

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

Il contesto

Principi fondativi

Masterplan. Temi e azioni

1. Il waterfront
2. Le Spine
3. La rete della wilderness
4. La riforma dei sistemi insediativi
5. Le piazze bianche
6. Il parco agricolo

Metabolismi

Processo di attuazione

Gradualità e partecipazione

Cronoprogramma

IL CONTESTO

Bari Costa Sud sembra rappresentare in modo paradigmatico la condizione di molti tratti costieri italiani, in specie del Mezzogiorno. Una condizione di cui si intrecciano, in maniera paradossale, grandi valori ambientali, inadeguatezza del sistema insediativo, sottoutilizzo delle risorse locali, depauperazione paesaggistica.

Il settore urbano, proteso da Punta Perotti verso la Lama San Giorgio presenta un interessante mix di eterogenei materiali urbani ed ambientali: grandi quartieri d'impianto, alcuni dei quali di iniziativa pubblica, si alternano a un tessuto insediativo parassitariamente sviluppatosi negli interstizi, appoggiato sulle preesistenti armature infrastrutturali della campagna. Alcune opere pubbliche - la tangenziale o le infrastrutture a servizio delle "placche" di edilizia pubblica (strade e reti di sottoservizio) - hanno costituito la precondizione per lo sviluppo urbano disordinato più recente. Uno sviluppo che a tutt'oggi prosegue con l'episodica localizzazione di attrezzature di rango superiore, sia di natura pubblica (ad es., Sede della Regione Puglia) sia di natura privata (ad es., centri commerciali e terziari). Permane una vasta estensione di spazi aperti, taluni di ampie dimensioni, altri invece dal carattere più frammentario. Molti edifici, in specie nella fascia costiera, come anche una notevolissima estensione di suoli inedificati, è oggi totalmente priva d'uso o, quantomeno, estremamente sottoutilizzata. La presenza della ferrovia definisce una

cesura tra i quartieri d'impianto e la linea di costa. Quest'ultima appare generalmente punteggiata da edifici di modesta consistenza, molti dei quali dismessi, o allo stato di rudere; solo nel tratto meridionale, presso la Lama San Giorgio, l'insediamento si inspessisce sino a configurare disordinate lottizzazioni di case isolate, frammiste a spazi aperti in attesa e piccole attrezzature produttive e di servizio alla balneazione. In generale, alcuni elementi caratterizzano negativamente lo stato di fatto:

- la difficile accessibilità pubblica al mare, oggi demandata alla strada costiera, con le aree di parcheggio ad essa prossime (Pane e Pomodoro, Torre Quetta, ecc.);
- la periurbanizzazione omologante del paesaggio locale, determinata dalla presenza delle grandi infrastrutture, di impianti tecnologici (come il depuratore), dalla bassa qualità dei manufatti e dello spazio pubblico, dalla dismissione delle coltivazioni agricole;
- la fragilità territoriale, dovuta al rischio idrogeologico concentrato lungo le rive del sistema idrografico superficiale: le lame e il Torrente Valenzano.
- la fragilità ambientale, principalmente dovuta a: 1) la concentrazione del traffico automobilistico stagionale "di punta" (e conseguente inquinamento atmosferico e acustico) nei pressi della linea di costa, in tangenza del Sito di Interesse Comunitario della rete Natura 2000; 2) la presenza di un sistema di sottoservizi irrazionale e inadeguato, costituitosi per "saldatura" delle reti pubbliche pianificate e della moltitudine di iniziative individuali, non di rado di origine abusiva, in larga parte concentrate sulla linea di costa e, in particolare, presso San Giorgio.

L'attuale condizione territoriale influisce negativamente sulle prospettive di sviluppo locale, frenando le iniziative sparse di rigenerazione e contribuendo alla costituzione di sacche di inaccessibilità e di ingiustizia spaziale.

