



ACCORDO DI PROGRAMMA PRELIMINARE

Art. 34 D.Lvo 267/2000 e art.26-bis L.R. 34/92 e s.m.i.

PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TURISTICO TERMALE DENOMINATO “TERME DI CARIGNANO” NEL COMUNE DI FANO E NEL COMUNE DI PESARO

L'anno duemilanove (2009), il giorno 28 (vent'otto) del mese di maggio, in Pesaro, con il presente atto stipulato ai sensi dell'art.34 del D.Lgs n.267/ 2000 e dell'art. 26 bis della L.R. 34/92 e s.m.i.

FRA

La Provincia di Pesaro e Urbino, P.IVA 00212000418, rappresentata dal Presidente pro-tempore, il quale interviene nel presente atto in nome per conto e nell'esclusivo interesse della Provincia di Pesaro e Urbino;

E

Il Comune di Fano, P.IVA 00127440410, rappresentato dal Sindaco pro-tempore il quale interviene nel presente atto in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Fano;

E

Il Comune di Pesaro, P.IVA 00272430414, rappresentato dal Sindaco pro-tempore il quale interviene nel presente atto in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Pesaro;

E

La Società Terme di Carignano s.r.l., in qualità di proprietaria nonché di concessionaria delle acque termali di Carignano, con sede legale in Comune di Fano (PU), Via Bevano n. 43-44-45, codice fiscale e partita IVA 00331770412, rappresentata ai fini del presente atto dal rappresentante legale Sig. Marcello Berloni, nato a Serrungarina (PU) il 22/05/1938, residente in Pesaro (PU), Strada Fosso Fogliano n. 15, codice fiscale BRLMCL38E22I670H, domiciliato per la carica presso la detta Società;

PREMESSO

- Che l'Allegato 3 del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pesaro e Urbino, relativo alla “Matrice Insediativo – Infrastrutturale”, individua come obiettivo primario quello di prefigurare un modello di organizzazione territoriale a “rete” che tenda a relazionare in modo virtuoso gli aspetti ancora vitali del tradizionale “policentrismo ducale” con le nuove emergenze dello “sviluppo diffuso delle attività”;



Provincia di Pesaro e Urbino

- Che il PTC, per il raggiungimento di tale obiettivo, individua le azioni programmatiche strategiche relative ai vari tematismi trattati nell'ambito della matrice insediativo-infrastrutturale;
- Che il P.T.C. individua quali strumenti di attuazione gli accordi di copianificazione aventi ricadute urbanistico-territoriali di rilevanza Provinciale;
- Che la proposta di realizzare un Centro Turistico Termale denominato "Terme di Carignano" nel Comune di Fano e nel Comune di Pesaro, oggetto del presente accordo, contiene caratteri e contenuti che riguardano la realizzazione di servizi socio – sanitari e sportivi di valenza intercomunale;
- Che tale proposta è riconducibile alle previsioni del P.T.C., di cui all'Allegato 3 "Matrice Insediativi – Infrastrutturale", Scheda 8E – strutture turistico-ricettive, dove si individuano le Terme di Carignano del Comune di Fano come un intervento importante per l'arricchimento turistico del territorio provinciale che costituirebbero il completamento e il potenziamento della rete dei centri termali di Petriano, di Macerata Feltria e di Montegrimano e non per ultima quella di Montefelcino in Loc. Valzangona;
- Che tale proposta è riconducibile alle previsioni del P.T.C., di cui all'Allegato 3 "Matrice Insediativi – Infrastrutturale", Scheda 8H – Strutture e Impianti sportivi, dove si sottolinea la mancanza nel territorio provinciale di una struttura qualificante come un campo da golf ed altresì la previsione di impianti sportivi di particolare rilevanza individuando come localizzazione più adatta proprio quella in prossimità delle terme di Carignano da integrare nel complesso sistema di servizi ed opere di interesse turistico – sanitario – termale nonché sportivo;
- Che tali funzioni di valenza intercomunale realizzano interessi pubblici già qualificati nel PTC e negli indirizzi programmatici di sviluppo degli enti territoriali coinvolti;
- Che pertanto il presente accordo di programma riguarda la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico comunale e provinciale;

EVIDENZIATO

- Che la Società Terme di Carignano s.r.l., in data 01 febbraio 2008, con nota acquisita agli atti dell'Amministrazione Provinciale con prot. n. 8965 del 04/02/08, ha richiesto la convocazione di una conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14- bis della L.241/90, per lo Studio di fattibilità distributiva della Pianificazione Attuativa del Comparto urbanistico denominato: "Terme di Carignano" in variante al PRG del Comune di Fano;
- Che la richiesta, vista la complessità dell'intervento, aveva l'obiettivo di verificare con le Amministrazioni coinvolte se esistevano le condizioni per una condivisione della proposta urbanistica e definire un percorso amministrativo condiviso per l'ottenimento degli atti necessari al consenso;



- Che nella seduta della conferenza di servizi conclusiva del 15 maggio 2008 tutti gli enti partecipanti (Comune di Fano, Comune di Pesaro), come risulta dal verbale redatto dall'A.P. con nota prot. 39023/08, all'unanimità hanno condiviso la proposta di assoggettare l'area in oggetto ad una progettazione urbanistica di dettaglio in variante al P.R.G. adeguato al P.P.A.R. vigente e in itinere del Comune di Fano (oggi approvato definitivamente con Delibera C.C. n.34 del 19/02/2009), ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. 34/92 e s.m.i., da assoggettare alle procedure di V.A.S. ed eventualmente di V.I.A. per gli interventi per i quali risultasse necessario a norma di legge;
- Che il Comune di Pesaro con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 09/06/2008 ha condiviso la proposta formulata dalla Soc. Terme di Carignano in particolare per quel che riguarda la realizzazione del campo da Golf nel Territorio Comunale di Pesaro;
- Che il Comune di Fano, al fine di predisporre la variante urbanistica finalizzata all'attuazione degli interventi proposti dalla Soc. Terme di Carignano, ha trasmesso, con nota acquisita agli atti con prot. n. 69636 del 23.10.2008, richiesta di avvio del procedimento di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) della variante ai sensi dell'art. 15 comma 4 L.R.34/92 e s.m.i. del comparto urbanistico denominato "Terme di Carignano";
- Che con nota del 01.12.2008 il Comune di Fano, quale autorità procedente, sentita questa Amministrazione, ha trasmesso agli SCA individuati, il rapporto preliminare e ha convocato una conferenza di servizi per il giorno 17.12.2008 finalizzata all'avvio della fase di consultazione preliminare (scoping), di cui al comma 1 dell'art. 13 del D.Lgs 152/06 s.m.i., relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica sopra citata;
- Che il Comune di Fano, con nota prot. 9018 del 02/02/2009, acquisita agli atti di questa A.P. con prot. 8467 del 09/02/2009, ha trasmesso il verbale della Conferenza del 17/12/2008, nell'ambito della quale gli SCA intervenuti hanno espresso il proprio parere sulla portata e sul livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale per la VAS;
- Che in data 13 febbraio 2009, durante un'incontro organizzato dal Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino, presenti il Comune di Fano e il Comune di Pesaro, viene presentata dalla Soc. Terme di Carignano s.r.l. una richiesta di riesame della precedente proposta volta a ridefinire l'ambito di intervento interessando oltre che il comparto già vigente nel PRG del Comune di Fano anche altre aree circostanti tra cui quelle ricadenti nel Comune di Pesaro già proprietà del Comune di Fano;
- Che i rappresentanti degli Enti presenti all'incontro, sentita la proposta, dopo un confronto hanno collegialmente valutato e convenuto che la realizzazione complessiva delle opere possano avere un rilevante interesse pubblico per l'offerta che può assolvere sia in campo sanitario che turistico;



