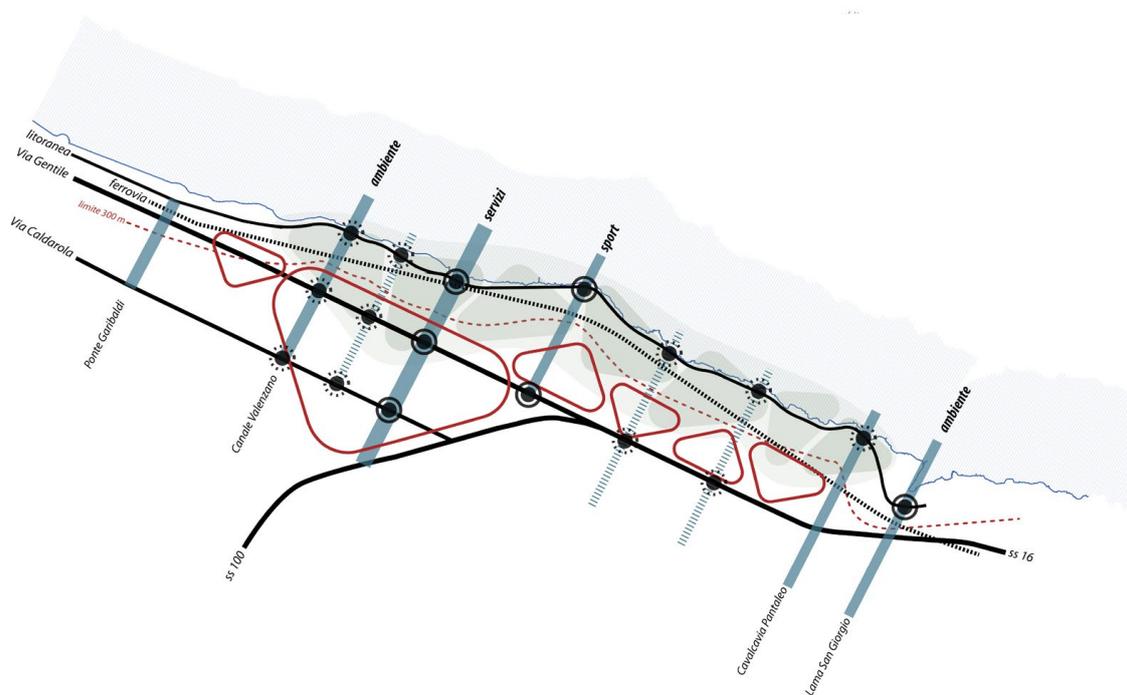




Comune di Bari

Concorso internazionale di idee per la riqualificazione della costa sud di Bari



ALLEGATO 3

L'implementazione del PRG Quaroni: sequenza di progetti che hanno insistito in
epoca recente e che stanno insistendo sull'area

Maggio 2018



ALLEGATO 3

L'implementazione del PRG Quaroni: sequenza di progetti che hanno insistito in epoca recente e che stanno insistendo sull'area

Insedimenti terziari e residenziali¹

Punta Perotti

In corrispondenza del limite nord-ovest dell'area interessata, prossima al canale artificiale di confluenza terminale del Torrente Valenzano, con giacitura est ovest, si sviluppa la maglia di destinata al terziario Direzionale nota come "Punta Perotti" già oggetto di intervento mediante approvazione di due piani di Lottizzazione – Comparto n. 151/89 e 141/90 approvati con Delibere C.C. n.91 e n.96 del 11.05.1992 e successivamente interessata dalla nota e complessa vicenda giudiziaria, conclusasi con sentenza di Cassazione Penale dichiarativa della lottizzazione abusiva per le aree interessate. La complessa vicenda giudiziaria, ben lungi dall'essersi definita si è spostata dapprima in sede CEDU e successivamente in sede civile per gli aspetti patrimoniali che conseguono alle sentenze dichiarative dell'illecito penale. La maglia, estesa circa 10ha e caratterizzata da un indice edificatorio di 5 mc/mq, prevede secondo le ipotesi del PRG circa 500.000 mc di volumi a destinazione terziario residenziale e costituisce ancora oggi un nodo dello sviluppo urbanistico non ancora risolto, anche per via degli strascichi giudiziari. Attualmente il destino di questa maglia di PRG non è stato ancora definito mentre i lottizzanti delle precedenti iniziative hanno recentemente proposto un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., per la realizzazione di un intervento a connotazione prevalentemente residenziale, che, riproponendo il completamento della maglia di PRG, prevede la realizzazione di un'edificazione più contenuta, pari a circa 300.000 mc. complessivi, e la contestuale realizzazione di un parco urbano a servizio della collettività. La proposta è attualmente in istruttoria; sono in atto valutazioni congiunte tra i diversi Enti coinvolti (Comune, Regione Puglia e Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo) ai fini della percorribilità dell'iniziativa, oltre che dei contenuti della proposta stessa, in quanto l'intervento ricade nella fascia tutelata dei 300 metri dal mare.