Ampie superfici impermeabilizzate e suoli agricoli in abbandono danno conto matericamente delle modalità con le quali si è costituita e continua a funzionare questa parte urbana. Il fenomeno di contrazione abitativa e degli usi, manifesto nella dismissione edilizia e degli spazi aperti, determina una forte asimmetria tra patrimonio esistente in declino e iniziative di urbanizzazione, in corso di attuazione per effetto delle porzioni di Piano regolatore ancora vigente dopo l'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

Alcune importanti novità in campo infrastrutturale – ci si riferisce in particolare alle prospettive di declassamento della tangenziale e della ferrovia costiera – potranno contribuire, se adeguatamente gestite, all'innescio del processo di rigenerazione prospettato dal Documento programmatico preliminare del nuovo Pug. Un processo, quello tratteggiato dal Dpp, che, a partire da una manovra di ricollocazione parziale dei volumi residui del Prg Quaroni, intende valorizzare la fascia costiera di Bari Costa Sud come risorsa ambientale e paesaggistica, con usi legati al mare, al tempo libero e alla fruizione dell'aria aperta.

Infine, un ulteriore elemento di preesistenza si intende richiamare come premessa al progetto: il Parco di Punta Perotti. Al di là della controversa vicenda giudiziaria,

questo luogo testimonia infatti della sostenibilità di azioni operate “in sottrazione”, demolendo ciò che non serve e/o appare in stridente contrasto con le esigenze di uso e godimento dei beni comuni. Il Parco di Punta Perotti costituirà l’ingresso settentrionale del nuovo grande parco di Costa Sud e la cerniera di connessione tra questo e il lungomare cittadino.

PRINCIPI FONDATIVI

Il masterplan per Bari Costa Sud è concepito come un dispositivo adattivo, definito negli elementi di struttura e flessibile nelle parti di più complessa specificazione, per le quali appare velleitaria se non addirittura controproducente una completa definizione, “a tavolino”, in questa fase.

Gli elementi di struttura del progetto sono sia di tipo morfologico che di tipo metabolico.

I primi si basano sulla specificazione di alcuni principi nel seguito elencati e dettagliati:

- la considerazione del waterfront come “infrastruttura ambientale” (1);
- la ricucitura mediante nuove connessioni trasversali tra città, campagna e costa (le Spine);
- la difesa e la valorizzazione del vuoto nell’interrelazione città-campagna;
- la definizione di una rete ecologica, della “wilderness”.

L’aspetto metabolico si concretizza, al di là di ogni astrazione retorica, come studio delle possibilità di riciclo e valorizzazione di alcuni “scarti” - territoriali e del territorio -, con particolare considerazione al trattamento e al riuso dell’acqua; al riutilizzo del rifiuto organico, sia rurale che urbano, come ammendante per suoli in declino e “nuovi suoli”; allo sfruttamento del rifiuto da demolizione come materia prima-seconda per la rigenerazione territoriale.

Sullo sfondo, la considerazione della dimensione spaziale dello scarto, ovvero di spazi ed edifici dismessi, sottoutilizzati, violati, inquinati, e/o in decadenza, che possono accogliere le nuove funzioni del contesto periurbano di riferimento, senza provocare consumo di suolo.

Nel masterplan, gli **elementi di struttura** sono definiti con livello di precisione planimetrica e tipologica. La loro forma si basa sull’articolazione di innesti territoriali (Spine) di connessione trasversale tra costa e città (luoghi di atterraggio delle nuove cubature) e rete dei nuovi boschi e aree umide, appoggiate sulle infrastrutture a rete e lungo i principali corsi d’acqua.

Le “Spine” (2) si pongono come veri e propri transetti urbani; sono inserite tra le maglie agricole e i tessuti insediativi; si protendono nel mare con pontili attrezzati con strutture temporanee per lo svago e il loisir. Consentono di relazionare alcuni luoghi notevoli dell’entroterra con il waterfront, accogliendo gli spazi civici più propriamente urbani del nuovo insediamento. Ospitano l’ossatura di spazio pubblico pedonale e ciclabile che consente di accedere semplicemente alle nuove “torri attrezzate” di

servizio alla linea balneazione e, più in generale, al loisir. Nel complesso, si presentano volumetricamente compatte, introverse, dense di funzioni e abitanti.