- Che i partecipanti hanno quindi convenuto di valutare la possibilità di attivare e quindi stipulare un accordo di programma ai sensi dell'art. 26bis della L.R. 34/92 e s.m.i., che comprende anche gli adempimenti di VAS, secondo quanto previsto all'Allegato V della D.G.R. 1400 del 20/10/2008 (linee guida regionali per la VAS);
- Che l'Accordo di Programma costituisce l'atto idoneo per il raggiungimento delle finalità citate in premessa essendo coinvolti territori di più comuni nonché opere e servizi a carattere sovracomunale e dovendo, conseguentemente, attivarsi una molteplicità di procedimenti aventi ad oggetto la realizzazione di finalità pubbliche generali di natura turistico – recettiva, sanitaria e sportiva che richiedono la ponderazione di interessi pubblici concorrenti con quello urbanistico di trasformazione del territorio;
- Che l'istituto dell'accordo di programma oggi regolata nella legislazione nazionale dell'art. 34 del D.Lg. n. 267/2000 ed in quella regionale dall'art.26 bis L.R. 34/92 costituisce uno strumento duttile di azione amministrativa, preordinato alla rapida conclusione di procedimenti che richiedono, per l'appunto, la ponderazione di interessi pubblici concorrenti e determinano un rilevante ambito di operatività in rapporto all'effetto di variante urbanistica, al valore di permesso di costruire ed all'efficacia di dichiarazione di pubblica utilità e all'effetto di efficace copianificazione tra più enti territoriali;
- Che l'art. 26 bis della L.R. n. 34/92, così come introdotto dall'art. 13 della L.R. n. 26/05, assume come presupposti per l'adozione dell'accordo di programma la sussistenza di ragioni di prevalente, e non esclusivo, interesse pubblico nonché la partecipazione ad esso di soggetti sia pubblici che privati, requisiti tutti sussistenti nel caso di specie;
- Che l'istituto, secondo il recente orientamento giurisprudenziale (Cons. Stato sez.IV 29/07/08 n. 3757), è stato esteso, coniugando le previsioni legislative regionali con quella nazionale, alle opere ed agli interventi di iniziativa privata, riconoscendo che non vi è ragione " per limitare l'urbanistica negoziata ai soli interventi di iniziativa pubblica";
- Che il presente accordo di programma è strumento idoneo ad essere utilizzato per la valutazione della proposta di rilevanza programmatica sovracomunale, con contenuti urbanistici e di servizio alla collettività, formulata dalla società Terme di Carignano srl, proprietaria della maggior quota di superficie oggetto del progetto di sviluppo descritto in premessa e titolare della concessione delle acque termali di Carignano nonché a rispondere alla finalità di valorizzazione del patrimonio del Comune di Fano e della Provincia di Pesaro e Urbino proprietari di terreni all'interno del perimetro dell'area oggetto di accordo di programma.



- Che il presente Accordo di Programma è promosso dal Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino quale rappresentante dell'ente con competenza prevalente in ragione del carattere intercomunale degli interventi da realizzare e della rilevante valenza sovracomunale che l'insediamento previsto assume in termini di potenziamento e valorizzazione del complesso sistema di opere e servizi di interesse turistico, sanitario, termale e sportivo, considerati dunque di elevato interesse per lo sviluppo della comunità provinciale;
- Che con nota prot. 16299 del 12 marzo 2009 il Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino ha convocato, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e art. 26 bis della L.R. 34/92 e s.m.i., la conferenza di servizi preliminare, per il giorno 19 marzo 2009, per verificare la formazione di consenso unanime dei soggetti interessati all'accordo di programma;
- Che nella prima seduta della suddetta conferenza di servizi preliminare, le cui risultanze sono state riportate nel verbale redatto dall'Amministrazione Provinciale e assunto agli atti con prot. n. 20200 del 27/03/2009, si è conclusa con il consenso unanime dei soggetti interessati alle iniziative proposte, demandando la stipula dell'Accordo Preliminare ad una successiva seduta della conferenza di servizi preliminare, al fine di ottemperare a tutti gli adempimenti procedurali ed istruttori necessari per legge;
- Che a seguito delle richieste formulate dai Comuni di Fano e Pesaro l'Amministrazione Provinciale, con nota prot.18491 del 20/03/2009, ha riavviato la fase di consultazione preliminare per la VAS, di cui all'art. 13 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., provvedendo a trasmettere a tutti gli SCA, individuati in accordo con le autorità procedenti (Comuni di Fano e Pesaro), il rapporto preliminare;
- Che con Determina Dirigenziale n. 1386 del 24/04/09 si è conclusa la fase di consultazione preliminare, di cui al comma 1 dell'art. 13 del D.Lgs 152/06 s.m.i., relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica della proposta di variante ai P.R.G. dei Comuni di Fano e Pesaro.

VISTO

- Le risultanze delle istruttorie dei Comuni interessati dalle previsioni che si riportano qui di seguito:

Comune di Fano:

“Il progetto per la realizzazione di un centro turistico termale denominato “Terme di Carignano”, distinto in due comparti autonomi, ricade in parte nel territorio Comunale di Pesaro ed in parte nel territorio Comunale di Fano; l'intervento interessa una superficie territoriale totale di circa 61 ha.

Il comparto localizzato nel comprensorio comunale di Fano prevede l'attuazione di un Centro Termale con annesse strutture ricettive ed interessa una superficie complessiva di mq 363.029.

Nella proposta di sviluppo suddetta è ricompreso anche l'ex stabilimento di imbottigliamento dell'acqua Orianna, già oggetto di variante SUAP per la realizzazione di un centro termale e del benessere approvato nel novembre 2008.



Provincia di Pesaro e Urbino

Il presente accordo di programma in variante al PRG “*sottende ad una decennale idea di rilancio turistico, di portata non solamente provinciale inerente il potenziamento delle attuali Terme di Carignano.*”

Al centro delle politiche di trasformazione il progetto prevede la costruzione di un nuovo Polo Termale che potenzia i servizi già consolidati nell’azienda esistente in loco. A sostegno di tale prioritaria componente il progetto prevede la costruzione di strutture alberghiere che dovrebbero avvalersi non solamente dell’utenza “Termale” bensì di altre componenti (sempre previste dal progetto), quali direzionale, commerciale, pubblici esercizi e un centro sportivo di interesse sovralocale in Comune di Fano e un impianto sportivo per la pratica del Golf in Comune di Pesaro.

