

ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO FUNZIONALE “TERME DELLA SALVAROLA”

fra la Provincia di Modena e il Comune di Sassuolo, ai sensi dell'art. 15 LR 20/2000 e ss.mm.ii., e dell'art. 63 del PTCP

ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO FUNZIONALE “TERME DELLA SALVAROLA”

fra la Provincia di Modena e il Comune di Sassuolo, ai sensi dell'art. 15 LR 20/2000 e ss.mm.ii., e dell'art. 63 del PTCP

la Provincia di Modena, rappresentata da, domiciliato per la carica presso

il Comune di Sassuolo, rappresentato da, domiciliato per la carica presso

VISTI

- la Legge della Regione Emilia-Romagna 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio” 2000 e ss.mm.ii;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP) della Provincia di Modena, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 46 del 18 marzo 2009;
- il Piano Strutturale Comunale vigente (PSC) del Comune di Sassuolo approvato con delibere del Consiglio Comunale nn. 65 e 66 del 23 luglio 2007 e n. 86 del 23 ottobre 2007, entrato in vigore il 21 novembre 2007;

PREMESSO CHE

- I Poli Funzionali sono ambiti territoriali dove si concentrano funzioni a cui il PTCP della Provincia di Modena riconosce o assegna carattere strategico per l’assetto territoriale e socioeconomico della Provincia. Ai sensi dell’art. A-15 della LR 20/2000, sono caratterizzati da:
 - presenza di una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità;
 - concentrazione in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria;
 - forte attrattività di un numero elevato di persone e di merci;
 - bacino di utenza di carattere sovracomunale;
 - forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e di conseguenza sul sistema ambientale e della qualità urbana.
- l’art. A-15 della LR 20/2000 individua nell’Accordo Territoriale lo strumento negoziale che la Provincia e i Comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni e per definire gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito, e sancisce che i Poli Funzionali siano attuati attraverso tali accordi;
- Il PTCP della Provincia di Modena ha individuato nelle proprie Tavole di piano il Polo Funzionale esistente denominato “*Terme della Salvarola*”, la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Territoriale ai sensi dell’art. A-15 della LR 20/2000, tra la Provincia e il Comune nel cui territorio è localizzato il Polo; l’Accordo contiene:
 - l’individuazione cartografica e caratteristiche insediative e funzionali;
 - soggetti coinvolti;
 - le previsioni urbanistiche del PSC vigente; stato di attuazione delle previsioni;
 - gli obiettivi della pianificazione; interventi programmati e loro stato di attuazione;

- il quadro programmatico, ruoli dei soggetti coinvolti e risorse per l'attuazione degli interventi;
 - gli aspetti gestionali.
- il PSC del Comune di Sassuolo individua nella propria cartografia l'ambito di livello sovracomunale per attività terziarie connesse al termalismo, denominato "APS.t – COLL-U TERME DELLA SALVAROLA", che assume, nel sub ambito a), caratteristiche di Polo Funzionale specializzato nel settore sanitario, del turismo e del benessere, di rilievo provinciale, disciplinando gli interventi nella specifica scheda normativa d'Ambito, parte integrante del PSC;
 - il ruolo del PSC, nel definire l'ambito come Polo Funzionale specializzato, è quello di assegnare ad esso - in base alla verifica delle condizioni ambientali, paesaggistiche e funzionali – le potenzialità di sviluppo, le modalità di uso e le trasformazioni ammesse;
 - il POC ha il compito di definire, anche in termini di programmazione temporale, l'assetto degli stralci funzionali che rappresenteranno le tappe di un percorso di sviluppo condiviso, anche in sede di Accordo Territoriale, con la Provincia;
 - il Comune di Sassuolo ha siglato con la società "*Terme della Salvarola spa*" e la società "*Immobiliare Salvarola spa*" un Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e ss.mm.ii., mediante il quale sono state stabilite le linee di indirizzo per la pianificazione dell'ambito da attuarsi mediante l'inserimento nel POC2017;
 - rispetto ai contenuti dell'Accordo sopra citato, e in coerenza con le previsioni di sviluppo dell'attività delineate dalla proprietà, il Comune prevede l'inserimento nel POC di un solo comparto dell'intero sub ambito a) identificato come Polo Funzionale, denominato "*Comparto A1*", dove prevedere interventi di ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti, oltre alla realizzazione di nuovi edifici destinati all'attività termale e ricettiva, fino a un massimo di 5.000 mq di Superficie Complessiva.

