



COMUNE DI CASTENASO

POC 2

2017

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 30)

**Primo stralcio del polo scolastico e impianto natatorio
in ambito ANS_C3.1 (capoluogo)**

Relazione illustrativa

Documento programmatico per la qualità urbana

Condizioni di fattibilità economico-finanziaria

Agenda del Piano

Adozione D.C.C. n. 34 del 30/06/2016

Approvazione D.C.C. n. __ del __/__/____

il Sindaco

Stefano SERMENGHI

l'Assessore all'Urbanistica

Stefano SERMENGHI

il Segretario Generale

Andrea FANTI

RICERCA E PROGETTO

Galassi, Mingozzi e Associati

Angelo MINGOZZI

Marco BUGHI

Sergio BOTTIGLIONI

Comune di Castenaso

Fabrizio RUSCELLONI

Deborah CAVINA

Serena RIMONDINI

Leonardo ALTILIA

INDICE

INDICE.....	1
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC 2	2
1 Caratteri e Contenuti generali del Piano Operativo Comunale.....	3
1.1. Contenuti, efficacia e durata	3
1.2. Elaborati costitutivi del POC 2	5
1.3. Criteri generali di programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi.....	5
1.4. Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti.....	5
2 Il Quadro Conoscitivo	6
2.1. Lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi	6
2.2. Preventiva verifica di assoggettabilità a VAS/Valsat.....	8
3 Indicazioni Programmatiche per la Qualità Urbana.....	9
3.1. Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale per la città pubblica	9
3.2. Il nuovo polo scolastico e la realizzazione della prima fase.....	10
3.3. Lo sviluppo del centro sportivo del Capoluogo: nuovo complesso natatorio	11
4 Condizioni di Fattibilità Economico-Finanziaria	13
4.1. Entità complessiva delle previsioni d'investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità	13
5 Agenda del Piano.....	14

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC 2

1 CARATTERI E CONTENUTI GENERALI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

1.1. Contenuti, efficacia e durata

Il presente Piano Operativo Comunale 2 (POC 2) del Comune di Castenaso è elaborato ai sensi degli art. 30 e 34 della L.R. 20/2000, sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato il 14/01/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale n.1.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25/03/2010 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, in vigore dal 14/04/2010.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 24/07/2014 è stata approvata la variante n.1 al POC, con valore ed effetto di PUA del comparto ANS_C2.2 – Castenaso Est, in vigore dal 27/08/2014.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29/01/2015 è stata approvata la variante n.3 al POC, con valore ed effetto di variante al PUA del comparto ANS_C2.1 – porzione nord, in vigore dal 25/02/2015.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/06/2015 è stata approvata la variante n.2 al POC, per l'inserimento di impianto natatorio in ambito ANS_C3.1 (capoluogo), in vigore dal 12/08/2015.

Il presente POC 2 ha per obiettivo l'attuazione di una prima parte dell'ambito di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi ANS_C3.1 "c/o centro sportivo", in cui è prevista la realizzazione del nuovo polo scolastico comunale e di un complesso natatorio privato aperto al pubblico e convenzionato con l'amministrazione comunale, e modifica e sostituisce le previsioni inserite con la variante n. 2 al POC sopra citata.

