

## AZIONI PARTENARIALI: SCHEDE PER LE PROPOSTE DI INTERVENTO

### Parte I – Proposta bozza del 23 settembre 2008

<b>Titolo dell'intervento</b>	<i>Rigenerazione urbana a Canosa di Puglia lungo via Balilla e Montecarafa</i>		
<b>Localizzazione dell'intervento</b>			
<b>Area di realizzazione dell'intervento</b>	<input type="checkbox"/> Comune	<input type="checkbox"/> Provincia	<input checked="" type="checkbox"/> Interprovinciale

<b>Proponente</b>			<b>Non compilare</b>
Denominazione Ente	Comune di Canosa di Puglia		Scheda n.
Indirizzo	Piazza dei Martiri		
Rappresentante legale	Sindaco Francesco Ventola		Data
Telefono			
Responsabile del procedimento			Settore
Data			

### Descrizione dell'intervento (da compilare a cura del proponente)

<b>Tipologia d'intervento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Infrastrutture	<input type="checkbox"/> Risorse umane	<input type="checkbox"/> Sensib. e promozione
	<input checked="" type="checkbox"/> Animazione territoriale	<input checked="" type="checkbox"/> Sviluppo imprenditoriale	<input checked="" type="checkbox"/> Riqualficazione urbana
	<input checked="" type="checkbox"/> Innovazione	<input type="checkbox"/> Altro _____	
<b>Descrizione generale dell'intervento</b>	<p>Il progetto presentato si caratterizza come intervento integrato per la "rigenerazione urbana ed ecologico funzionale" di una porzione di aree urbana del comune di Canosa; in attuazione delle "Norme per la rigenerazione urbana" Legge regionale PUGLIA, n. 21/2008, B.U.R. Puglia - n. 124 del 01/08/2008: procedure volte a promuovere strumenti ordinari per la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali ed intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, edilizie, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti.</p> <p>L'area interessata compresa tra la via Balilla e il ciglio della città alta (ex 167), si presenta come ambito del tessuto urbano "accerchiato" dalla espansione della Città. L'idea di un parco lungo il costone assume una nuova ed inedita valenza: quella del più grande parco urbano progettato per la città dopo il Parco "Almirante" (Canosa Alta). Questo parco urbano assume una significativa valenza ecologico-funzionale perché aperto a nord est verso il paesaggio agrario assolutizzante e pervasivo che caratterizza il nord barese ofantino. In questo luogo esistono condizioni per una concreta costruzione di un parco continuo a cavallo tra dimensione urbana e ambito territoriale di area vasta.</p> <p>Questa lunga "lingua di territorio incerto non impermeabilizzato" è interrotto solo in due punti: in corrispondenza di due strade (con diverso livello di importanza e di flussi) che collegano la parte bassa con quella alta del costone. La ricerca si indirizza verso azioni di ripristino (la dove ancora possibile) di una continuità spaziale del costone e del parco con interventi di de-frammentazione ecologica e paesistica.</p> <p>La proposta progettuale si orienta a localizzare le funzioni abitative, ricreative, produttive, infrastrutture (ovvero gli interventi di impermeabilizzazione) verso le bordure del parco: ovvero circoscrivere, ridefinire i margini del parco esaltando il concetto di "frontiera"; in cui il passaggio tra costruito e area a verde, avviene in maniera graduale, creando condizioni di osmosi tra tessuti urbani e parco. La frontiera riguarda solamente i due lati dal costone, garantendo la continuità sull'unico versante lungo il paesaggio agrario aperto verso nord.</p> <p>Il transetto tipo: strada – cortina permeabile- orto urbano- parco, si configura come modello applicabile a gran parte dell'area di progetto.</p> <p>Gli interventi progettuali perseguiranno i requisiti di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Recupero delle acque reflue e piovane per la gestione irrigua del parco</li> <li>2) Il sistema della mobilità della "città collinare"</li> <li>3) Il controllo del consumo di suolo sul parametro di impermeabilizzazione delle superfici orizzontali.</li> </ol>		