CONSIDERATO CHE

- l'azienda *Terme della Salvarola* fa parte del circuito Terme dell'Emilia-Romagna, è in possesso dell'apposito accreditamento presso il Ministero della Salute e svolge inoltre attività nel settore della formazione in campo medico-scientifico;
 - l'azienda eroga cure termali, servizi diagnostici e terapeutici e una gamma di servizi presso il centro benessere; le cure termali sono erogate dallo stabilimento termale utilizzando le acque minerali aventi specifiche proprietà terapeutiche; le acque curative presenti sono di tre tipi:
 - acqua salsobromiodica;
 - acqua sulfureo-bicarbonato-alcantino-terrosa;
 - acqua solfo-bicarbonato-magnesiaca;
- il servizio offerto dalla struttura "*Terme della Salvarola*" si articola in tre aree principali:
- Area Terme, per cure termali varie;
 - Poliambulatorio privato "*Terme della Salvarola*", per visite e terapie ambulatoriali;
 - Area Balnea, zona piscine per terapie in vasca e relax;
- l'attività delle *Terme della Salvarola* è iniziata negli anni '50 nell'area localizzata a sud del capoluogo, situata alle prime pendici della collina sassolese, in prossimità di via Montanara, da cui si accede; dagli anni 70 in poi, gli strumenti urbanistici comunali hanno sempre previsto per l'area della Salvarola, obiettivi di sviluppo urbanistico con destinazioni diversificate e di notevole entità, finora non attuati, volti alla creazione di una "*Città delle Terme*";

- le previsioni del PSC vigente confermano, di fatto, tali obiettivi, prevedendo la possibilità di una significativa espansione dell'attività termale mediante la realizzazione di ulteriori insediamenti e strutture, ma necessariamente subordinata alla verifica ambientale e alla sostenibilità;
- la società "*Terme della Salvarola*" intende confermare i propri obiettivi di sviluppo aziendale, ma attualmente la situazione economica ha imposto modalità di investimento più prudentiali e diversificate rivolte, in particolare, al benessere e alla riabilitazione, oltre al potenziamento dell'attività ricettiva, soprattutto a seguito dell'inserimento dell'azienda in alcuni pacchetti turistici anche di livello internazionale;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti concordano con i seguenti obiettivi strategici, per consentire uno sviluppo del Polo Funzionale "*Terme della Salvarola*", compatibile con il sistema territoriale e ambientale, e si impegnano a realizzare le seguenti azioni al fine di garantire il concreto conseguimento di tali obiettivi.

Art. 1 – Oggetto e obiettivo dell'Accordo

1. Oggetto del presente accordo è la condivisione degli obiettivi strategici, delle linee di assetto territoriale ed urbanistico e delle modalità di attuazione del Polo Funzionale delle "*Terme della Salvarola*" per la sola parte relativa al Comparto A1, così come definito negli articoli successivi, comprendente l'insieme delle strutture termali e ricettive esistenti e l'area per la realizzazione del programma di espansione che impegna una quota parte, pari a 5.000 mq di SC, della capacità edificatoria complessiva del Polo.

2. Obiettivo del presente accordo è sostenere la riqualificazione degli impianti esistenti e lo sviluppo delle strutture termali, secondo la programmazione indicata dall'azienda "*Terme della Salvarola*", individuando linee di sviluppo delle attività termali e di quelle ad esse connesse, integrate nel contesto paesaggistico entro il quale si trova l'area delle Terme, perseguendo gli obiettivi generali di:

- prevedere uno sviluppo territoriale, coerente con l'obiettivo di sostenibilità ambientale infrastrutturale e di sviluppo economico;
- consentire la valorizzazione della realtà economica delle Terme nel rispetto dei valori ambientali e di pregio paesaggistico presenti;
- concorrere a garantire che le trasformazioni urbanistiche previste siano sostenibili sotto il profilo infrastrutturale.

Art. 2 – Assetto urbanistico- territoriale e funzioni insediabili del Comparto A1 del Polo Funzionale

1. Il Comparto A1 comprende gli edifici esistenti costruiti a partire dall'avvio dell'attività termale, comprese le strutture realizzate in attuazione del piano particolareggiato approvato in conformità al PRG1984, ora decaduto, e la cui capacità edificatoria e destinazioni d'uso sono confermate dal PSC, per una superficie utile di 9.994 mq.

2. L'assetto territoriale previsto dal POC, riportato nel presente Accordo, conferma sostanzialmente quello indicato nell'accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 con l'azienda "*Terme della Salvarola*" citato in premessa, e costituito dalle seguenti linee-guida:

- localizzazione dell'area insediabile;
- localizzazione delle dotazioni territoriali presenti e di futura realizzazione: in particolare, individuazione dei parcheggi pubblici da realizzare prioritariamente a completamento degli interventi realizzati in attuazione del previgente piano particolareggiato; individuazione

dell'area destinata alla realizzazione delle ulteriori quote di parcheggio pubblico a soddisfacimento del carico urbanistico generato con le nuove costruzioni e gli ampliamenti che saranno effettuati;

- individuazione dell'area corrispondente al completamento della viabilità pubblica da cedere prioritariamente alla realizzazione dei nuovi interventi, all'atto della cessione dei parcheggi su di essa attestati.