Schematicamente il progetto prevede l’attuazione di edifici, attrezzature, servizi e impianti come segue: Struttura termale e sanitaria, Struttura alberghiera, Strutture ricettive – direzionali – commerciali, Strutture insediative nella percentuale imposta dal PRG, Impianti sportivi sovracomunali, Opere di urbanizzazione, Riqualificazione e compensazione ambientale. (tratto dalla relazione allegata al progetto)

Nel prg vigente l’area in oggetto ricade in parte all’interno del comparto di cui alla scheda “ST4_P08 – comparto turistico ‘Terme di Carignano’ dell’allegato alle NTA del PRG vigente “Schede Tecniche dei comparti unitari” , in parte all’interno del comparto di cui alla scheda “ST4_P24 – comparto turistico per un centro termale e del benessere’ dell’allegato alle NTA del PRG vigente “Schede Tecniche dei comparti unitari” , in parte in “E4 - zone agricole di ristrutturazione ambientale” di cui all’art. 58 delle NTA del PRG vigente;

dal PRG vigente ricaviamo in sintesi i seguenti valori massimi di Superficie Utile Lorda realizzabile:

Comparto ST4_P08	Mq SUL	45.770
Comparto ST4_P24	Mq SUL	3.807
Totale previsione PRG vigente	Mq SUL	49.577

Sono compresi all’interno dell’edificazione prevista dal Piano Cervellati e dal PRG vigente le superfici inerenti l’ex Hotel Regina (mq 2.587), Residenza privata 1 (mq 132), Residenza privata 2 (mq 177), Residenza privata 3 (mq 167), per un totale di mq 3.063.

Per cui stralciando dal nuovo centro termale le superfici sopraddette si ha:

$$\underline{\text{mq } 49.577 - 3063 = \text{mq } 46.514}$$

L’area in oggetto è interessata dai seguenti vincoli:

- in parte Fascia di rispetto elettrodotti art.83 NTA;
- in parte P.A.I. Aree con rischio esondazione R1;
- in parte P.P.A.R. Versanti – art.10 NTA sistema paesistico ambientale;
- in parte P.P.A.R. Corsi d’acqua – ambito di tutela integrale - art.8 NTA sistema paesistico ambientale;
- in parte P.P.A.R. Emergenze geomorfologiche e idrogeologiche – art. 6 NTA sistema paesistico ambientale;
- in parte P.P.A.R. Edifici e manufatti storici – scheda S18N - art. 19 NTA sistema paesistico ambientale;
- in parte Area S.I.C. (siti di interesse comunitario D.P.R. 357/97) - art. 14 NTA sistema paesistico ambientale;
- in parte D.Lgs 42/2004 – vincolo paesaggistico - art. 80 NTA;



Provincia di Pesaro e Urbino

La proposta progettuale presenta un incremento di volumetria, in particolare la differenza fra la potenzialità edificatoria del PRG vigente e la proposta presentata è di:

56.317 – 46.514 = mq 9.803 di cui:

- mq 5.200 (attrezzature sportive)
- mq 180 (chiesa)
- mq 4.423 (destinazioni miste)

La previsione residenziale dell'accordo di programma è pari a mq 5.000 di SUL.

Per quanto attiene alla verifica degli standard urbanistici si rileva:

Zona omogenea	USI INSEDIABILI		SUL	abitanti insediabili SUL /25	STANDARD previsti da D.M. 1444/68 + L.R. 34/92		Parcheggi pubblici PRG		L.R. 26/99		verifica		
					quantità richiesta		mq/mq	mq	mq/mq	mq	standard totali richiesti	parcheggi	
					mq/ab	mq/mq di							fabbisogno (mq)
D6.1	U2.6	Attrezzature termali	14.680				0,3	4404			4404	4404	
D6.2	U2.1	Alberghi	12.780	511,2	21	10735,2	0,4	5112			10735,2	5112	
	U2.1.1	Residenze turistico alberghiere	6.880	275,2	21	5779,2	0,4	2752			5779,2	2752	
	U3.4	Attività commerciali di vicinato fino a 250 mq di SV	3.940				0,4	1576			1576	1576	
	U2.5	Attrezzature ricreative e pubblici esercizi	2.000				0,4	800			800	800	
	U2.6	Attrezzature termali	1.406				0,3	421,8			421,8	421,8	
D4	U3.3	Attività direzionali	1.200		0,8	960	0,4	480			960	480	
	U3.6	Attività commerciali di media struttura superiore M2	3.051		0,8	2440,8	0,4	1220,4	1,5	4577	2440,8	4576,5	
C2		Residenze private	5.000	200	21	4200	0,2	1000			4200	1000	
											standard richiesti	31.317,0	21.122,3
											standard di progetto F1+P2	233.788	
											parcheggi presenti P2	27.746	

Le aree di proprietà pubblica (Comune di Fano e Provincia) inserite all'interno del comparto passano da mq 7.773, previste nel PRG vigente a mq 44.676 previste nell'accordo di programma, con un incremento di mq 36.903.

Dal comparto sono state stralciate le particelle catastali relative ai corsi d'acqua demaniali, eventuali scostamenti dell'alveo saranno oggetto di rettifica catastale.

Sono anche state stralciate le aree relative alla strada provinciale per Carignano, nonché le strade del demanio comunale, anche in questo caso eventuali scostamenti dall'area di sedime saranno oggetto di rettifica catastale.

In sintesi le previsioni edificatorie dell'accordo di programma in variante al PRG sono le seguenti:

Zona omogenea	Sup. zona omogenea mq	SUL mq	USI e ulteriori indicazioni prescrittive
D6.1	23.555	14.680	U2.6 (attrezzature termali), di cui: SUL Attrezzature termali mq 7.900 Sul Centro cure poliambulatoriali e riabilitazione mq 6.780
D6.2	34.598	24.693	U2.1 (alberghi) = mq 12.780 U2.1.1 (residenze turistico-alberghiere) = mq 6.880 U3.4 (attività commerciali di vicinato) = mq 1.627 U2.5 (attrezzature ricreative e pubblici



Provincia di Pesaro e Urbino

			esercizi) = mq 2.000 U2.6 (attrezzature termali)= mq 1.406 (superfici di edifici esistenti, vecchio centro termale + casa colonica)
D4	5.480	4.251	U3.3 (attività direzionali) = mq 1.200 U3.6 (attività commerciali M2)= mq 3.051
C2	9.800	5.000	
F2	37.975	7.513	U5.4 (attrezzature per lo sport) = mq 5.200 U2.5 (attrezzature ricreative e pubblici esercizi) e U3.4 (attività commerciali di vicinato) = mq 2.313
F7	1.109	180	
F8	1.400		
F1	176.013		
P1	11.912		
P2	27.746		
P4	3.412		
totale	363.029	56.317	

Le destinazioni funzionali previste nell'Ambito "Complesso Termale e Golf" rientrano tra le tipologie di piani e programmi che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. a e allegato IV del D.lgs. 152/06 e ss.m..ii., prevedono la procedura di VAS. Rientra inoltre nell'elenco di tipologie progettuali da sottoporre a VIA secondo l'allegato B2 comma 6 della L.R. 7/2004 e ss.mm. ii.