<p><b>Descrizione dettagliata dell'intervento (Obiettivi, risultati attesi, effetti e ricadute territoriali)</b></p>	<p><b>Principi e normativa regionale di riferimento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il riposizionamento delle "Periferie al centro dell'attenzione";</li> <li>- la rigenerazione urbana come politica integrata sull'abitare.</li> <li>- attivazione di progetti trasversali alle diverse scale di intervento;</li> <li>- attivazione di azioni territoriali partecipate e sicurezza urbana</li> <li>- Intercultura e Rigenerazione Urbana</li> </ul> <p>- Adesione alla carta di AUDIS sulla Rigenerazione Urbana che propone i principi di riferimento per i programmi di trasformazione delle aree urbane dismesse o dimettibili; avendo queste perduta l'originaria funzione, costituiscono oggi i luoghi di maggiore potenzialità per la città, dal punto di vista della riqualificazione economica, sociale, urbanistica e ambientale</p> <p>-"Norme per l'abitare sostenibile"; L.R. n.13 del 10.06.2008: procedure volte alla promozione ed incentivazione della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico, sia nelle trasformazioni territoriali ed urbane sia nella realizzazione delle opere edilizie.</p> <p>-"Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio; L.R. n.14 del 10.06.2008: procedure volte al riconoscimento delle opere di architettura e delle trasformazioni del territorio quali strumenti fondamentali per assicurare la qualità dell'ambiente urbano e rurale e come elementi irrinunciabili dello sviluppo sostenibile;</p> <p>Attuazione del Piano di Azione Ambientale del territorio nord barese/ofatino, e del Piano Strategico di Area Vasta "Vision 2020" in cui il Comune di San Ferdinando di Puglia è partner del Comitato Politico Istituzionale con gli altri Comuni che costituiscono la nuova Provincia di Barletta-Andria-Trani.</p> <p><b>Descrizione</b></p> <p>Il Progetto si articola secondo più interventi, finalizzati ad ospitare più funzioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Residenze dedicate al settore agricolo (Via Balilla);</li> <li>2) Residenze (via Balilla – via Motecarafa);</li> <li>3) Parco ed Orto urbano;</li> <li>4) Parcheggi coperti e scoperti;</li> <li>5) Centro culturale multi-funzione sul "Terzo paesaggio" (con la possibilità di ospitare attività commerciali);</li> <li>6) La sostituzione del patrimonio edilizio lungo la via Balilla;</li> <li>7) L'individuazione di luoghi di accesso dalla Zona Alta verso il basso.</li> </ol> <p>L'intero progetto si articola lungo un unico percorso (via Balilla – via Montecarafa): l'intera strada è servita da un ampio camminamento lungo il quale si dispongono attività commerciali poste come zoccolo alle residenze. Le varie attività commerciali inoltre differenziano anche i diversi luoghi, attraverso le differenti connotazioni che esse assumono, passando da luogo di shopping a luogo di svago.</p> <p>L'altro tema affrontato è quello della CONGIUNZIONE tra parti della stessa città (alta e bassa) che scelte poco attente hanno disgregato nel corso del tempo.</p> <p>Il parco con il suo verde a ricucire e a riassorbire questo divario attraverso sistemi di percorrenze orizzontali e verticali, incontrando sentieri, piazze e architetture con il compito di amalgamare e riavvicinare le diverse emergenze.</p> <p>Gli edifici non hanno soltanto il compito di collegare, ma il loro interno racconta momenti differenti: commercio, attività culturali, spazi di aggregazione.</p> <p>Inoltre è affidata a loro (due edifici in altrettanti punti strategici della città) il compito di cambiare l'immagine del contesto attraverso nuove soluzioni senza scontrarsi con il preesistente.</p> <p>Il primo edificio, quello situato su Via Balilla, oltre a contenere i collegamenti verticali tra la città bassa e quella alta (ascensori e scale), è prettamente un edificio commerciale. La sua struttura, appoggiata lateralmente sul terreno e attraversata al centro da elementi circolari in calcestruzzo e acciaio, risulta completamente mimetizzata all'interno del paesaggio mediante una copertura a tetto giardino.</p> <p>L'unico elemento visibile è la grossa facciata in vetro dove frasi dei cittadini di ogni età riportano momenti della vita pubblica della territorio urbano, divenendo così uno spaccato storico della città.</p> <p>La piazza su cui affaccia, inoltre, è il nuovo luogo pubblico, l'anello di giunzione tra due diverse realtà urbane.</p>
--	---

	<p>Il secondo edificio situato su Via Montecarafa è invece un contenitore di attività culturali, pubbliche, ricreative, con sala conferenza, cinema, sala mostre, etc. dedicata al "Terzo Paesaggio", in risposta al ruolo e le opportunità offerte dal parco nel tessuto urbano della città. L'edificio nasce con la precisa volontà di diventare il nuovo elemento di attrazione della città, attraverso un linguaggio contemporaneo, suscettibile anche di una lettura "sognatrice": il suo prospetto principale, quando illuminato, evoca un bellissimo cielo stellato.</p> <p>Il progetto inoltre si riempie con attività ritenute importanti per la cittadinanza, come una scuola media di circa 1500 mq, un ponte verde che ricuce il parco da una ferita lasciata dalla strada e una serie di parcheggi di cui uno interrato e altri di pertinenza specifica delle residenze.</p> <p>Far partecipare i cittadini già al processo di progettazione -attraverso tecniche specifiche di consultazione principalmente di origine anglosassone- è il modo migliore per coinvolgere. Il recupero e la progettazione dell'area oggetto dell'intervento determinerà una trasformazione che potrebbe innescare una situazione di non condivisione da parte di coloro che vivono il territorio, per cui riteniamo che la pianificazione partecipata sia una scelta obbligata.</p> <p>Si tratta di chiamare l'intera città, in un percorso fluido descritto di seguito, ad affrontare assieme una grande sfida, che richiederà di temperare al meglio creatività e iniziativa, coraggio e realismo.</p>	
<b>Struttura del progetto (specificare se si tratta di un singolo intervento o di un pacchetto di interventi)</b>	Pacchetto di interventi	
<b>Descrizione della comune strategia territoriale (se pacchetto di progetti)</b>	Il progetto rientra all'interno di una unica strategia transcalare (dal livello di area vasta alla scala locale) definita come Rete Ecologica in grado di connettere aree impermeabilizzate exurbane con quelle urbane (costituite dai parchi urbani).	
<b>Progetto inserito in</b>	<input type="checkbox"/> Piano triennale delle OOPP	<input type="checkbox"/> Elenco annuale delle OOPP
<b>Ruolo e coerenza del progetto rispetto al Piano Strategico di Area Vasta</b>		