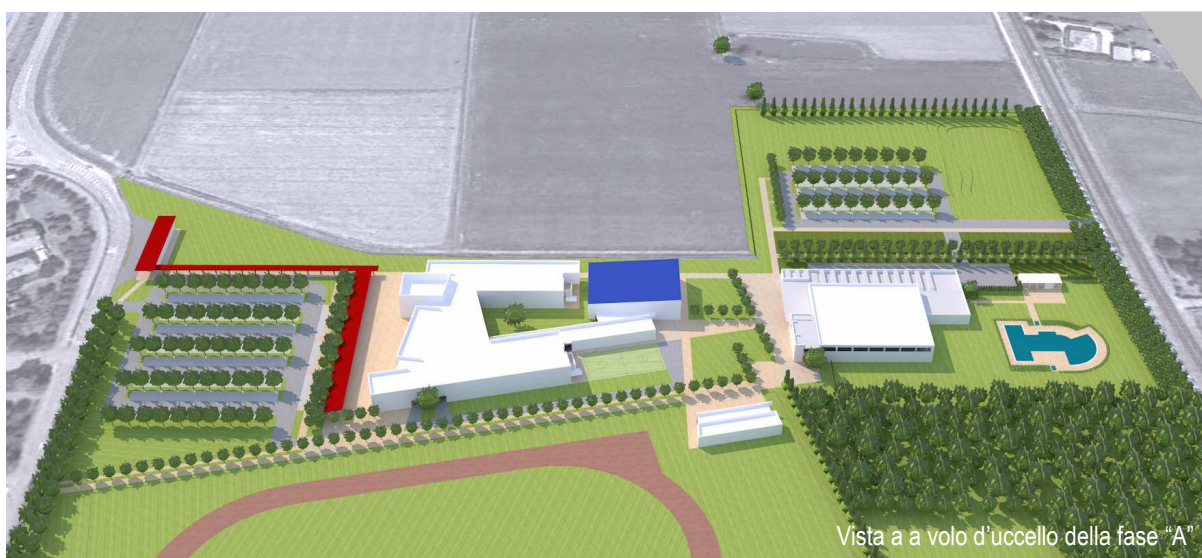
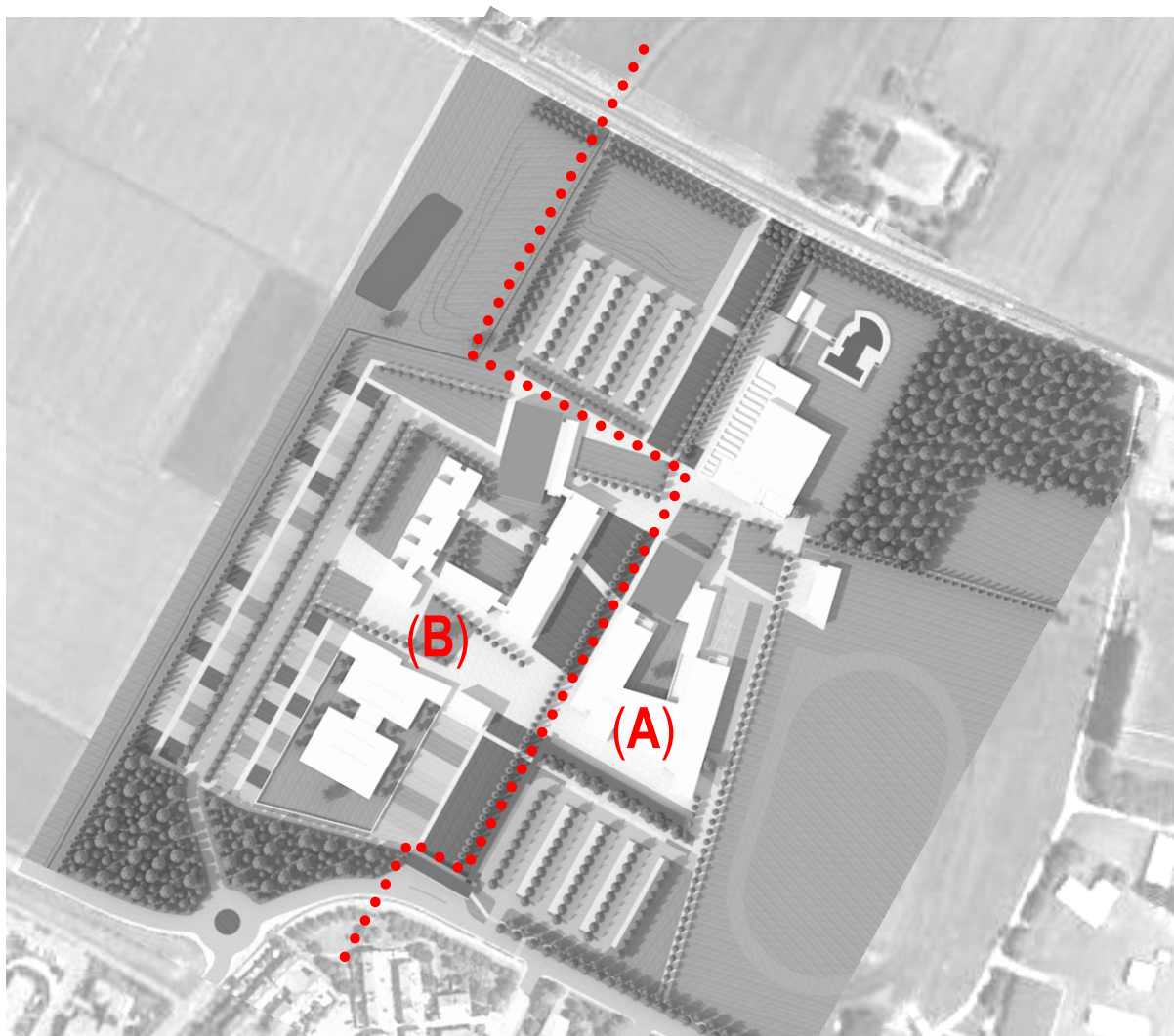
In particolare, oggetto del POC 2 è la realizzazione del primo stralcio delle opere di cui sopra, individuate come fase "A" nell'ambito del "Progetto planivolumetrico del nuovo polo scolastico comunale" (Allegato 1 del POC 2). In questa prima fase saranno realizzati la scuola secondaria di primo grado con la relativa palestra, la direzione didattica, il complesso natatorio e le relative opere di urbanizzazione.

Il progetto citato contenuto nell'Allegato 1 del POC 2 (approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 03/12/2015) costituisce una prima progettazione planivolumetrica unitaria dell'intervento complessivo, per la realizzazione del nuovo polo scolastico e dell'impianto natatorio, effettuata anche per verificare la rispondenza delle potenzialità dell'area alle esigenze espresse dall'Amministrazione, in merito alla qualità del nuovo insediamento e alle quantità di superfici realizzabili in essa.