I confini dell'Ambito interessano inoltre il SIC 07, (ai sensi della direttiva 92/43/CEE), per cui è necessaria per lo stesso una valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357, 8 sett. 1997, successivamente modificato e integrato dal D.P.R. 12 marzo 2003 n.120."

Visto il verbale Conferenza di servizi preliminare, II° seduta del 15/05/2008;

Considerato che la proposta in oggetto è riconducibile alle previsioni del P.T.C., allegato 3 "Matrice insediativa – infrastrutture"

Considerate le previsioni del PRG Vigente e la specifica normativa tecnica di riferimento;

Valutati i vincoli presenti nel territorio oggetto di variante;

Si ritiene che l'incremento volumetrico sia utile al progetto di realizzazione del centro termale nel suo insieme e compatibile con il territorio di Carignano."

Comune di Pesaro:

"L'accordo di programma in oggetto, in variante agli strumenti urbanistici generali, riguarda il progetto per la realizzazione di un centro turistico termale denominato "Terme di Carignano", localizzato in parte nel territorio Comunale di Pesaro ed in parte nel territorio Comunale di Fano; l'intervento è distinto in due comparti autonomi e interessa complessivamente una superficie territoriale totale di circa 61 ha.

Il progetto prevede da un lato strutture turistico-ricettive, dove si individuano le Terme di Carignano del Comune di Fano quale intervento importante per l'arricchimento turistico del territorio provinciale, dall'altro lato un rilevante impianto destinato a campo Golf che contribuirà sinergicamente allo sviluppo turistico ricettivo e sportivo di tutta l'area.



COMPARTO DI PESARO:

Il comparto unitario localizzato nel comprensorio comunale di Pesaro prevede la realizzazione di un Campo da Golf con annesso attrezzature a servizio dell'impianto sportivo (club house, magazzini, ecc); l'intervento interessa una superficie territoriale di 230.290 mq localizzata lungo strada Molino Maggiotti, a confine con il Comune di Fano.

L'area oggetto d'intervento è identificata al Catasto al foglio 12 del Comune di Pesaro, Sez. Novilara, Mappali 136 (ex56), 34, 35, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 134 (ex 59)134, 77, 78, 79, 84, 37,38,39, 81,125,127,130,131.

PRG VIGENTE. L'area oggetto d'intervento ricade ai sensi del PRG vigente:

- in parte in zona omogenea E, zone riservate alle attività agricole, del sub sistema V5.2 riserve di stabilità - terreni coltivati su Sub strato argilloso di cui all'art. 4.2.5.19 delle NTA del PRG vigente;
- in parte in zona omogenea E3, zone riservate alle attività agricole con salvaguardia idrogeologica intensiva, del sub sistema V5.2 - terreni coltivati su Sub strato argilloso di cui all'art. 4.2.5.19 delle NTA del PRG vigente;
- in parte in zona omogenea F, zone destinate ad attrezzature di impianti di interesse generale, del Sub sistema V6 – riserva di permeabilità di cui all'art. 4.2.5.20 delle NTA del PRG vigente;

VINCOLI. L'area è caratterizzata inoltre dai seguenti vincoli:

- amplificazione sismica media, parte;
- presenza di elettrodotto su tralicci o pali, parte;
- presenza di elementi arborei in filare, parte;
- vulnerabilità idrogeologica media, parte;
- P.A.I. Aree con rischio esondazione: pericolosità R1, parte;
- P.P.A.R. ambito di tutela dei crinali, parte;
- P.P.A.R. corsi d'acqua – ambito di tutela integrale, parte;
- P.P.A.R. corsi d'acqua ambito di tutela orientata, parte;

La variante al PRG, relativamente al comparto unitario ricadente nel Comune di Pesaro e previsto dall'Accordo di programma in oggetto, consiste nella:

- previsione di un intervento unitario con modalità di attuazione a Concessione Convenzionata, ai sensi delle NTA del PRG vigente, distinto al n. 0.372 e strutturato come segue:
 - area edificabile (Sf) destinata all'edificazione a servizio dell'impianto sportivo in previsione (golf) secondo i parametri edilizi di seguito precisati e riportati nell'elaborato grafico serie C.4 Scheda CC 0.372;
 - area destinata ad impianto sportivo golf - D V5.2 con progetto di suolo ad area permeabile – da realizzare compatibilmente con i vincoli presenti nella zona;
 - parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico (Pp) localizzati lungo strada Molino Maggiotti, in funzione del carico urbanistico e delle destinazioni d'uso in previsione, come riportato nell'elaborato grafico serie C.4 Scheda CC 0.372;
 - percorso ciclabile (Pz) localizzato lungo il perimetro dell'impianto sportivo di progetto, come riportato nell'elaborato grafico serie C.4 Scheda CC 0.372;
 - verde pubblico (Vg) localizzato nelle aree marginali fra il percorso ciclabile di cui al punto precedente ed il perimetro del comparto, come riportato nell'elaborato grafico serie C.4 Scheda CC 0.372;



- modifica di parte del tracciato di strada Molino Maggiotti;
- modifica della zona omogenea (D.M. 1444/68) dell'area interessata dall'intervento, da zona E - parti del territorio destinate agli usi agricoli – e zona F - zone destinate ad attrezzature di impianti di interesse generale - a zona D - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilati;
- previsione di una superficie netta edificabile a servizio dell'impianto sportivo (Tr) pari a 1400 mq; altezza massima degli edifici pari a 6,50 mt (2 piani);
- modifica del progetto di suolo del PRG vigente in relazione all'intervento in previsione, secondo quanto riportato negli elaborati grafici allegati;
- modifica del Sub sistema di una porzione di area interna all'intervento, da Sub sistema V6 - riserva di permeabilità – a Sub sistema V 5.2 - terreni coltivati su sub strato argilloso;
- modifica della delimitazione del vincolo geomorfologico - ambito di tutela orientato;
- realizzazione di un percorso ciclo pedonale che colleghi il comparto CC 0.327 con il centro abitato di S. Maria dell'Arzilla – a carico dei soggetti attuatori dell'intervento unitario - nelle aree che l'Amministrazione comunale metterà a disposizione;

I parametri urbanistici in variante al PRG vigente risultano i seguenti:

		St - mq	Sf - mq	Sn (Tr) -mq	n. piani	H max - mq	Rc	Pp - mq	Vg - mq	Pz - mq
CC 0.372	D V5.2	230.290	5.136	1.400	2	6,50	0.4	3.022	19.055	10.331