Torre Carnosa

Spostandosi verso sud-est nel corso degli anni è stato proposto un altro intervento di urbanizzazione per la Maglia di Terziario Direzionale nota come "il trullo" estesa circa 11 ha immediatamente a ridosso della linea di costa nell'omonima località costiera barese anche nota come località "Torre Carnosa". La proposta, subito successiva alla precedente percorrendo il territorio costiero barese da nord-ovest verso sud-est, è identificata nella strumentazione urbanistica come Maglia di terziario n.47 ed è anche nota come Maglia "del Trullo" o anche Maglia "presso località Torre Carnosa". Il corrispondente PdL (n. 121 del 1980) è stato denegato dal Comune giusta Deliberazione di C. C. n. 15 del 16.02.2004 per via dell'impatto paesaggistico dell'iniziativa per circa 542.000 mc che si dimostrò necessitare di un consistente ridimensionamento delle volumetrie e delle altezze proposte.

Più recentemente, nel 2015, un gruppo di professionisti ha presentato istanza al Comune di Bari per l'esame di un piano esecutivo per la Maglia di terziario n. 47 del PRG e contestualmente di un Programma di Rigenerazione Urbana per il più ampio ambito contenente anche la maglia a destinazione terziario-direzionale in esame. L'intervento, che includeva aree interne rispetto alla linea del mare con destinazione urbanistica a verde pubblico, contemplava l'insediamento nella stessa Maglia di PRG di volumetrie in riduzione rispetto alle previsioni insediative del PRG (da circa 550.000 mc a circa 200.000 mc) e la ricollocazione di altra parte della volumetria prevista dal PRG sull'intero ambito interessato (fascia territoriale della lunghezza di 640 m e dello spessore di 140 m) secondo un indice medio di 1,70 mc/mq. Complessivamente la volumetria proposta corrispondeva a 425.000. Anche questa proposta non è stata ritenuta percorribile.

¹ Cfr. Allegato 5, tav. 7



Maglia C1 n. 5

L'area posta in fregio alla Via Gentile, localizzata a nord-ovest del compendio sportivo Bellavista, in località San Marco, ed estesa circa 89.000mq (al netto del tessuto edificato esistente, risulta pari a circa 32.000mq) è stata interessata dall'esecuzione del un PdL n. 54 approvato con DCC 417 del 1984 con previsione di circa 155.000 mc completamente attuata per quanto attiene le previsioni insediative.

Maglia C3 n. 8

L'area posta in fregio alla via Gentile, localizzata in corrispondenza dello svincolo con la Strada Statale 16 costituisce una maglia di PRG (estesa 97.000mq, di cui 12.000mq circa già trasformate) a forma triangolare irregolare ed è stata attuata per mezzo di due PdL: il n. 168 approvato con Delibera C.C. 139 del 2003 (estensione circa 20.000mq volumetria complessiva 10.070mc circa) ed il n. 177 approvato con Delibera C.C. 247 del 1995 (estensione circa 34.500mq, volumetria complessiva circa 17.000mc). Completamente attuata per quanto riguarda le previsioni insediative.

Maglia 21

L'intervento del Piano particolareggiato della Maglia di espansione C2 n. 21, è stato approvato definitivamente nella sua attuale configurazione planivolumetrica con Delibera C.C. n. 159 del 25.03.2014 prevedendo l'insediamento di circa 915.000 mc. Una volta Approvato lo strumento urbanistico esecutivo l'iniziativa non è stata perfezionata anche per via della necessità di sciogliere il nodo della mitigazione del rischio idrogeologico per quella parte di territorio, in parte qualificata area a medio- altro rischio idraulico per via della presenza di un reticolo idrografico superficiale. La messa in sicurezza idraulica di quella parte di territorio consentirebbe il concreto avvio del programma, al momento sospeso (v. di seguito "Infrastrutture pubbliche").

