIDENTE. Grazie assessore Ciarrocchi. Ha chiesto di parlare l'assessore Cerretani, prego.

CERRETANI – ASSESSORE. Buonasera. Buonasera a tutti, grazie Presidente, saluto i consiglieri e i colleghi assessori. Solo una precisazione che è capitata proprio questa mattina dove appunto ho detto che oggi in Consiglio Comunale avremmo portato questa delibera consiliare. Ci siamo trovati nella situazione in cui per quanto riguarda il progetto della Costa dei Borghi, quindi come sapete dei sei Comuni della costa, dobbiamo mettere a terra la parte promozionale della brochure, quindi avere una sorta di mappa e di brochure certamente sia offline che online, quindi sia cartacea che digitale. Nel momento in cui abbiamo tracciato nella mappa soprattutto tutta la situazione della cicloturistica come diceva il collega e quindi della parte turistica bike, quella che più piace oggi per quanto riguarda il turismo di mobilità e di benessere, tra l'altro vi ricordo che siamo vicinissimi come Regione Marche alla Regione Abruzzo che tanto sta investendo su questo perché siamo stati anche a parlare con la Costa dei Trabocchi, come sapete una bellissima DMC che ci insegna tantissimo a noi che abbiamo appena iniziato per creare una VMO della Costa dei Borghi, il grafico è stato in difficoltà. Ed è stato veramente imbarazzante dover spiegare ad una società tra l'altro ligure, che noi quel tratto di costa e di cicloturistica non l'abbiamo. Questo ovviamente perché, come spiegava il collega, abbiamo ancora delle situazioni che sono molto e molto come dire datate per quanto riguarda Marina Palmense, ed è un vero peccato. Quindi è una situazione che vi volevo raccontare perché è stato imbarazzante dover dire tra il Comune di Fermo e il Comune di Altidona che stiamo assolutamente lavorando su questo, sul collegamento eccetera eccetera, ma che spesso burocraticamente si è fermi proprio per la motivazione di questa sera, quindi va ad avvalorare la tesi dell'urgenza certamente e di quanto deve essere condiviso questo, perché

effettivamente poi ti trovi in una situazione come questa dove non puoi andare avanti solo e semplicemente perché non puoi tirare una riga di promozione su una mappa perché la cicloturistica ha necessità effettivamente di essere collegata. Altra situazione secondo me è quella che riguarda uno dei Borghi più Belli di Italia, lo diciamo spesso, di cui ci lustriamo perché è un'eccellenza che è la quarta più cliccata a livello nazionale, nel sito nazionale dei Borghi più Belli d'Italia. E su questo colgo sempre l'occasione per ringraziare sicuramente il mio predecessore, l'assessore al turismo Francesco Trasatti che ha fatto un grandissimo lavoro prima di me su quel borgo, anzi spesso in Giunta diciamo che fortunatamente è un borgo dove anche se non volessimo fare eventi, attrazioni eccetera, è come se insomma venisse da solo visitato sempre. Succede, accade anche l'inverso e cioè il fatto che spesso tantissimi escono dall'autostrada, vanno a visitare il borgo di Torre di Palme e non sanno invece che c'è una meravigliosa città che è il Comune di quel borgo da visitare. Questo parte anche da Marina Palmense. La costa di Marina Palmense è una costa completamente diversa, completamente diversa dalle altre coste del Comune che possono essere appunto quelle più a nord, possono essere quelle di Lido Tre Archi, di San Tommaso, di Casabianca, di Lido di Fermo e anche di quelle del Comune di Porto San Giorgio perché Marina Palmense è ovviamente la costa, la spiaggia, il quartiere che accoglie in un certo senso Torre di Palme, passando appunto per la costa per poi salire. Quindi è assolutamente necessario ed urgente fare qualcosa come quello che facciamo stasera perché davvero siamo al palo sia a livello di promozione che a livello anche di situazioni dove ad esempio l'Associazione dei Borghi Più Belli d'Italia nelle Marche ci chiede di lavorare insieme per una rete dei borghi che è divisa per Provincia, e anche lì purtroppo dobbiamo dire che la nostra cicloturistica è ferma solo per quel tratto. Quindi Marina Palmense ha assolutamente bisogno in modo urgente di quello di cui parliamo stasera per poter poi essere ancora di più promossa come la nostra costa nord, dove vi ricordo ci sono sei villaggi turistici molto importanti e sappiamo benissimo che i nostri numeri turistici sono dovuti ai villaggi turistici che tanto hanno investito e stanno investendo per un restyling completamente nuovo. Quindi volevo soltanto ecco soffermarmi sull'attenzione di questa cosa anche perché è capitato questa mattina e ne abbiamo proprio parlato anche con i colleghi assessori. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie Assessore Cerretani, ha chiesto di parlare il consigliere Giacobbi, prego.