L'attuazione del Comparto sopra citato sarà subordinato alla stipula della Convenzione Urbanistica (per la realizzazione, cessione/conferimento delle aree/opere pubbliche - viabilità, parcheggi, percorsi ciclopeditoni, verde) all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione ed al rilascio dei relativi permessi di costruire;

Visto il verbale Conferenza di Servizi preliminare, II° seduta del 15/05/2008;

Vista la delibera di Consiglio comunale n. 82 del 09/06/2008, in cui l'Amministrazione comunale di Pesaro condivideva la proposta formulata dalla Soc. Terme di Carignano, in particolare per quanto attiene la realizzazione di un campo da golf nel territorio comunale di Pesaro;

Considerato che la proposta in oggetto è riconducibile alle previsioni del P.T.C., allegato 3 “ Matrice insediativi – infrastrutture”;

Considerate le previsioni del PRG Vigente e la specifica normativa tecnica di riferimento;

Individuati i vincoli presenti nel territorio oggetto di variante;

Valutata la proposta di variante al PRG, relativa all'Accordo di programma in oggetto;

Il Servizio scrivente ritiene, che la proposta di variante in oggetto, sia ammissibile, fatto salvo quanto contenuto nel parere rilasciato dal Servizio Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001”



- Che l'attuazione degli interventi di cui sopra costituiscono opere di rilevante interesse provinciale e comunale volte allo sviluppo turistico e sportivo nonché alla tutela della salute e del benessere dei cittadini;
- Che con il presente Accordo sono previsti interventi che costituiscono variante al PRG vigente del Comune di Fano e al PRG vigente del Comune di Pesaro;
- Che le aree interessate dagli interventi risultano di proprietà in parte della Società Terme di Carignano s.r.l., in parte della società Terme Golf S.a.s., in parte del Comune di Fano e in parte dell'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino; a maggior dettaglio si specifica che:

La Società Terme di Carignano s.r.l. interviene nella Sua qualità di:

Proprietaria dei seguenti mappali distinti al Catasto c.s.:

- al Foglio 28 del Comune di Fano, Mappali 12, 13, 14, 15, 16, 34, 66, 67, 72, 73, 76, 85, 87, 121, 143, 144, 145, 152, 188, 193, 223, 230, 235, 248, 250, 260, 265, 266, 267, 268, 270, 272, 297, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 338, 153, 75;
- al foglio 39 del Comune di Fano, Mappali 10,11,12, 60, 61, 131, 133;

Ditta utilizzatrice dei seguenti mappali distinti al Catasto c.s.:

- al Foglio 28 del Comune di Fano, Mappali 180,305,298,69,179.

La Società Terme di Carignano s.r.l. interviene anche nella Sua qualità di procuratrice speciale, in virtù della “Procura Speciale” redatta dal Notaio Dott.ssa Luisa Rossi in data 27/05/2009 - Rep. n. 21216 , della Società Terme Golf S.a.s. di Antonio e Marcello Berloni & C., con sede in Pesaro, Strada Statale Adriatica n.28 , Codice Fiscale e Partita Iva 01241750411

in relazione ai terreni distinti al Catasto c.s.:

- al foglio 12 del Comune di Pesaro, Sez. Novilara, Mappali 136(ex 56), 34, 35, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 134 (ex 59), 77, 78, 79, 84.

La Società Terme di Carignano s.r.l. interviene anche nella Sua qualità di procuratrice speciale, in virtù della “Procura Speciale” redatta dal Notaio Dott.ssa Luisa Rossi in data 25/05/2009 - Rep. n.21202, degli “Eredi Disante Luigi”, più precisamente dei Signori:

- Sig. PIERSANTI ADALGISA, nata a Fano il 26/03/1920, residente in Fano (PU), Via Bevano, 49/A, Cod.Fiscale PRSDGS20C66D488I.
- Sig. DISANTE CATERINA PIA, nata a Fano il 27/10/1943, residente in Fano(PU), Via Bevano, 49/B, Cod.Fiscale DSNCRN43R67D488U.
- Sig. DISANTE DANIELE, nato a Fano il 17/11/1949, residente in Fano(PU), Via Sacco e Vanzetti, 13, Cod.Fiscale DSNDNL49S17D488K;



Provincia di Pesaro e Urbino

- Sig. DISANTE SIMONETTA , nata a Fano il 26/02/1956, residente in Fano(PU), Via Bevano, 49, Cod.Fiscale DSNSNT56B66D488Z.
- Sig. DISANTE DEANNA , nata a Fano il 16/07/1968, residente in Fano(PU), Via G.Galilei 60/b, Cod.Fiscale DSDNND68L56D488L.

in relazione ai terreni distinti al Catasto c.s.:

- al foglio 28 del Comune di Fano Mappali 240 e 274, della superficie catastale complessiva di mq.20.885; solo una parte di tale superficie, pari a circa mq.17.900, rientra nell'attuale previsione edificatoria, con volumetria corrispondente a circa mc.19.758.

La Società Terme di Carignano s.r.l. interviene anche nella Sua qualità di procuratrice speciale, in virtù della “Procura Speciale” redatta dal redatta dal Notaio Dott.ssa Luisa Rossi in data 25/05/2009 - Rep. n.21208, dei Signori:

- Sig.PEDINELLI TELMINA FRANCESCA, nata in Francia il 21/05/1926, residente in Fano (PU), Via Bevano n.48, Cod.Fiscale PDNTMN26E61Z110Z.
- Sig. BENOFFI ANTONIETTA, nata a Pesaro il 16/01/1957, residente in Fano (PU), Via Mazzola n.10, Cod.Fiscale BNFNNT57A56G479G.
- Sig. BENOFFI LORENZO, nato a Fano il 09/08/1947, residente in Fano (PU), Via Bevano n.45, Cod.Fiscale BNFLNZ47M09D488U.
- Sig. BENOFFI VALTER , nato a Fano il 02/10/1949, residente in Fano (PU), Via Sant'Andrea in Villis n.116, Cod.Fiscale BNFVTR49R02D488S.

in relazione ai terreni distinti al Catasto c.s.:

- al foglio 28 del Comune di Fano Mappali 233,24,163,165,190,191,81,182,183,201 della superficie catastale complessiva di circa mq.33.329; solo una parte di tale superficie, pari a circa mq.11400 (porzione del mapp.233) rientra nel Comparto 2 denominato “comparto turistico Terme di Carignano.

Il Comune di Fano interviene nella Sua qualità di:

proprietario per la quota di 1000/1000 dei terreni distinti al Catasto c.s.:

- al foglio 12 del Comune di Pesaro, sez. Novilara, Mappali 37,38,39,81,125,127,130,131.

proprietario per la quota di 500/1000 dei terreni distinti al Catasto c.s.:

- al foglio 28 del Comune di Fano, Mappali 246,229,231,5,6,7,9,20,36,37,225,252,253.