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a partire dalla data della sua entrata in vigore. In particolare, alla data di scadenza del termine quinquennale cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, a quella data:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la SCIA ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

Figura 1 - individuazione della fase "A" oggetto del POC 2 nell'ambito del "Progetto planivolumetrico del nuovo polo scolastico comunale" (Allegato 1 del POC 2).



1.2. Elaborati costitutivi del POC 2

Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale (POC 2), redatti ai sensi della LR 20/2000 e s.m.i.:

- Relazione illustrativa, Documento programmatico per la Qualità Urbana, Condizioni di Fattibilità Economico-Finanziaria e Agenda del Piano
- Norme di Attuazione
- Rapporto Ambientale e Scheda Specifica di VAS/VALSAT
- Studio geologico e sismico di III livello relativo all'ambito ANS_C3.1
- Elaborato n. 1 – Localizzazione del Comparto e delle Opere Pubbliche previste dal POC - Apposizione vincoli espropriativi
- Elaborato n. 2 – Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli
- Elaborato n. 3 – Accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e relativo allegato A
- Allegato 1 – Progetto planivolumetrico del nuovo polo scolastico comunale
- Allegato 2 – Studio degli impatti sulla mobilità
- Allegato 3 – Documentazione previsionale di Clima ed Impatto Acustico

1.3. Criteri generali di programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi

Per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e gli impianti e le infrastrutture di pubblica utilità il POC contiene:

- la programmazione dei principali interventi di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e di nuove attrezzature e spazi collettivi, ovvero di sostanziale riqualificazione, ammodernamento e ampliamento di opere preesistenti, tenendo conto del piano triennale delle opere pubbliche;
- la programmazione delle principali acquisizioni di aree da parte del Comune per l'integrazione del sistema dei servizi pubblici;
- l'indicazione, per ciascuna delle opere suddette, dei soggetti attuatori;
- una valutazione delle condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi disciplinati; in particolare, nel caso di opere a carico del Comune, l'indicazione della spesa presunta e della presumibile fonte di finanziamento.

Viceversa il POC non contiene la programmazione degli interventi ordinari di manutenzione del sistema delle opere pubbliche o di pubblica utilità e delle attrezzature e degli spazi collettivi. Per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi, la programmazione nel POC di tutti i più significativi interventi che il Comune intende realizzare nel quinquennio non inibisce il Comune dal realizzare durante il quinquennio stesso ulteriori interventi che si rendano necessari; fermo restando il necessario adeguamento del programma triennale delle opere pubbliche.

1.4. Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti

Il POC coordina la programmazione degli interventi riguardanti la nuova edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e di quelli riguardanti il sistema delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di pubblica utilità con l'obiettivo di assicurare la sostenibilità dei nuovi insediamenti. A tal fine, per ciascun nuovo insediamento di cui si programma l'edificazione, stabilisce le condizioni di correlazione temporale con la realizzazione degli interventi sul sistema delle opere pubbliche e delle infrastrutture che si rendano eventualmente necessarie per la sostenibilità dell'insediamento stesso.

2 IL QUADRO CONOSCITIVO

L'elaborazione del presente Piano Operativo Comunale (POC 2) del Comune di Castenaso è stata avviata in una fase non eccessivamente lontana dall'approvazione del PSC e RUE, avvenuta il 14/01/2009. Pertanto si è considerato che il Quadro Conoscitivo prodotto per il PSC fosse sostanzialmente aggiornato e valido quale riferimento per l'elaborazione del presente POC 2.

A tale Quadro Conoscitivo pertanto si rimanda in termini generali.

Appare peraltro opportuno richiamare ed aggiornare qui di seguito lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi.

2.1. Lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

Alla formazione del primo POC (2010-2015), sulla base dell'entità della popolazione allora considerata (13.704 abitanti), la dotazione complessiva di attrezzature e spazi collettivi del Comune di Castenaso è risultata pari a 62,5 m²/ab, ossia oltre il doppio dello standard previsto dalla legge regionale.

Al 31/12/2012 la popolazione era aumentata a 14.611; ciò significa che, a parità di aree disponibili, la dotazione per abitante risultava lievemente ridimensionata a 58,6 m²/ab.

Al 31/12/2014 la popolazione era restata sostanzialmente stabile, essendo lievemente aumentata a 14.770; pertanto, sempre a parità di aree disponibili, la dotazione per abitante risultava minimamente ridimensionata a 58,0 m²/ab.

Ampiamente sopra la media la dotazione di verde che in totale si attestava a circa 42 m²/ab tra verde pubblico attrezzato e sportivo; ottima è anche la dotazione di parcheggi che supera gli 8 m²/ab.

La dotazione di attrezzature scolastiche risultava quindi di 5,3 m²/ab., leggermente inferiore a quei 6 m²/ab che era considerato in passato lo standard minimo di legge (come peraltro avviene quasi ovunque in quanto la prassi ha dimostrato come questo standard fosse sovradimensionato). Coerente era infine la dotazione di attrezzature di interesse collettivo pari a 7,6 m²/ab., di cui 5,3 di tipo civile e 2,3 di tipo religioso.