3. L'identità del Polo dovrà assumere un carattere a forte connotazione ambientale, privilegiando l'inserimento di funzioni sostenibili che ne valorizzino tale caratteristica, nonché l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili; a tale proposito, si precisa che il Comparto A1 ricade all'interno dell'area assoggettata a tutela sia ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona lungo il Fiume Secchia fra Sassuolo e Montegibbio – DGR n. 194/1985*), sia come *Zona di particolare interesse pubblico-ambientale soggetta a decreto di tutela – dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone del Parco Ducale e del Parco di Montegibbio ricadenti nei comuni di Sassuolo e Prignano* (DM 1 agosto 1985): gli interventi saranno pertanto subordinati alle procedure di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, se dovuti ai sensi di legge.

4. Il presente Accordo prende atto della localizzazione dei perimetri delle zone di rispetto di cui all'art. 94 D.lgs n. 152/2006 e s.m.i., le zone di tutela proposte ai sensi degli artt. 17 e 18, DM 27/01/1927, e l'area di protezione idrogeologica delle captazioni termali di cui all'art. 7 comma 3 LR 32/1988. Si richiamano pertanto le condizioni ed i vincoli indicati nella concessione mineraria rilasciata da ARPAE a cui gli interventi dovranno sottostare.

5. Si esclude la possibilità di insediamento di funzioni residenziali all'interno del Polo, fatta eccezione che per la realizzazione di un alloggio di custodia, già previsto nel previgente piano particolareggiato citato in premessa.

6. La superficie complessiva massima edificabile assegnata al Comparto A1 per nuove costruzioni e ampliamenti delle strutture esistenti è pari a 5.000 mq.

7. Gli usi ammessi nel Comparto A1 sono quelli relativi all'attività termale, compresi quelli ad essa funzionalmente connessi, quali attività ricettive, culturali e ricreative, anche a conferma delle attività già autorizzate con il piano particolareggiato previgente; in particolare, la gamma delle funzioni insediabili sono le seguenti, così come definite dal RUE del Comune di Sassuolo: U5 (esercizi commerciali di vicinato), U11 (pubblici esercizi), U12 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), U16 (attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), U17 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), U18 (altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17), U19 (attività sanitarie e assistenziali), U20 (attività di parcheggio), U21 (attività di interesse comune di tipo civile), U24 (attività di svago, riposo, esercizio sportivo), U40 (attività ricettive alberghiere); possibilità di realizzare alloggio per il personale di custodia del sistema termale fino a una SC max = 500 mq.

Art. 3 – Sistema della viabilità

1. L'accesso alla struttura termale avviene unicamente da via Salvarola, che si innesta su via Montanara in prossimità dell'ingresso del centro abitato di Sassuolo.

2. Al fine di valutare eventuali criticità che possono essere indotte dall'incremento del carico urbanistico in relazione delle funzioni che si prevede di insediare o potenziare, si concorda con la necessità di accompagnare le future previsioni con verifiche e analisi circa gli effetti sulle infrastrutture viarie determinati dall'aumento dei flussi di traffico indotti dai nuovi interventi. Tali

valutazioni dovranno essere effettuate, nello specifico, rispetto ai nuovi insediamenti di attività a forte richiamo di pubblico.

Art. 4 – Sviluppo del Polo e modifiche all’Accordo

1. L’accordo in oggetto può essere aggiornato o variato in presenza di concrete proposte imprenditoriali orientate a sviluppare le funzioni insediabili nel Polo, in coerenza con i principi stabiliti dal PTCP e con gli obiettivi del PSC.

2. I limiti all’insediabilità di nuove attività, oltre a quelle qui considerate, sono definiti in rapporto alla capacità di carico delle infrastrutture e del sistema ambientale, condizione che verrà valutata ogni volta che di verifichi la necessità di aggiornare il presente Accordo sulla base della totalità degli effetti cumulativi generati dallo sviluppo del Polo.

Art. 5 – Collegio di vigilanza

1. Le parti convengono sulla necessità di concordare una metodologia di reciproca collaborazione e consultazione volta a monitorare l’attuazione delle previsioni e degli impegni assunti, al fine di precisare e aggiornare, con riguardo alle specifiche competenze, le azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi concordati.

2. A sensi dell’art. 34, comma 7, del D. Lgs. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull’esecuzione del presente Accordo sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto da un rappresentante per ciascuno degli Enti sottoscrittori del presente Accordo tra cui si individuerà la funzione presidenziale del Collegio stesso.

3. Il Collegio di Vigilanza, in particolare:

- vigila sulla sollecita e corretta attuazione dell’Accordo, nel rispetto degli indirizzi, dei tempi e degli impegni dei sottoscrittori. A questo scopo, il Collegio individua un percorso di monitoraggio delle procedure descritte nel presente Accordo e rendiconta annualmente gli esiti raggiunti;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all’attuazione degli impegni sottoscritti e propone inoltre le opportune soluzioni;
- risolve, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all’interpretazione ed all’attuazione del presente Accordo. Per tale funzione, il Collegio potrà essere integrato da tre esperti nominati, - di comune accordo entro 15 giorni dalla formulazione della richiesta di intervento nel Collegio – dalle parti tra le quali sarà insorta la controversia;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche all’Accordo Territoriale o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie.

Letto e sottoscritto in modalità elettronica

Per la Provincia di Modena

Per il Comune di Sassuolo