GIACOBBI. Grazie Presidente, buonasera a tutti. Io mi ricollego un po' all'intervento fatto dal collega Pierluigi Malvatani che come me fa parte della commissione, purtroppo per motivi non ho potuto partecipare alla commissione ma ci siamo confrontati anche cercando tra i documenti che sono caricati online, diciamo tutta una documentazione esaustiva o dettagliata di quello che verrà poi portato in queste aree progetto o quelle che sono delle idee non è stata diciamo condivisa. In linea di massima chiaramente il parere è favorevole cioè il parere quello di mettere mano ad un piano particolareggiato che è fermo dagli anni Ottanta, aggiornare quindi la pianificazione urbanistica di una zona che è inevitabilmente in via di sviluppo, pensiamo a investimenti fatti anche dalla Regione Marche col piano di gestione integrata delle zone costiere, con la scogliera che è stata messa a difesa di una parte di costa che è in forte erosione ormai da tempo e che quindi può ridare slancio a tutti quelli che sono stati anche gli investimenti fatti da questa amministrazione in quel territorio lungo la costa, sia con la prosecuzione della ciclovia Adriatica che più volte ne abbiamo parlato in questa sede anche in commissione, è sicuramente un investimento

importante a cui il Comune di Fermo sta traendo benefici e sul quale andrebbero fatti ulteriori investimenti oltre a quelli già messi in programma, per ramificarla sempre di più e per creare realmente questa rete a pettine. Su questo punto velocemente un passaggio, ho letto sulla stampa un intervento di un imprenditore della Val d'Ete. In commissione parlammo già di questa possibilità di sviluppare lungo la Val d'Ete un ramo della Ciclovia Adriatica e perché no ecco riprendere spunto da questo intervento di un cittadino per riportare anche in discussione questa tematica. Tornando su Marina Palmense, oltre che a migliorare la qualità urbana, questa ratifica della variante urbanistica aumenta anche sicuramente la dotazione di spazi pubblici, riduce il rischio idraulico che ha molto chiaramente espresso l'assessore Di Felice e va a favorire la mobilità sostenibile valorizzando ulteriormente questa frazione a forte valenza turistica. Però, c'è un però, la parte diciamo che ci riguarda oggi che è un piano regolatore va a delineare in maniera chiara queste sei nuove aree progetto. Aree progetto che ad oggi non hanno una definizione perché la definizione passerà poi in Giunta come decisione quindi non è competenza del Consiglio Comunale definire cosa verrà realizzato in queste sale progetto. A questo proposito visto che giustamente oggi si fa questo passaggio in Consiglio di condivisione, poteva essere fatto in maniera più ampia in commissione, ma voglio chiedere alla Giunta in questo caso di proporre un ulteriore passaggio in commissione prima di ratificare in Giunta l'eventuale decisione. Penso che la condivisione con il Consiglio anche sotto forma di commissione possa essere un passaggio valido e che tenga conto di idee e di varie proposte che possono comunque arrivare da tutti i consiglieri comunali. Quindi ecco questa proposta la rilancio pubblicamente adesso qui sia al presidente di commissione che ai vari assessori e al vicesindaco Torresi. Questo perché? Perché chiaramente queste aree che sono state definite, hanno, avranno anche un aumento di valore in termini proprio pratici e concreti perché noi ad oggi non sappiamo quello che ci verrà fatto, ma sicuramente se ad oggi non erano state mai valorizzate e prese in considerazione in un'ottica di sviluppo di quel territorio e di quel quartiere, adesso lo avranno. Quindi questo aumento di valore che verrà dato a queste aree noi non sappiamo di quanto si parla come valore, non abbiamo condiviso questa discussione. Parlavo anche prima con Pierluigi Malvatani, è un punto che rimane come dubbio in sospeso. Ecco per questi dubbi che un po' rimangono all'atto pratico della condivisione che è stata un pochino scarna, personalmente già anticipo che io mi asserrò su questo punto nonostante ripeto una forte valenza positiva dell'intervento che viene fatto in quella zona che sicuramente ha bisogno di attenzioni ulteriori e che è sicuramente una delle zone di Fermo che avrà il maggior sviluppo nei prossimi anni.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Giacobbi. Ha chiesto di parlare il consigliere Bargoni, prego.