L'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino interviene nella Sua qualità di:

proprietaria per la quota di 500/1000 dei terreni distinti al Catasto c.s.:

- al foglio 28 del Comune di Fano, Mappali 246,229,231,5,6,7,9,20,36,37,225,252,253;



RILEVATO

- Che la Provincia di Pesaro e Urbino ha promosso in data 28/05/2009 la seduta conclusiva della conferenza di servizi preliminare fra Provincia, Comune di Fano, Comune di Pesaro e Società Terme s.r.l., nella quale le Amministrazioni hanno concordato, definito e concluso l'articolato del presente accordo di programma per la realizzazione delle previsioni urbanistiche di interesse sovracomunale, in variante ai PRG dei Comuni di Fano e Pesaro;
- Che a norma dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000 e di quanto disposto dall'art. 26/bis della L.R. 34/92 così come modificata ed integrata con il disposto dell'art. 13 della L.R. 16/2005, l'accordo preliminare resterà depositato presso le sedi degli Enti partecipanti per sessanta giorni consecutivi ed inoltre :
 - a. L'avviso di deposito, insieme con l'accordo preliminare, verrà pubblicato all'albo pretorio dei Comuni interessati per lo stesso periodo di tempo;
 - b. Verrà pubblicato apposito avviso in un giornale quotidiano a diffusione regionale, da parte della Provincia di Pesaro Urbino, in quanto soggetto promotore del presente Accordo, contenente l'indicazione degli enti presso i quali è depositata la proposta di accordo di programma e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione;
 - c. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque vi abbia interesse può formulare osservazioni e proposte;
 - d. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni indicato al punto c., il Presidente della Provincia convocherà tutti i soggetti pubblici e privati interessati alla conclusione dell'accordo, che verrà sottoscritto tenendo conto delle osservazioni e proposte presentate, individuando , ove necessario, i soggetti che provvedono alla vigilanza sull'esecuzione dell'accordo, nonché sugli eventuali interventi sostitutivi, ai sensi dell'articolo 34, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000;
 - e. Il decreto di approvazione dell'accordo di programma verrà emanato dal Presidente della Provincia , in quanto l'accordo di programma comporta variante a strumenti urbanistici comunali e altresì in ragione della competenza prevalente della provincia di Pesaro e Urbino;
 - f. Il decreto di approvazione dell'accordo di programma produce gli effetti dell'approvazione delle variazioni agli strumenti urbanistici generali, purché l'assenso dei Comuni di Fano e Pesaro alla conclusione dell'accordo e alla variante sia ratificato dei Consigli Comunali entro trenta giorni dalla data di emanazione del decreto di approvazione. Tale decreto produce inoltre gli effetti di approvazione delle previsioni urbanistiche sopra descritte, ferma restando la necessità di conseguire i permessi di costruire relativi alle opere ed edifici previsti;



- g. Il decreto di cui sopra verrà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione dopo l'intervenuta ratifica dei Consigli Comunali;
- h. Nel caso di specie non vi sono interventi soggetti alla dichiarazione di pubblica utilità.

Tutto ciò premesso, le convenute amministrazioni concordano quanto segue:

Art. 1

(Generalità)

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo preliminare di programma, concluso sulla base del disposto dell'art. 26/ bis comma 3 della legge regionale 34/1992, come modificato dall'art.13 della l.R.16/2005 e dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.
2. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo anche gli atti amministrativi, progettuali e urbanistici ad esso allegati.
3. Le previsioni di variante ai PRG Comunali di Fano e Pesaro sono puntualmente individuate negli elaborati allegati al presente accordo come parte integrante e sostanziale dello stesso.

Art. 2

(Oggetto dell'Accordo di Programma)

1. Il presente Accordo definisce gli adempimenti posti a capo di ciascun soggetto che partecipa all'attuazione del programma, al fine di consentire la coordinata attuazione delle previsioni urbanistiche. La Provincia di Pesaro e Urbino, il Comune di Fano, il Comune di Pesaro e la Società Terme s.r.l. stabiliscono attraverso il presente accordo preliminare di programma, di prevedere la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico riguardanti strutture termali turistico-ricettive e sportive, di valenza intercomunale e provinciale come già previsto nel PTC e negli indirizzi programmatici di sviluppo degli enti territoriali coinvolti.
2. la Società Terme di Carignano s.r.l., in qualità di concessionaria delle acque termali di Carignano con l'adesione al presente Accordo, si impegna fin d'ora, anche per i suoi successori o aventi causa, a garantire l'utilizzo delle acque pubbliche legate alla salute e al benessere dei cittadini, come stabilito dalle concessioni rilasciategli.
3. Stabiliscono inoltre, per le finalità di cui sopra, l'approvazione della variante parziale al P.R.G. vigente del Comune di Fano e del Comune di Pesaro relativamente alle aree individuabili negli elaborati progettuali successivamente elencati.



La variante urbanistica e la relativa proposta di scheda progetto, ai sensi dell'art. 15, comma 4 della L.R.34/92 e s.m.i., è costituita dai seguenti elaborati:

Comune di Fano (acquisiti con prot. n. 33767 del 25/05/2009):

PRG VIGENTE:

1. SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI UNITARI – febbraio 2009 - (**Allegato n. 1**);
2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – febbraio 2009- (**Allegato n. 2**);
3. TAV.007 - PROGETTO URBANISTICO - Scala 1:5.000 - febbraio 2009 - (**Allegato n. 3**);
4. TAV.007 - PROGETTO URBANISTICO E AMBITI DI TUTELA - Scala 1:5.000 - febbraio 2009 - (**Allegato n. 4**);

PRG VARIANTE:

5. RELAZIONE E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI - maggio 2009 - (**Allegato n. 5**);
6. SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI UNITARI - maggio 2009 - (**Allegato n. 6**);
7. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - maggio 2009 - (**Allegato n. 7**);
8. TAV.007 PROGETTO URBANISTICO Scala 1:5.000 - maggio 2009 - (**Allegato n. 8**);
9. TAV.007 PROGETTO URBANISTICO – AMBITI DI TUTELA Scala 1:5.000 - maggio 2009 - (**Allegato n. 9**);
10. SCHEDA PROGETTO ST4_ P30 - CENTRO TURISTICO TERMALE “TERME DI CARIGNANO” - Scala 1:500 (QUADRO 1) - maggio 2009 - (**Allegato n. 10**);
11. SCHEDA PROGETTO ST4_ P30 - CENTRO TURISTICO TERMALE “TERME DI CARIGNANO” - Scala 1:500 (QUADRO 2) - maggio 2009 - (**Allegato n. 11**);
12. SCHEDA PROGETTO ST4_ P30 - CENTRO TURISTICO TERMALE “TERME DI CARIGNANO” - Scala 1:500 (QUADRO 3) - maggio 2009 - (**Allegato n. 12**);
13. SCHEDA PROGETTO ST4_ P30 - CENTRO TURISTICO TERMALE “TERME DI CARIGNANO” - Scala 1:500 (QUADRO 4) - maggio 2009 - (**Allegato n. 13**);
14. ALLEGATO ALLA SCHEDA PROGETTO-TUTELA DELL’AMBITO FLUVIALE - CENTRO TURISTICO TERMALE “TERME DI CARIGNANO” - Scala 1:2.000 - maggio 2009 - (**Allegato n. 14**);