La dotazione di verde pubblico, distribuita nei diversi centri, solo nel caso di Fiesso appare relativamente contenuta (circa 18 m²/ab.) rispetto al resto del Comune. Anche per i parcheggi la situazione generale è più che soddisfacente, e va da un minimo di 6 m²/ab. di Marano a un massimo di addirittura 17 m²/ab. di Villanova.

Al 31/12/2015 la popolazione è restata sostanzialmente stabile, essendo lievemente aumentata a 14.925; pertanto le dotazioni minime per abitante sono analoghe a quelle riferite all'anno precedente.

Per le attrezzature scolastiche, civili, e religiose la situazione tra capoluogo e frazioni è nettamente a favore di queste ultime.

Il servizio scolastico del comune di Castenaso nel complesso è composto da tre asili nido pubblici, ai quali si aggiungono due asili nido privati ("Baby World" e "Pippi e Gianburrasca"), quattro scuole materne pubbliche + due paritarie convenzionate ("Gallassi" a Castenaso e

“Damiani” a Marano, la quale però tradizionalmente accoglie per la maggior parte bambini non residenti, provenienti dai comuni di Granarolo, Budrio e Bologna, svolgendo quindi un ruolo sovracomunale), tre scuole elementari e una scuola media. In sede di PSC i dati sul numero degli alunni, delle sezioni e delle aule per ogni tipo di grado scolastico erano stati riportati in modo dettagliato in una “Analisi della popolazione scolastica e delle strutture scolastiche di proprietà comunale” effettuata dalla Unità Operativa dei Lavori Pubblici, Progettazione e Manutenzione del Comune di Castenaso, integrata con i dati delle strutture private convenzionate. Buona è la distribuzione territoriale delle scuole anche nei centri urbani minori.

Negli ultimi anni grande attenzione è stata rivolta al tema delle scuole e questo è dimostrato da una serie di interventi che sono stati realizzati per migliorare la qualità e aumentare l'offerta scolastica.

In riferimento ai plessi scolastici non si segnalano particolari problematiche di capienza; infatti negli ultimi anni l'entità dell'utenza scolastica ha subito solo oscillazioni non significative, e mostra una lieve tendenza all'aumento, come si evidenzia dalla tabella seguente.

Andamento della popolazione residente nelle fasce di età scolastiche:

DATA	ETA' 0_3 ANNI			ETA' 4_6			ETA' 7_11			ETA' 12_14		
	M	F	TOT	M	F	TOT	M	F	TOT	M	F	TOT
31/12/2009	252	209	461	155	148	303	292	248	540	214	180	394
31/12/2010	231	208	439	180	175	355	300	236	536	197	173	370
31/12/2011	226	222	448	182	161	343	278	231	509	188	160	348
31/12/2012	176	179	355	192	147	339	263	236	499	190	167	357
31/12/2013	130	130	260	167	133	300	276	245	521	211	169	380
05/06/2014	109	107	216	167	148	315	282	234	516	190	172	362
31/12/2015	267	259	526	221	214	435	393	333	726	187	196	383

La principale criticità è riconducibile alla necessità di adeguamento/miglioramento sismico degli edifici scolastici del Capoluogo, in particolare della scuola media Gozzadini (via Marconi), dell'asilo Nido Piccolo Blu (via Gramsci) e di parte dell'asilo nido-materna Piccolo Giallo (via Turati).

L'Amministrazione Comunale, dopo il terremoto del maggio 2012, che pur non provocando danni alle strutture scolastiche del Comune di Castenaso ha innalzato il livello di attenzione dell'opinione pubblica e delle amministrazioni pubbliche sulle problematiche inerenti l'edilizia scolastica, ha deciso di avviare la progettazione di un nuovo Polo scolastico nell'area di via dello Sport, integrato con il tessuto urbano esistente ed in particolare con l'area sportiva e con l'area della futura piscina. Il primo passo è stata la redazione del “Progetto planivolumetrico del nuovo polo scolastico comunale” già citato in precedenza, di cui il POC 2 costituisce l'attuazione del primo stralcio (fase “A”).

Si prevede di concentrare nel nuovo Polo i primi 4 livelli di istruzione, dall'asilo nido fino alla scuola secondaria di primo grado, individuando come priorità e quindi come primo lotto da realizzarsi la nuova scuola secondaria di primo grado (scuola media), in quanto l'edificio attuale, pur non presentando criticità particolari, è stato realizzato con una struttura che ne rende antieconomico l'eventuale adeguamento sismico in favore della sua sostituzione.