BARGONI. Grazie Presidente, per Fermo Forte. Un report della Deutsche Bank ha individuato nella costa di Marina Palmense la parte col potenziale più alto di risalita del valore degli immobili dei terreni. Questo è un elemento oggettivo che fa sì che nel nostro Comune questo intervento era non solo dovuto ma necessario, un primo passo perché quell'area possa raggiungere quel livello che prospetticamente la Deutsche Bank nel report illustrava. È un intervento poco invasivo, prevede solo 128 cittadini in più come insediamento antropico, ma è un intervento che va verso una prima riqualificazione di tutta l'area anche attraverso alcune ciclovie urbane. Questo fatto fa sì che era una promessa elettorale, una promessa elettorale realizzata, una prospettiva futura per tutta la costa sud, anche perché sappiamo tutti che è coniugata con uno dei borghi più belli di Italia che è

Torre di Palme. Quindi l'elemento turistico è un elemento, ma non è il solo elemento, l'elemento più importante è il rimbalzo che ci aspettiamo del valore degli immobili nella nostra costa sud. Questo senz'altro anche quando avremo la possibilità di sfruttare il ripascimento della spiaggia che attraverso gli scogli produrrà una spiaggia adeguata. Vi faccio presente che l'intervento fatto a Marina Palmense, da un punto di vista architettonico sulla spiaggia, è molto simile a quello fatto a Castelldefels dove per chi non lo sapesse Messi ha la villa., a sud di Barcellona che poi è l'unica vera spiaggia di Barcellona. Quindi possiamo dire per chi di voi possa fare un viaggio in quella parte, guardate la spiaggia di Castelldefels come è organizzata, anche come è strutturata esteticamente, è in qualche modo assimilabile moltissimo a come è stata risistemata da questo Comune la spiaggia lì a Marina Palmense. Addirittura anche la spiaggia, l'arenile, una volta che l'avremo in qualche modo insabbiato, verrà un arenile addirittura migliore di quello di Barcellona. Quindi abbiamo una prospettiva molto interessante a Marina Palmense e sarebbe bene che lo facessimo sapere non solo come la parte a mare di Torre di Palme ma proprio come una futura area di sviluppo immobiliare e turistica. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Bargoni. Ha chiesto di parlare il consigliere Lucci.