## Parte II - Approfondimenti

## Aspetti tecnico-progettuali (da compilare ove possibile)

Indicazione delle scelte tecniche di base			
Illustrazione delle condizioni istituzionali, amministrative, tecniche			
Planimetria e cartografia dell'area di intervento			
Elenchi catastali delle aree e degli immobili			
Stima parametrica del costo di costruzione e realizzazione	<p>La valutazione economica delle opere da realizzare si è basata su indici unitari di opere già realizzate tenendo conto delle variazioni congiunturali pubblicate dall'ISTAT in giugno 2008 e dei riferimenti al prezzario regionale Puglia</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PARCO PUBBLICO 15.500 mq x 220 euro/mq = 3.410.000,00 euro</li> <li>- RESIDENZE AGRICOLE (n° 12) <ul style="list-style-type: none"> <li>residenza circa 105mq (h3) x 850 euro/mq = 89.250,00 euro</li> <li>deposito circa 110mq (h4) x 350 euro/mq = 38.500,00 euro</li> <li>Totale: 1.533.000 euro</li> </ul> </li> <li>- RESIDENZE <ul style="list-style-type: none"> <li>27.100 mc x 283 euro/mc = 7.678.300,00 euro</li> </ul> </li> <li>- PONTE VERDE IN LEGNO LAMELLARE = 280.000,00 euro</li> <li>- SCUOLA <ul style="list-style-type: none"> <li>9000 mc x 350 euro/mc = 3.150.000,00 euro</li> </ul> </li> <li>- PERCORSI PEDONALI, SLARGHI, etc, con relativo arredo urbano <ul style="list-style-type: none"> <li>18.500 mq x 10.000mq. (circa) = 185.500,00 euro</li> </ul> </li> <li>- SOTTOPASSO E PARCHEGGIO SOTTERRANEO = 9.000.000,00 euro</li> <li>- SBANCAMENTO TERRENO = 550.000,00 euro</li> <li>- EDIFICIO DI RISALITA COMMERCIALE 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>4.000 mc x 390 euro/mc = 1.560.000,00 euro</li> </ul> </li> <li>- EDIFICIO DI RISALITA COMMERCIALE 2, SCALE MOBILI <ul style="list-style-type: none"> <li>8.000 mc x 390 euro/mc = 3.040.000 euro</li> </ul> </li> </ul>		
Stato della progettazione tecnica	<input type="checkbox"/> Studio di fattibilità	<input checked="" type="checkbox"/> X	Progetto preliminare
	<input type="checkbox"/> Progetto definitivo	<input type="checkbox"/>	Progetto esecutivo
Compatibilità urbanistica dell'intervento	Inserita come ambito di interesse nel PUG in elaborazione		
Compatibilità ambientale dell'intervento	si		
Impatti paesaggistici e misure compensative previste	Nessuno		

## Quadro economico dell'intervento (da compilare ove possibile)

<b>Costi di realizzazione</b>	<b>26.980.210,00</b>
<b>Descrizione e quantificazione dei costi per la manutenzione straordinaria</b>	
<b>Stima dei costi di gestione e/o erogazione del servizio</b>	
<b>Breve indicazione della struttura istituzionale, organizzazione, competenze ed esperienze del soggetto che assumerà la gestione dell'opera</b>	
<b>Piano finanziario</b>	<p>In prima analisi il progetto del Parco presenta l'insieme dei requisiti/condizioni che ne favoriscono l'applicazione dell'istituto della finanza di progetto quale principale strategia finanziaria in grado di garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'idea progettuale.</p> <p>Nello specifico il Parco si caratterizza per essere sia un intervento di pubblica utilità, sia un intervento a rilevanza imprenditoriale e quindi capace di creare le premesse per operare in condizioni public private partnership e quindi coinvolgere operatori privati in qualità di soggetti promotori/concessionari dell'iniziativa di project financing.</p> <p>I principali vantaggi/opportunità derivanti dell'utilizzo di questa strategia di finanziamento del progetto sono in particolar modo riconducibili alla possibilità da parte dell'amministrazione comunale di Canosa di realizzare un'importante opera di pubblico interesse quale quella in oggetto ricorrendo anche a capitali privati.</p>