2.2. Preventiva verifica di assoggettabilità a VAS/Valsat

Per quanto riguarda il nuovo comparto nell'ambito ANS_C3.1 è stata prodotta nell'elaborato "Rapporto Ambientale e Scheda Specifica di VAS/Valsat" una specifica scheda di valutazione che riporta le istanze principali emerse dal Rapporto ambientale che esamina i seguenti aspetti:

- Localizzazione
- Situazione urbanistica
- Carico urbanistico previsto
- Sicurezza geologica e sismica
- Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità di tipo ambientale
- Tutela risorse archeologiche
- Accessibilità
- Rete idrica e reti energetiche (gas e elettricità)
- Smaltimento reflui e depurazione
- Matrice acustica
- Matrice campi elettromagnetici

Al termine della scheda sono fornite indicazioni riguardo a "Mitigazioni e indirizzi per la sostenibilità degli insediamenti" che assumono valore di indirizzi impegnativi per l'attuazione, "Indicazioni per il monitoraggio" e "Prescrizioni degli Enti competenti per la sostenibilità ambientale delle successive fasi di progettazione".

Nella scheda suddetta, alla quale si rimanda per i necessari approfondimenti, si indica di porre particolare attenzione ai seguenti aspetti: contesto geologico, invarianza idraulica e laminazione, possibilità di raccolta e riutilizzo per usi compatibili delle acque meteoriche delle coperture, strategie per favorire la mobilità sostenibile, compatibilità acustica, requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, rispetto dell'esposizione ai campi elettromagnetici.

Le considerazioni riportate nella scheda evidenziano la sostenibilità delle trasformazioni urbanistico-edilizie disciplinate dal POC 2, trattandosi di interventi che incidono in maniera molto limitata sulle matrici ambientali, sulla rete ecologica, sulle risorse idriche ed energetiche, a fronte delle grandi aspettative sociali e di svago che il territorio ripone nel progetto.

3 INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER LA QUALITÀ URBANA

A seguito dell'esame dei contenuti della proposta presentata e delle trattative negoziali che si sono sviluppate, è possibile ora ridefinire e precisare gli obiettivi che il POC 2 intende ed è in grado di perseguire in materia di sviluppo urbano, di qualità urbana, di sviluppo dei servizi.

3.1. Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale per la città pubblica

Il POC 2 ha come obiettivo l'attuazione di una porzione dell'ambito di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi ANS_C3.1 "c/o centro sportivo" per consentire la realizzazione del nuovo polo scolastico comunale (più precisamente la realizzazione della prima fase di esso) e di un complesso natatorio privato aperto al pubblico e convenzionato con l'amministrazione comunale.

Alla previsione del nuovo comparto di espansione si lega la previsione delle opere pubbliche ad esso funzionali, ovvero la realizzazione di tutte le reti tecnologiche e infrastrutturali necessarie a garantire la piena funzionalità del polo scolastico e dell'impianto natatorio.

Più nel dettaglio, per quanto riguarda lo sviluppo e la qualificazione della cosiddetta "città pubblica", ossia l'insieme degli spazi collettivi e dei servizi offerti alla collettività, il principale obiettivo che l'Amministrazione Comunale di Castenaso si pone per i prossimi anni è quello di realizzare un nuovo polo scolastico pubblico, che concentri in un unico complesso la parte più significativa delle attrezzature scolastiche del capoluogo dedicate alla prima infanzia (asilo nido e scuola dell'infanzia) e al primo ciclo di studi (scuola primaria e scuola secondaria di primo grado), compresa la direzione didattica.

Infatti già il Quadro Conoscitivo del PSC, riguardo allo stato dell'offerta di servizi scolastici e le previsioni demografiche della stesso PSC, ha messo in evidenza che nei prossimi anni l'aumento prevedibile della popolazione scolastica potrà comportare la necessità, o almeno l'opportunità di realizzare un nuovo moderno plesso scolastico per la scuola dell'obbligo, in aggiunta o eventualmente in sostituzione di uno di quelli esistenti.

Un secondo obiettivo consiste nell'implementazione dell'offerta sportiva del capoluogo con la dotazione di un impianto natatorio di valenza sovracomunale in collaborazione con soggetti privati nell'area limitrofa al centro sportivo esistente di via dello Sport, con la previsione di insediare nella stessa area il futuro polo scolastico.

Per realizzare i due obiettivi descritti, l'Amministrazione comunale ha programmato di provvedere a una progettazione unitaria e di procedere alla realizzazione degli interventi in almeno due fasi successive. A questo fine è stato predisposto il già citato "Progetto planivolumetrico del nuovo polo scolastico comunale", che si è dato l'obiettivo generale di realizzare un "civic center" sostenibile, integrando le attività scolastiche con quelle sportive, promuovendo lo sviluppo della mobilità dolce e sicura e riattivando la relazione tra la vita urbana e quella rurale.

Nella prima fase (fase "A") oggetto del POC 2, saranno realizzate la scuola secondaria di primo grado con la relativa palestra, la direzione didattica e il complesso natatorio, comprese le necessarie infrastrutture per questa prima parte del nuovo insediamento. Nelle fasi successive sarà completato il nuovo polo scolastico comprese le infrastrutture, realizzando l'asilo nido, la scuola dell'infanzia e la scuola primaria.