LUCCI. Grazie Presidente, colleghi assessori. Personalmente anch'io non mi trovo contrario a questa cosa, a questo atto, a questa ratifica chiaramente mi aspettavo una documentazione un pochino più corposa all'interno anche della nostra area personale del sito dei consiglieri comunali, la documentazione è molto scarna, mi aspettavo qualcosina di più per comprendere al meglio l'effettiva valenza di questa operazione. Poi ci sono certamente delle cose positive, l'aspetto del Fosso della Torre quindi un miglioramento legato a quell'aspetto idraulico come quello della Ciclovía. Però dobbiamo comunque ricordarci che, come hanno ricordato i miei colleghi qui di fronte a me, non andremo più a trattare poi perché passerà in Giunta, l'aspetto delle sei aree progetto, del residenziale che porteranno questi centoventotto abitanti in più, non vedo un progetto su questo chiaro dal punto di vista del quartiere, nel senso che è stato fatto un approccio partecipativo dal basso chiedendo magari anche al quartiere cosa fare e magari delle assemblee pubbliche per comprendere al meglio i servizi che potranno essere poi inseriti all'interno di una variante così importante. Un approccio partecipativo che è venuto a mancare proprio perché non siamo riusciti con i colleghi a capire, a comprendere al meglio cosa si potrà fare poi nel futuro. Per questo anche io ritengo di astenermi a questa ratifica. Grazie.

Preso atto che non vi sono ulteriori interventi, il Presidente dichiara chiusa la fase della discussione e passa alle dichiarazioni di voto.

MALVATANI. Grazie Presidente, colleghi consiglieri. Ma per le motivazioni dette in precedenza con fatica perché un ringraziamento sicuramente va fatto agli uffici che sono riusciti, e all'assessore, a portare avanti questa riqualificazione di questo piano particolareggiato in quanto non era così facile farla per le motivazioni come era impostato precedentemente il piano particolareggiato, per come era all'epoca la previsione degli standard che bloccava tutta questa riqualificazione quindi voglio anche spezzare una lancia, c'erano delle norme diverse di quelle che noi abbiamo attualmente e quindi si è potuto anche addivenire a questo. Però appunto quello che diceva l'assessore Cerretani, la condivisione è auspicabile, è auspicata e andava fatta, ne sono pienamente certo perché assessore quando parlavamo di turismo, dei borghi più belli d'Italia, parlavamo anche di

creare, di poter creare il borgo di Torre di Palme che è un'eccellenza di questo Comune, di potergli creare delle varianti per poter renderlo abitabile con delle residenze magari vicine e lontane però che restasse abitato come centro e come borgo perché altrimenti il nostro borgo come, abbiamo in precedenza detto nel Consiglio che si parlava dei borghi più belli d'Italia, dove abbiamo partecipato, purtroppo è un borgo che non è molto vissuto come altri borghi che abbiamo in Italia. Questa era una discussione. Era una discussione da fare anche quello che diceva il consigliere collega Bargoni chiaramente, sicuramente non è che possiamo insabbiare, poi se la sabbia viene perché mettiamo delle paratie magari questo ben venga. Ma a proposito di questo, andava fatto perché non è che bello come Barcellona. Barcellona sta a Barcellona, in Spagna, sa bene dove sta. Noi stiamo a Fermo, a Marina Palmense, nelle Marche. Dobbiamo ragionare qui, consigliere. Ragionare sul fatto che abbiamo due coste differenziate. La costa nord dove magari più turistica ricettiva e la costa sud di Fermo che è proprio quella che ha una vocazione ambientalistica spiccata, c'era da fare un ragionamento su quello perché io tutelerei questa opportunità di avere questa tutela e questa diversificazione del nostro turismo. Però per le motivazioni già dette, già espresse anche lì potevamo ragionare per carità capisco, no? Che è una zona dove ci sono dei vincoli e quindi la pista ciclopedonale è stata posta a ridosso della ferrovia ma parte monti, magari era auspicabile, se volevamo magari fare un percorso ancora più bello e ambientalistico potevamo farla verso mare, però capisco anche gli aspetti tecnici perché ha portato questa chiusura dell'anello della ciclovia con le risorse che abbiamo ottenuto in questo Comune. Però per le motivazioni che avevo già detto, il Partito Democratico si astiene a quest'atto. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Malvatani, ha chiesto la parola il consigliere Bargoni.