Maglia 22

L'intervento del Piano Particolareggiato della Maglia di espansione C2 n. 22 prevede l'insediamento di circa 695.000 mc circa. L'iniziativa, approvata definitivamente con Delibera C.C. 114 del 15.07.2002, suddivisa in tre comparti edificatori è stata avviata a partire dal 2007 ed ha visto il completamento del primo comparto corrispondente alla porzione Nord ovest della Maglia (comparto 1 240.000 mc circa). Il comparto 2, è in via di realizzazione per quanto attiene alle urbanizzazioni e parte dell'edificato di edilizia residenziale mentre il comparto 3 programmato, non è stato ancora avviato per via delle problematiche connesse alla pericolosità idraulica.

PIRP Japigia

Nell'ambito di un programma regionale di riqualificazione urbana (Piano integrato di riqualificazione delle periferie- Pirp) è stato siglato un accordo di Programma tra Regione Puglia, Comune di Bari, ARCA Puglia centrale, ratificato con Delibera C.C. 3 del 12.01.2010. In questo ambito, l'area del PEEP Japigia è stata oggetto di interventi di riqualificazione in variante che hanno incluso un mix di iniziative pubbliche e private e che hanno riguardato: l'ammmodernamento ed adeguamento delle infrastrutture varie, principalmente gli assi viari "De Liguori", "Gentile" e "Caldarola" (razionalizzazione dei punti di conflitto, integrazione del sistema viario ciclistico ecc.); la realizzazione di urbanizzazioni secondarie (alloggi per diversamente abili, centro di quartiere, scuola elementare, verde attrezzato); la realizzazione di circa 135.000 mc di edilizia residenziale e terziaria privata, distribuite nel quartiere. Il programma è attualmente in fase di attuazione



STU

Risulta agli atti di ufficio una proposta per realizzazione di Società di Trasformazione Urbana per la parte di territorio compresa tra la Strada Statale n.16, la via Amendola e la fascia costiera che si protende nella zona storica fino al Porto Vecchio ed in successione fino al limite di San Giorgio. Per quanto attiene all'area di interesse, la proposta di trasformazione, in variante al PRG, suddivideva il territorio di riferimento in tre ambiti, il primo corrispondente al quartiere Japigia qualificato nuova periferia da risanare e completare; il secondo compreso tra il predetto quartiere residenziale e la fascia costiera e delimitato a nord-ovest dal canale Valenzano ed a sud est dal limite nord-ovest della Maglia n. 22 qualificato "periferia da rigenerare" (waterfornt) e infine la fascia costiera tra il mare e la linea ferroviaria fino a San Giorgio qualificata "aree con valenza ambientale da regolamentare". L'iniziativa non ha però avuto esiti concreti, seppur la maglia oggetto di attenzione fosse qualificata come aree ad "elevato grado di trasformabilità in termini localizzativi e di nuove funzioni da allocare".

Tra gli interventi puntuali è da segnalare l'intervento di riuso del capannone cosiddetto ex GS nei pressi della spiaggia di Torre Quetta.

La riqualificazione prevede il recupero dell'edificio principale, un capannone industriale a pianta rettangolare con copertura a doppia volte a botte risalente ai primi anni '60, senza modificarne l'attuale sagoma e aumentarne la volumetria, con l'inserimento di attività di ristorazione e residenze.

Infrastrutture pubbliche

Porto verde

Le aree costiere immediatamente antistanti la maglia di terziario del Piano di lottizzazione "Punta Perotti" sono state oggetto di proposta per realizzazione di un porto turistico, formalizzata all'amministrazione in data 29.05.1995. La proposta che localizzava la radice delle opere di difesa portuali in corrispondenza dello sbocco al mare del Canale Valenzano e che si sviluppava a nord-ovest dell'opera idraulica, contemplava in zona costiera la realizzazione di diverse volumetrie a destinazione terziaria ed a servizio della portualità per circa 122.000 mc. Lo specchio acqueo di pertinenza si estendeva per circa 170.000mq. Questa ipotesi, in variante allo strumento urbanistico, non ha mai avuto attuazione. La proposta riconfigurava il tratto di zona costiera a destinazione di PRG "verde di quartiere" nello stesso periodo interessato dal progetto di attrezzamento dello stesso tratto costiero noto come "Pane e Pomodoro".