I due obiettivi descritti comprendono lo sviluppo e il completamento della rete ciclabile e pedonale esistente, con la realizzazione di nuovi percorsi di attraversamento nell'ambito delle reti di urbanizzazione del nuovo polo scolastico e dell'impianto natatorio.

3.2. Il nuovo polo scolastico e la realizzazione della prima fase

Il nuovo polo scolastico pubblico di Castenaso, oggetto del “Progetto planivolumetrico del nuovo polo scolastico comunale” (Allegato 1 del presente POC 2), è situato tra via dello Sport e via Marano a ovest dell'attuale area sportiva, e concentrerà in un unico complesso la parte più significativa delle attrezzature scolastiche del capoluogo dedicate alla prima infanzia (asilo nido e scuola dell'infanzia) e al primo ciclo di studi (scuola primaria e scuola secondaria di primo grado), compresa la direzione didattica.

In accordo con le Linee guida del MIUR, il luogo scelto è ubicato strategicamente a confine di un'area già attualmente dedicata ad attrezzature sportive, in una zona salubre, poco rumorosa, lontana da strade importanti e con una situazione orografica favorevole per consentire l'organizzazione di attrezzature di gioco e sportive. Grazie alla sua posizione baricentrica, l'area è facilmente accessibile sia dai cittadini di Castenaso e delle frazioni, attraverso la rete di mobilità pedonale e ciclabile, sia da quelli di comuni vicini.

L'intervento si colloca in un'area già in parte di proprietà pubblica, in continuità con i campi sportivi esistenti, in un ambito destinato dal PSC allo sviluppo di attività sportive e di dotazioni territoriali e di servizi (ANS_C.3.1), in cui l'Amministrazione prevede anche la realizzazione del nuovo complesso natatorio privato convenzionato, favorendo l'integrazione delle attività didattiche con quelle sportive. In tale ambito è stato individuato il comparto oggetto del POC 2, suddiviso in aree di pertinenza, tra cui quelle destinate alla realizzazione della parte del polo scolastico e relative urbanizzazioni comprese nella prima fase.

Sulle aree di proprietà privata inserite nel comparto di attuazione dell'ambito ANS_C3.1 si appone con il presente POC 2 il vincolo preordinato all'esproprio. Le previsioni di esproprio sono riportate con relativo piano particellare nell'elaborato n. 1 del POC 2.

Riguardo il nuovo Polo scolastico, nella prima fase oggetto del presente POC 2 saranno realizzate la scuola secondaria di primo grado, la direzione didattica e le necessarie infrastrutture per questa prima parte del nuovo insediamento.

Come previsto nel “Progetto planivolumetrico del nuovo polo scolastico comunale” (Allegato 1 del presente POC 2), la scuola primaria di secondo grado sarà dimensionata per accogliere 7 sezioni (21 aule didattiche) e sarà dotata di mensa, palestra, aula magna (che potrà funzionare da auditorium con un ingresso indipendente). L'edificio accoglierà al suo interno spazi per la ricreazione, la lettura, il raccoglimento in piccoli gruppi di studio, atelier, laboratori e sale musica. Sono previsti anche spazi per i docenti e per il ricevimento dei genitori e la direzione didattica con accesso indipendente.

L'intervento è a totale carico dell'Amministrazione Comunale, ad esclusione della progettazione, direzione lavori e sicurezza delle opere di urbanizzazione dei due lotti fondiari costituiti dalla piscina e dal primo stralcio del Polo scolastico stesso, secondo le modalità stabilite dall'accordo ex art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000 tra L'Amministrazione e l'Ente Attuatore dell'impianto natatorio, al quale si rimanda per i dettagli dell'accordo stesso.

L'intervento dovrà tenere conto delle indicazioni progettuali contenute nel “Progetto planivolumetrico del nuovo polo scolastico comunale” (Allegato 1 del presente POC 2), approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 03/12/2015.

3.3. Lo sviluppo del centro sportivo del Capoluogo: nuovo complesso natatorio

Lo sviluppo del centro sportivo del Capoluogo, sito tra via dello Sport e via Marano prevede la realizzazione di un complesso natatorio di iniziativa privata aperto al pubblico a completamento delle attrezzature sportive già presenti al suo interno, coerentemente a quanto indicato dal PSC in materia di miglioramento e adeguamento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi (art. 4.3 comma 14).

Il complesso è costituito da un impianto coperto per la pratica della pallanuoto, del nuoto e di altre attività sportive in acqua e da un impianto scoperto per la balneazione estiva.

La proposta dei privati accolta dall'amministrazione consente di realizzare immediatamente una struttura sportiva di ambito sovracomunale molto richiesta dalla cittadinanza.

L'intervento si colloca in un'area di proprietà pubblica nell'ambito ANS_C.3.1, in cui l'Amministrazione intende anche realizzare il nuovo polo scolastico comunale. In tale ambito è stato individuato il comparto oggetto del POC 2, suddiviso in aree di pertinenza, tra cui quelle destinate alla realizzazione del nuovo impianto natatorio.