BARGONI. Sì, grazie Presidente, Fermo Forte è a favore di questa delibera perché è il primo passo per lo sviluppo di Marina Palmense, lo diciamo forte e chiaro a tutti i cittadini di Marina, noi siamo per lo sviluppo, per l'arricchimento di quella zona e per una migliore economia di quella che c'è oggi, questo è il primo passo indispensabile, ne faremo altri, ne faremo di più, ne faremo anche meglio.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Bargoni. Ha chiesto di parlare il consigliere Interlenghi, prego.

INTERLENGHI. Grazie Presidente. Ma io mi richiamo a quanto affermato dal consigliere Malvatani che coglie un aspetto importante di questa vicenda, di questa delibera, differenziazione proprio del modo in cui va considerata la costa nord e la costa sud della nostra città. L'area nord più a vocazione turistica, l'area sud più a vocazione ambientalista. Purtroppo da diverso tempo stiamo assistendo ad un cambiamento di questo orientamento e un po' ce ne dispiace. Queste lingue di cemento che servono per le piste ciclabili, poi tutti questi ciclisti con le biciclette assistite che consumano non solo il suolo, ma consumano anche l'energia elettrica, tutto questo feticismo della pista ciclabile oramai ci ha completamente invasato, sembra che dove passa una pista ciclabile si possa fare tutto e sia giusto farlo. Invece magari un turismo particolare prevedeva proprio che ci fosse una natura più nascosta, una natura più intima per un certo tipo di turismo. Oggi invece conta anche qui lo sviluppo, conta aumentare i metri quadri, contano le attività commerciali e quindi ci pieghiamo nuovamente a questa volontà. Di conseguenza anche noi ci asterremo,

ci asterremo perché riteniamo che non ci sia stata, come dire, politica dietro questa scelta, ma ci sia stata solo, come dire, una scelta opportunistica che noi non accettiamo.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Interlenghi, ha chiesto di parlare la capogruppo di Piazza Pulita, Sara Pistolesi, prego.

PISTOLESI. Grazie Presidente, buonasera a tutti colleghi consiglieri e assessori. Ma giusto brevemente in dichiarazione di voto, noi voteremo favorevolmente questo punto, lo voteremo favorevolmente perché sicuramente era una variante attesa da molto tempo, da decenni come ha detto l'Assessore. Sulla questione partecipativa c'è stata una fase di concertazione importante anche con le proprietà che è un approccio che quest'amministrazione ha perseguito, non soltanto con la variante di Campiglione ma già nel quinquennio precedente, quindi parlare di mancata partecipazione lo trovo scorretto da questo punto di vista. Ci ha parlato l'amministrazione, ci hanno parlato i tecnici per capire e comprendere quali erano le esigenze del territorio e le esigenze locali. Quindi credo che più partecipazione di questa, come ci siamo già detti, per Campiglione non possa esserci. Ciò detto, non capisco, apprezzo di questa variante, apprezziamo di questa variante anche la capacità, la possibilità di dare un respiro a quello che è Torre di Palme quindi consentire un accesso più fruibile a Torre di Palme che poi è un tema di cui abbiamo disposto tre o quattro Consigli Comunali fa, e su questo mi sembra che eravamo tutti d'accordo quindi non capisco come non si possa notare e apprezzare questo aspetto. Non mi ritrovo in quello che dice il consigliere Interlenghi. Non capisco come non si possa apprezzare anche qui il lavoro, la ciclovía turistica è qualcosa che parte dal nord e arriva al sud, che collega tutta la nostra costa. La vocazione ambientale consente una vocazione turistica sì che è differente, è vero, rispetto alla costa nord e alla costa sud ma che appunto la va a valorizzare, quindi riteniamo che sia soltanto una nota positiva. Per cui, ecco, voteremo favorevolmente e convintamente favorevolmente. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Pistolesi. Ha chiesto di parlare il consigliere Ferroni. Prego.