Torre Quetta e Pane e Pomodoro

La fascia costiera, nel tratto immediatamente prospiciente la maglia di terziario "Perotti" è stata interessata nel corso degli anni 90 (a partire dal 1995) da un intervento di attrezzamento per funzioni di natura connesse alla balneazione. Lo spazio, così restituito alla collettività ha preso il nome di "Spiaggia di Pane e Pomodoro" e costituisce oggi una vera e propria spiaggia urbana. Secondo la stessa idea di fondo, percorrendo il lungomare verso sud negli anni più recenti, a partire dalla fine anni '90 l'amministrazione ha provveduto a recuperare, a beneficio della collettività, altra fascia di costa nota come "Torre Quetta" e all'esecuzione delle di significative opere di bonifica (il tratto di costa era interessato dalla presenza di amianto). Questo secondo tratto costiero seppur non dotato delle stesse caratteristiche morfologiche della precedente in quanto meno adatto alla balneazione ha trovato una riconversione ricettiva delle proprie funzioni a spazio per lo svago e per tempo libero anche per via della installazione di attrezzatura di facile rimozione e di costruzioni precarie a diverse destinazioni.

"Nuova Sede degli uffici della Regione Puglia". A partire dal 2005 ha avuto avvio il programma per la realizzazione, sempre in fregio alla Via Gentile ed attestato per un lato sulla Via Zuccararo, della nuova sede degli uffici (assessorati) e del Consiglio della Regione Puglia. Il compendio prevede un insediamento di funzioni terziarie-direzionali per circa 72.000mc fuori terra articolati su tre volumetrie



distinte (delle quali quella corrispondente alla sede del nuovo Consiglio regionale in via di realizzazione) e 23.000 mc interrati ed impegna una superficie territoriale di forma pressoché rettangolare estesa circa 61.000mq.

Nodo ferroviario

Questa parte di territorio è interessata anche dal progetto strategico di riorganizzazione del sistema trasportistico ferroviario in ambito urbano (Delibere C.I.P.E. 104 del 26.10.2014 e 1 del 28.1.2015). Infatti la riorganizzazione del nodo ferroviario nella fascia costiera a sud-est dell'abitato prevede lo spostamento della linea ferrata verso l'interno, liberando l'attuale fascio di binari. Secondo il progetto, giunto alla fase esecutiva e rispetto alla cui realizzazione sono attualmente in corso le procedure di appalto e l'esecuzione degli espropri, la linea ferroviaria si sposta dall'attuale sede verso l'entroterra, curvando nel territorio comunale di Mola di Bari, in un punto immediatamente a nord-ovest dell'abitato di Torre a Mare. La nuova linea del ferro ripiega poi verso la Città all'altezza del depuratore Bari Nord per rientrare in centro dividendo il cosiddetto 'cuneo verde' previsto dal PRG, delimitato dalle vie Amendola e Caldarola. Infine si ricongiunge all'attuale tracciato all'altezza di Via Oberdan. Il risultato corrisponde allo spostamento di circa 9 Km di linea ferroviaria ed alla liberazione di un'ampia striscia costiera, originariamente impegnata dai binari. Il costo complessivo dell'iniziativa ammonta ad € 390 Mln. Infine, in prossimità del compendio sportivo "Bellavista" è in corso di realizzazione un attraversamento carrabile sottoferroviario che costituirà l'unica connessione trasversale tra la zona litoranea ed il retrocosta.

Vasca di Laminazione

La recente redazione della Carta Idrogeomorfologica del territorio pugliese ha messo in evidenza la presenza di un corso d'acqua episodico a monte ed attraverso la parte di territorio interessata dalle Maglie di espansione n. 21 e 22. Questa circostanza ha orientato l'Amministrazione comunale verso iniziative di mitigazione del rischio idraulico. Ne è seguito un intervento, in via di definizione, che si sostanzia nella realizzazione di una vasca di laminazione localizzata in posizione sud ovest della maglia di espansione C2 n. 21 (i.e. a monte delle aree di espansione) in grado di intercettare l'ondata di piena del corso d'acqua ivi esistente, anche per eventi con tempi di ritorno fino a 500 anni. L'intervento si sostanzia nella realizzazione di un volume di accumulo di circa 172.626 mc, corrispondente ad una vasca di forma pressoché rettangolare delle dimensioni planimetriche di 334m per 194m e di profondità massima di 3.75 m dal fondo.