Tali aree di pertinenza risultano sufficientemente consistenti da ospitare insieme:

- i diritti edificatori da cedere ai soggetti privati a fronte del convenzionamento con l'amministrazione per l'apertura al pubblico e la fruizione gratuita o agevolata per particolari categorie di utenti dell'impianto coperto di proprietà privata;
- una quota di edificazione aggiuntiva nella disponibilità del Comune, per realizzare i locali a servizio della vasca esterna per la balneazione estiva di proprietà pubblica.

L'attuazione del nuovo impianto natatorio è regolata da un accordo ex art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000 stipulato tra la società Amici della Rari Nantes per Castenaso s.r.l. e l'Amministrazione Comunale (Elaborato n. 3 del presente POC 2) al quale si rimanda per i dettagli dell'accordo stesso. Sono comunque a carico dell'intervento privato, oltre alla realizzazione, gestione e manutenzione degli impianti e alla cessione al Comune della vasca esterna, i seguenti benefici pubblici:

- attività gratuita di insegnamento delle discipline natatorie alle scolaresche e a minori in particolari situazioni segnalati dal Comune;
- uso della piscina per i campi estivi organizzati dal Comune;
- attività gratuita di riabilitazione fisica per particolari casi segnalati dal Comune;
- convenzione rivolta ai residenti di Castenaso per la fruizione di tutti i servizi forniti dal complesso natatorio a prezzo agevolato;
- progettazione, direzione lavori e sicurezza delle opere di urbanizzazione dei due lotti fondiari costituiti dalla piscina e dal primo stralcio del Polo scolastico secondo le modalità stabilite dall'accordo ex art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000.

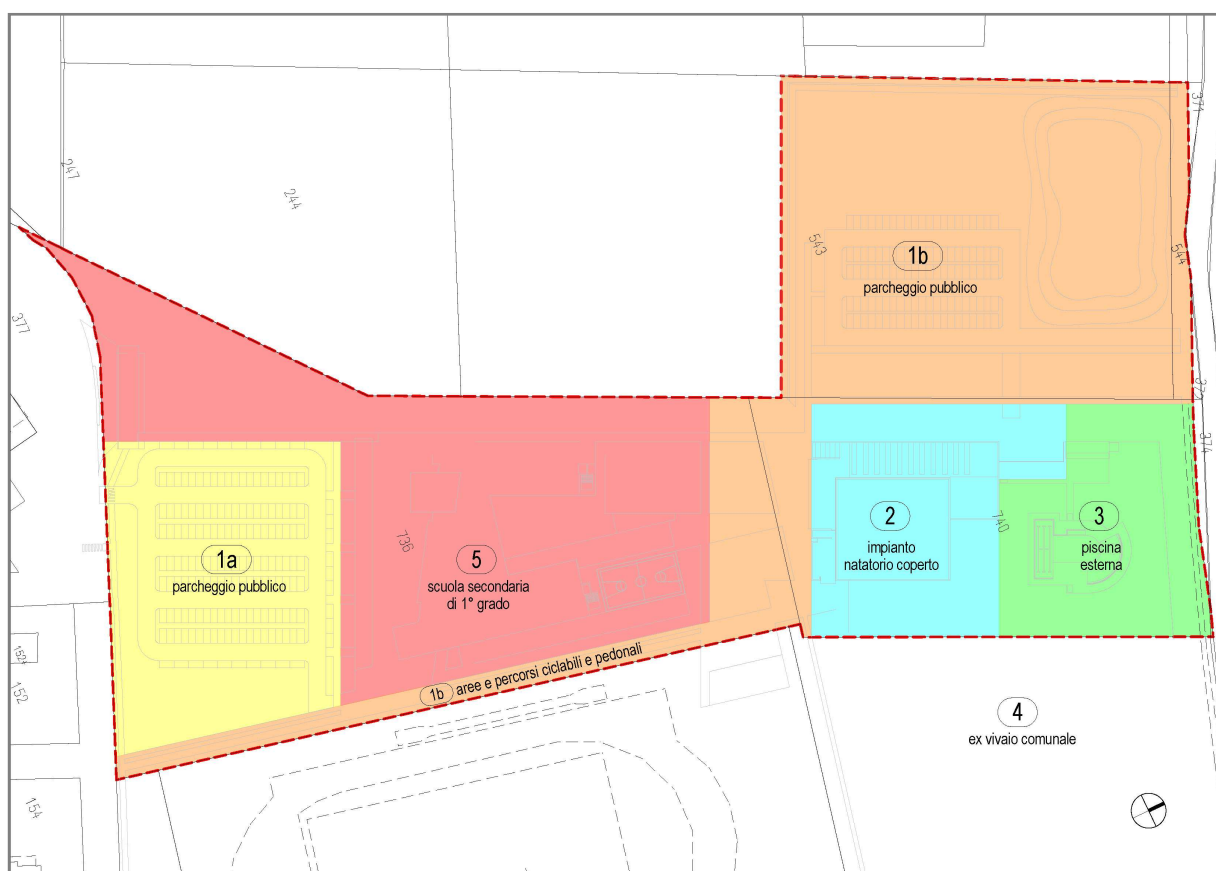
Il contributo del Comune all'intervento di iniziativa privata si attua attraverso le seguenti azioni regolate dall'accordo ex art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000:

- concedere in diritto di superficie il terreno destinato all'impianto coperto;
- realizzare a proprie cure e spese le urbanizzazioni relative lotto fondiario della piscina e al lotto fondiario del primo stralcio del polo scolastico nel momento in cui si procederà alla attuazione di almeno uno dei due edifici.