Comune di Pesaro (acquisiti con prot. n. 33985 del 26/05/2009):

15. Tav. 268151, Usi del suolo e modalità d'intervento, PRG vigente - scala 1:5000 (stralcio) - (**Allegato n. 15**);
16. Tav. 268151, Usi del suolo e modalità d'intervento, PRG variante - scala 1:5000 (stralcio) - (**Allegato n. 16**);
17. Serie e.4.1 tav. lato B, Ambiti definitivi di tutela sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico, PRG vigente - scala 1:5000 (stralcio) - (**Allegato n. 17**);
18. Serie e.4.1 tav. lato B, Ambiti definitivi di tutela sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico, PRG variante - scala 1:5000 (stralcio) - (**Allegato n. 18**);
19. Serie C.4 scheda CC 0.372, PRG variante - (**Allegato n. 19**);
20. Relazione tecnica illustrativa - (**Allegato n. 20**);

Elaborati progettuali di maggior dettaglio esplicativi dell'Accordo di Programma (non vincolanti) - acquisiti con prot. n. 33744 del 25/05/2009:

21. Tav. R -Relazione Generale - (**Allegato n. 21**);



22. Tav. A1 - Inquadramento territoriale – Scala 1: 20.000 - (**Allegato n. 22**);
23. Tav. A2 - Tavola di raffronto COLLAGE PRG (Vigenti e in Variante) di Fano e Pesaro per quanto attiene al Comparto "Complesso Termale e Golf – Scala 1: 5.000 - (**Allegato n. 23**);
24. Tav. A3 - Tavola della VINCOLISTICA, FASCE DI RISPETTO E UBICAZIONE POZZI interessanti il Comparto "Complesso Termale e Golf" come recepito da pianificazione urbanistica locale e sovralocale vigente – Scala 1: 2.000 - (**Allegato n. 24**);
25. Tav. A4 - perimetrazione catastale del comparto ed elenco catastale soggetti coinvolti; DEGLI AMBITI DI PROGETTO; DELLE aot di PRGC – Scala 1: 2.000 - (**Allegato n. 25**);
26. Tav. A5 - STATO ATTUALE DEL TERRITORIO IN CUI INSISTE IL COMPARTO USO DEL SUOLO con fabbricati esistenti, idrografia (ortofotopiano e aerofotogrammetria) – Scala 1: 2.000 - (**Allegato n. 26**);
27. Tav. B1 - PROGETTO preliminare della viabilità e delle Aree Ordinate alla Trasformazione (non vincolante) – Scala 1: 2.000, 1:1.000 e 1:100 - (**Allegato n. 27**);
28. Tav. B2 - ipotesi compositiva e distributiva delle FUNZIONI degli USI interni al comparto e calcolo degli standard – Scala 1: 2.000- (**Allegato n. 28**) ;
29. Tav. B3 - TAVOLA EURISTICA – Scala 1: 2.000 - (**Allegato n. 29**);
30. Tav. B4 - TAVOLA DI SINTESI, PLANIVOLUMETRICO E TABELLE – Scala varia - (**Allegato n. 30**);

Elaborati relativi alla VAS (acquisiti con prot. n. 33744 del 25/05/2009):

31. RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA - (**Allegato n. 31**);
32. VALUTAZIONE DI INCIDENZA- (**Allegato n. 32**) ;

Indagini geologiche (acquisiti con prot. n. 33767 del 25/05/2009):

33. STUDIO GEOLOGICO E SCENARI DI VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA elaborato unico – relazione e allegati - (**Allegato n. 33**);
34. STUDIO DELLO SCENARIO DA RISCHIO ESONDAZIONE DEI CORSI ACQUA "ARZILLA" E "BEVANO" – elaborato unico – relazione – allegati-tavole - (**Allegato n. 34**).

Si dà atto che gli elaborati sopra riportati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo .

Si dà atto che la variante suddetta ha ottenuto il parere del **Servizio 4.4 Acque Pubbliche – Rischio Idraulico e Sismico** della Provincia di Pesaro e Urbino espresso il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, con prot. n. 34134 del 26/05/2009 - Parere N. 2657/09, che si allega come parte integrante e sostanziale del presente Atto (**Allegato n. 35**);

La Giunta Provinciale con Deliberazione n. 214 del 22/05/2009 ha preso atto, condividendone il contenuto, del presente Accordo di Programma Preliminare.



Art. 3

(Attività delle Amministrazioni contraenti)

1. Le Amministrazioni contraenti partecipano al presente accordo di programma preliminare concluso sulla base del disposto dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 26/bis della L.R. 34/92 e s.m.i., al fine di realizzare le previsioni urbanistiche di interesse generale previsti dalla variante in oggetto;

L'Attività del Comune di Fano è così definita e prevista:

- procedere al deposito del presente accordo e dei relativi elaborati nonché alla pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio e al Bollettino Ufficiale della Regione del presente Accordo di Programma Preliminare in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 26/bis della L.R. 34/92 e s.m.i., precisando che il suddetto avviso costituisce anche avviso di deposito per il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica della VAS, ai sensi dell'art.14, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- procedere a sottoporre il presente accordo, che costituisce variante al PRG, a ratifica del Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla data di emanazione del decreto del Presidente della Provincia di approvazione dell'accordo stesso;
- Nomina l'Ing. Arch. Bruno Benini, Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Fano quale Responsabile del Procedimento per l'Amministrazione Comunale;

L'Attività del Comune di Pesaro è così definita e prevista:

- procedere al deposito del presente accordo e dei relativi elaborati nonché alla pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio e al Bollettino Ufficiale della Regione del presente Accordo di Programma Preliminare in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 26/bis della L.R. 34/92 e s.m.i., precisando che il suddetto avviso costituisce anche avviso di deposito per il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica della VAS, ai sensi dell'art.14, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- procedere a sottoporre il presente accordo, che costituisce variante al PRG, a ratifica del Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla data di emanazione del decreto del Presidente della Provincia di approvazione dell'accordo stesso;
- nomina l'Arch. Nardo Goffi, Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Pesaro quale Responsabile del Procedimento per l'Amministrazione Comunale;

L'Attività dell'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino, è così definita e prevista:

- procedere alla pubblicazione di apposito avviso in un giornale quotidiano a diffusione regionale e al deposito dell'accordo preliminare in attuazione alle disposizioni di cui all'art. 26/bis della L.R. 34/92 e s.m.i., precisando che il presente avviso costituisce anche avviso di deposito per il



Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica della VAS, ai sensi dell'art.14, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

- procedere agli adempimenti posti a carico dell'Amministrazione Provinciale in ordine all'approvazione dell'accordo di programma in relazione alle disposizioni di cui all'art. 26/bis della L.R. 34/92 e s.m.i., fermo restando che la sottoscrizione dell'accordo di programma definitivo è subordinato all'esito positivo della verifica di conformità della variante urbanistica con le normative vigenti e con le previsioni dei piani sovraordinati, nonché al rilascio del parere motivato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., in merito alla VAS;
- nomina l'Arch. Maurizio Bartoli responsabile del Servizio 4.1 Urbanistica- Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. quale Responsabile del Procedimento per l'Amministrazione Provinciale;

L'Attività della Società Terme di Carignano s.r.l. è così definita e prevista:

- redazione degli eventuali aggiornamenti degli elaborati progettuali che si rendessero necessari a seguito delle verifiche di conformità e VAS di cui sopra, per l'approvazione dell'accordo di programma definitivo.