FERRONI. Anche noi voteremo favorevoli alla ratifica che è stata presentata. Tra la differenziazione delle due realtà nord e sud della nostra costa, volevo un attimo fare una precisazione che credo sia importante. Marina Palmense ha una grande ricettività data dai campeggi, forse anche maggiore come potenzialità rispetto alla costa nord, diciamo che la costa nord è partita prima, da 40 anni, 50 anni la vocazione turistica della costa nord, però Marina Palmense ha recuperato molto a livello di numeri quindi la vocazione turistica esiste. Parlo anche da ciclista, la pista ciclabile forse una striscetta di cemento la richiede, però in realtà secondo me insomma a livello ecologico è molto importante come impatto che ci sia, quindi discorso delle biciclette elettriche, anche lì biciclette elettriche laddove nel Comune ci sono le possibilità per ricaricarle è legato insomma anche alla possibilità di poter implementarle con delle colonnine e che poi l'energia viene prodotta con le fonti rinnovabili. Quindi io credo che sia una ratifica che ci vede chiaramente favorevoli. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Ferroni, ha chiesto di parlare il consigliere Tramannoni, prego.

TRAMANNONI. Grazie Presidente, assessori, consiglieri. Marina Palmense in questi ultimi anni è stato uno dei quartieri che per tanti anni era rimasto indietro, poi ultimamente sta recuperando del terreno. Sono state fatte delle opere importanti. Il Ponte Ciclopedonale è stata l'opera che ci ha congiunto con Porto San Giorgio e ha dato sbocco a tutte quelle persone che sia da un punto di vista ciclistico anche da un punto di vista pedonale perché questo lungomare di Marina Palmense adesso è molto attenzionato anche dai pedoni, se si va in qualsiasi ora della giornata potete trovare tante persone che passeggiano in quel tratto dove prima magari non ci andava mai nessuno. La pista ciclopedonabile è un progetto che parte a livello nazionale. Noi abbiamo il dovere di portarlo a termine. Oggi ci si ci criticano perché forse facciamo un po' più di cemento, ma immaginate se questa pista ciclopedonabile non l'avessimo compiuta, eravamo la pecora nera di un progetto nazionale non avevamo finito diciamo il pezzo nostro che era di nostra competenza quindi penso era un nostro dovere e per questo l'abbiamo portato a termine. Torre di Palme è molto vicina a Marina Palmense e quindi vedere oggi su questo progetto dove ci sono cinquemila metri quadri destinati a parcheggio, è quasi un campo da calcio quindi immagino quattro cinquecento posti auto, che vadano diciamo con un mezzo elettrico portare delle persone da Marina Palmense a Torre di Palme in determinati periodi dell'anno o specialmente in quei giorni in cui si fanno degli eventi particolari come io quest'anno ho visto la notte delle candele la Statale Adriatica bloccata proprio per le tante persone che volevano venire a Torre di Palme, avere un parcheggio a Marina Palmense che possa portare le persone al Torre di Palme quindi non cercare non diciamo intasare la statale e quindi permettere il flusso normale quindi avere questo diciamo sbocco di parcheggi a Marina Palmense è molto importante. Quindi, visto che a Torre di Palme i parcheggi non si possono fare, li facciamo a Marina Palmense, laddove è più facile farli. Marina Palmense ha avuto anche una rotonda, a Marina Palmense adesso partiranno i lavori anche del nuovo campo da rugby. Marina Palmense ha avuto un palazzetto. Quindi, diciamo che Marina Palmense è stata molto attenzionata, questo atto della variante diciamo ha chiuso un cerchio, ha chiuso un cerchio e ha completato diciamo il quartiere. È un quartiere, diciamo ci sono molte persone residenti ma un quartiere ricettivo, l'ha detto i miei colleghi, forse la ricettività di Fermo passa tutta per Marina Palmense con tutti i campeggi e villaggi turistici. Quindi noi siamo favorevoli a questa variante come gruppo e auspichiamo che Marina Palmense abbia un futuro sempre migliore.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Tramannoni.

Dato atto che è uscito il Consigliere Lucci.

Preso atto che non vi sono ulteriori dichiarazioni di voto, il Presidente pone a votazione il provvedimento.