Qualora si proceda all'attuazione di uno solo dei due lotti fondiari sarà facoltà dell'amministrazione procedere alla realizzazione parziale delle urbanizzazioni, fermo restando che quanto realizzato dovrà assicurare la piena funzionalità e la piena dotazione in termini di dotazioni territoriali del lotto attuato, secondo gli stralci funzionali in cui dovrà essere suddiviso il progetto delle opere di urbanizzazione.

L'intervento dovrà tenere conto delle indicazioni progettuali contenute nel "Progetto planivolumetrico del nuovo polo scolastico comunale" (Allegato 1 del presente POC 2) e nel progetto preliminare allegato all'accordo ex art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000 (Elaborato n. 3 del presente POC 2).

Figura 2 - individuazione del comparto oggetto del POC 2 con le aree d'intervento



4 CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

4.1. Entità complessiva delle previsioni d'investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità

Il POC 2 è limitato all'inserimento dell'importante opera pubblica costituita dalla realizzazione del primo lotto del Polo scolastico, l'edificio della scuola secondaria di primo grado, della conferma nella stessa area dell'intervento privato costituito dalla piscina e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ad entrambi gli edifici, opere che gli accordi, sanciti dall'accordo di pianificazione ex art. 18 legge regionale 20/2000 pongono a carico del Comune.

Al momento sia per quanto riguarda le urbanizzazioni sia per quanto riguarda l'edificio della nuova scuola secondaria di primo grado esistono unicamente progetti di fattibilità che ne fanno stimare i valori in circa € 700.000,00 per le urbanizzazioni e € 8.200.000,00, per un importo complessivo di circa € 9.000.000,00. E' chiaro che per il Comune si tratta di un investimento considerevole, che potrà partire solo nel momento in cui saranno chiare le possibilità di finanziamento e di realizzazione economica, che al momento non sono state decise.

D'altra parte l'investimento si rende necessario a causa della particolare struttura della vecchia scuola che, pur non presentando alcuna criticità statica, è stata giudicata non economicamente adatta ad un adeguamento sismico, che ne consiglia l'abbandono per un nuovo edificio.

Pertanto la fattibilità economica dell'intervento non potrà che passare da una valorizzazione immobiliare del terreno su cui attualmente insiste il vecchio edificio della scuola, dal quale si stima di poter ricavare un importo oscillante tra 1.500.000 e 2.000.000 €; il restante importo dovrà necessariamente derivare o dall'apertura di un mutuo presso la Cassa Depositi e Prestiti o attraverso forme di paternariato pubblico – privato quali il contratto di disponibilità.

Si stanno vagliando anche forme di finanziamento presso i ministeri e la Regione, al fine di diminuire il carico finanziario che l'opera potrebbe avere sui bilanci comunali futuri.

Saranno inoltre a totale carico del Comune i costi da sostenere per l'esproprio delle aree di proprietà privata inserite nel comparto di attuazione dell'ambito ANS_C3.1, secondo le previsioni di esproprio riportate con relativo piano particellare nell'elaborato n. 1 del POC 2.

5 AGENDA DEL PIANO

Per la realizzazione del comparto relativo all'ambito **ANS_C3.1**, attinente alla prima fase del Polo scolastico, costituito dalla scuola secondaria di primo grado con relativa palestra, direzione didattica e all'impianto natatorio, in base agli impegni assunti nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 (Elaborato n. 3 del presente POC 2), si definiscono e/o stimano le seguenti tempistiche:

- 1) Entro 120 giorni dalla richiesta del Comune, da presentarsi tramite lettera raccomandata o altro mezzo equivalente, impegno a presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste all'art. 4 co. 1 lett. a) del sopracitato accordo.
- 2) Entro 60 giorni dalla richiesta del Comune, da presentarsi tramite lettera raccomandata o altro mezzo equivalente, impegno a presentare al Comune il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione previste all'art. 4 co. 3 del sopracitato accordo ed entro 120 giorni dalla stessa data, il progetto definitivo/esecutivo delle medesime opere. Il progetto potrà essere relativo anche solo alle opere di urbanizzazione strettamente necessarie alla realizzazione del polo scolastico, secondo gli stralci funzionali che dovranno essere previsti nel progetto delle opere di urbanizzazione.
- 3) Entro 20 mesi dal rilascio del permesso di costruire impegno a ultimare l'opera del complesso natatorio.