Art. 4

(Tempi di realizzazione)

1. Il decreto di approvazione dell'accordo di programma emanato dal Presidente della Provincia dovrà essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche dopo l'intervenuta ratifica dei Consigli Comunali (la quale deve intervenire entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di emanazione del decreto) e l'atto stesso non sostituisce i permessi di costruire per l'esecuzione degli interventi previsti.
2. Il presente Accordo di Programma costituisce variante urbanistica di dettaglio e progettazione attuativa ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 34/92 e s.m.i.. Per l'esecuzione delle opere sarà necessario ricorrere al Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Gli interventi previsti dovranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dalle norme della variante urbanistica approvata col presente accordo di programma.
4. Gli interventi previsti nella scheda tecnica potranno essere realizzati a stralci funzionali e così pure le opere di urbanizzazione di pertinenza secondo le modalità ed i tempi fissati nella convenzione che verrà deliberata e sottoscritta precedentemente al rilascio del permesso di costruire.



5. Per quanto riguarda il comparto ricadente nel comprensorio del Comune di Pesaro – CC 0.372 – si precisa che le aree da cedere e le opere da realizzare - a carico dei soggetti attuatori - sono indicate nell'elaborato grafico Serie C.4 scheda CC 0.372 e più precisamente: Parcheggi a raso (Pp mq 3.022) Percorsi ciclabili-pedonali (Pz mq 10.331) Verde a giardino (Vg mq 19.055) oltre le aree destinate alla viabilità pubblica e la realizzazione di un collegamento ciclopedonale fra il comparto CC 0.372 e l'abitato di S. Maria dell'Arzilla, nelle aree che l'Amministrazione comunale metterà a disposizione.
6. I soggetti attuatori ed i comuni interessati dovranno stipulare la convenzione entro cinque anni dalla data di pubblicazione sul BUR del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma Definitivo.

Art. 5

(Definizione degli impegni tra i proprietari)

Il Comune di Fano, la Provincia di Pesaro Urbino e Terme di Carignano in conseguenza della loro qualità di proprietari si impegnano nel rispetto delle reciproche esigenze attuative e delle diverse proprietà coinvolte:

- a. A comunicare in forma scritta entro e non oltre il 30/11/2009 alle altre proprietà coinvolte la stima dei beni in relazione alle previsioni urbanistiche del presente Accordo redatta congiuntamente dagli uffici della Provincia di Pesaro e Urbino e del Comune di Fano nonché le modalità con cui intendono attuare gli interventi ed in particolare se procedere a permuta o ad attuazione diretta.
- b. Terme di Carignano si dichiara sin d'ora , per quanto di sua proprietà, soggetto attuatore degli interventi e pertanto viene dichiarato esente dal presente obbligo.
- c. A definire altresì, entro e non oltre 30/12/2009, con specifico accordo i rapporti e gli impegni privatistici e pubblicistici tra le proprietà in ordine alle modalità , ai tempi ed alle obbligazioni di natura economica necessarie per l'attuazione dei programmi e degli interventi oggetto del presente accordo di programma.

Art. 6

(Organo di vigilanza)

1. Il collegio di vigilanza sull'accordo di cui al comma 7 dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 è così composto:

Presidente: Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino pro-tempore o suo delegato;

Membro: Sindaco del Comune di Fano pro-tempore o suo delegato;



Membro: Sindaco del Comune di Pesaro pro-tempore o suo delegato.

Art. 7

(Poteri dell'organo di vigilanza)

1. Sono attribuiti al Collegio di Vigilanza i seguenti poteri di intervento surrogatorio:
 - in caso di mancato rispetto del termine di cui all'art. 4;
 - vigilanza sulla corrispondenza delle azioni intraprese con quelle previste dall'Accordo di Programma e relativi allegati.

Il Collegio inoltre valuta le proposte di modifica del Programma e di variazione degli interventi previsti nello stesso, formulate in base a motivate e specifiche esigenze funzionali e, qualora lo ritenga opportuno in relazione alla loro essenzialità, in quanto comportanti la modifica dei contenuti del presente Accordo di Programma, propone la riapertura dell'Accordo stesso.

Art. 8

(Surroga)

1. Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico dei soggetti attuatori o degli Enti firmatari dell'accordo, provvede a:
 - contestare l'inadempienza, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di notifica per Ufficiale Giudiziario, con formale diffida ad adempiere entro un congruo termine;
 - disporre, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo;
 - dichiarare l'eventuale decadenza del programma.
2. Le eventuali spese derivanti dall'esercizio dell'attività di surroga saranno poste a carico del soggetto inadempiente e determinate, ove possibile, in base a tabelle e tariffe professionali ufficiali.

Art. 9

(Validità)

1. Il presente accordo di programma è valido fino alla completa realizzazione degli interventi in esso previsti ovvero sino alla esplicita rinuncia da parte dei soggetti promotori di proseguire nell'attività di promozione dello stesso (art.34 del D.Lgs 267/2000).



Art. 10

(Controversie)

1. Qualsiasi controversia derivante dall' accordo verrà deferita al giudizio di un collegio arbitrale composto da un membro in rappresentanza di ciascuna delle parti interessate, più un presidente nominato, in caso di mancata designazione unanime delle parti, dal Presidente del Tribunale di Pesaro; qualora il numero degli arbitri sia pari, il Presidente collegio avrà diritto ad un voto doppio.
2. In pendenza di giudizio le parti non sono sollevate dagli obblighi derivanti dalla presente.

Art. 11

(Convenzionamento ed affidamento lavori)

1. L'accordo di programma non disciplina le modalità di convenzionamento tra i Comuni ed i soggetti che intervengono nella realizzazione del programma.

Art. 12

(Domicilio legale)

1. Agli effetti del presente atto, il Comune di Fano elegge il proprio domicilio legale presso la sede Comunale sita in Fano in Via S. Francesco d'Assisi n.76, il Comune di Pesaro presso la sede Comunale sita in Pesaro in Piazza del Polpo, L'Amministrazione Provinciale di Pesaro presso la sede di Viale Gramsci n.4 – Pesaro, le Società Terme di Carignano S.r.l. presso la propria sede in Fano, Via Bevano n. 43-44-45 .

Letto e sottoscritto in segno di approvazione dalle parti..

Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino

(Sen. Palmiro Uchielli)

Comune di Fano

(Sindaco Stefano Aguzzi)

Comune di Pesaro

(Sindaco Luca Ceriscioli)

Società Terme di Carignano s.r.l.

(Marcello Berloni)