Visto l'esito della votazione, effettuata mediante rilevazione elettronica tramite il sistema dedicato in uso presso la sala consiliare:

|            |                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presenti   | 24                                                                                        |
| Favorevoli | 15                                                                                        |
| Contrari   | -                                                                                         |
| Astenuti   | 9 (Nicolai, Interlenghi, Bagalini, Pascucci, Febi, Malvatani, Giacobbi, Tulli e Trasatti) |

## Delibera

1. DI FARE PROPRIE le premesse, da intendersi interamente richiamate, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, ai sensi dell'art.3 della L. n. 241/90 e s.m.i.;
2. DI RATIFICARE il Decreto del Presidente della Provincia di Fermo, n. 90 del 29/10/2025, di approvazione dell'Accordo di Programma tra il Comune di Fermo e la Provincia di Fermo per la realizzazione del *“Progetto di Riqualificazione area PP8- Marina Palmense, 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”*, ai sensi del comma 6, dell'art. 26 bis, della L.R. 34/92 e ai sensi dell'art. 34, del D. Lgs. n. 267/2000, (Allegato n. 1);
3. DI DARE ATTO che con il D.P.P. n. 90 del 29/10/2025 è stato espresso, parere favorevole, ai sensi dell'art. 3, lettera a) ed artt. 26 e 26 bis della L.R. n. 34.1992 e smi, di conformità della variante al PRG vigente del Comune di Fermo, con 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;
4. DI DARE ATTO altresì che l'approvazione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e dell'art. 26bis della L.R. n. 34/92, determina l'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fermo per l'approvazione del Progetto di *“Progetto di Riqualificazione area PP8- Marina Palmense, 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”*;
5. DI DARE ATTO che l'elenco della documentazione facente parte dell'Accordo di Programma è la seguente:

|                                                             |          |                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>Inquadramento<br>territoriale agg.<br>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<br>Vincoli e tutele agg.<br>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<br>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<br>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)                                                     |
| 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                                                                    |

6. DI PRENDERE ATTO che la variante urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale di un'area a verde pubblico in cui insisterà il tracciato della Ciclovia Adriatica, come da Piano Particellare di Esproprio (Allegato n. 2);
7. DI STABILIRE che l'approvazione del presente atto comporta, ai sensi della normativa sopra citata e degli artt. 10 e 12 del DPR 327/01, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate, come indicato nell'Allegato n. 2 Piano Particellare di esproprio, e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste nell'Accordo di Programma;
8. DI DARE ATTO che le somme necessarie alla definizione delle procedure espropriative trovano disponibilità al capitolo 2024/50 finanziato con i proventi delle opere di urbanizzazione;
9. DI DARE MANDATO al Dirigente del IV Settore LL.PP., Protezione Civile, Patrimonio, Ambiente, Urbanistica, Appalti e Contratti, di compiere tutti gli atti conseguenti finalizzati all'attuazione della presente deliberazione e di trasmettere una copia del presente atto alla Provincia di Fermo ai fini della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, ai sensi del comma 8 dell'art.26 bis della L.R. n.34/92, successivamente all'avvenuta ratifica da parte del Consiglio Comunale;

Considerata infine la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici, così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica, il Presidente pone a votazione l'immediata eseguibilità dell'atto.

Visto l'esito della medesima, eseguita nelle stesse modalità del provvedimento :

|            |                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presenti   | 24                                                                                        |
| Favorevoli | 15                                                                                        |
| Contrari   | -                                                                                         |
| Astenuti   | 9 (Nicolai, Interlenghi, Bagalini, Pascucci, Febi, Malvatani, Giacobbi, Tulli e Trasatti) |

il Consiglio Comunale dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio  
F.to Avv. Pascali Giulio Cesare

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Vesprini Dino

---

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

Si certifica che il presente atto è pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune, in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Fermo li,

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Vesprini Dino

---

E' copia conforme all'originale

Fermo, li \_\_\_\_\_

L'impiegato addetto

---

***CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'***

Il presente atto è esecutivo:

- ☐ Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.
- ☐ Lo stesso giorno in cui l'atto è stato adottato.

Fermo, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Vesprini Dino