La nuova viabilità di arrocco presso l'attuale sede ferroviaria allontana il traffico carraio dal mare dando risposta all'esigenza di una interfaccia terra-mare caratterizzata come "rete della wilderness" (3) e dalla completa assenza di recinzioni e impedimenti d'accesso. Si ridefinisce così, nel tempo, uno spessore naturale interessante, in cui si muovono esclusivamente pedoni, animali e biciclette che, dalla linea di costa penetrerà lungo i corsi d'acqua sino a riconnettersi al tracciato dell'attuale Tangenziale- SS16. Si precisa che tale fascia a verde, in parte realizzata su nuove dune (argini di protezione per gli insediamenti) si estenderà anche con funzioni di contenimento del rischio idraulico, nelle aree di più elevata criticità individuate dall'autorità di Bacino, nelle quali è prevista – a valle di un'opera di messa in sicurezza iniziale - la demolizione progressiva dei manufatti esistenti. La rete verde naturalistica si appoggia sulle infrastrutture blu esistenti – canali e vasche – opportunamente integrata, come meglio si dirà nel seguito, da un sistema di vasche di raccolta e fitodepurazione delle acque bianche e grigie provenienti dai sistemi urbanizzati. Anche le acque di deflusso del depuratore, opportunamente convogliate in aree umide di ulteriore affinamento, potranno alimentare nei periodi di siccità, il nuovo bosco periurbano.

Le Spine, insieme ai segni primari della matrice ambientale ed infrastrutturale (costa, canale Valenzano, lama San Giorgio, tangenziale sud) individuano il telaio principale del sistema territoriale entro cui si collocano ambiti di trasformazione flessibile e incrementale, veri e propri incubatori per le innovazioni sociali e culturali del contesto locale.

Gli **elementi di flessibilità** riguardano in particolare alcune trasformazioni che, per diverse ragioni, necessitano di mantenersi più sfumate: sia perché di difficile definizione o attuazione, sia perché la loro indeterminatezza progettuale costituisce un possibile elemento di innesco per l'azione locale, anche di piccola dimensione.

Per le prime, cronologicamente previste in fasi successive dell'attuazione, il progetto propone una certa flessibilità topologica e funzionale. Per queste trasformazioni – ad esempio inerenti la ristrutturazione dei sistemi insediativi a bassa densità e con più bassa qualità (4), a partire dal quartiere San Giorgio, il progetto si limita alla definizione di modelli e prestazioni attese, demandando alla interazione con gli abitanti e gli stakeholder la definizione anche formale e funzionale degli interventi futuri, sia alla scala degli insediamenti che dei manufatti edilizi. Sono fatte salve quelle opere che, già in questa fase appaiono strettamente necessarie per la messa in sicurezza territoriale o per garantire il ristabilimento di condizioni di accessibilità al litorale.

Un ulteriore sistema "aperto" e flessibile nell'attuazione riguarda le cosiddette "piazze bianche" (5). Esso si dispone parallelamente alla linea di costa, innestandosi nel cuore dei gradi quartieri di edilizia pubblica e da qui insinuandosi nei tratti di città rada, nel quartiere di San Giorgio, toccando alcuni nodi litoranei. Le "piazze bianche" sono spazi indefiniti dal punto di vista formale e funzionale, lasciati "aperti" e resi disponibili all'azione; la loro concretizzazione dipenderà da processi partecipativi e

riappropriazioni civiche. Il loro uso sarà basato sulla cogestione democratica. Dal punto di vista spaziale, esse sono connesse tra loro da passerelle e percorsi pedonali dedicati. La rete delle passerelle potrà, nelle fasi iniziali dell'implementazione, aiutare a superare le grandi barriere infrastrutturali prima che avvengano le ambiziose ipotesi di loro trasformazione o delocalizzazione.

Infine, tra gli elementi di definizione progressiva, va inserito il grande parco agricolo che, in attuazione degli indirizzi del Documento programmatico preliminare, andrebbe a costituire l'elemento di cerniera tra placche insediate e sistema costiero. Il parco agricolo (6) si definirà attraverso la strutturazione di una griglia di percorsi pubblici – camminamenti e piccoli spiazzi, individuati planimetricamente nel masterplan – e sulla definizione di sistemi di convenzionamento con i privati gestori dei fondi che consenta la ricostituzione di una fascia di paesaggio retro-costiero di tipo rurale e, allo stesso tempo, una ampissima superficie da percorrere per il godimento dello spazio aperto e la natura in città. Anche la definizione del parco agricolo si definirà nel tempo, mediante il coinvolgimento di associazioni e cooperative, nonché dei privati proprietari di suoli oggi spesso abbandonati e in corso di desertificazione. La difesa del carattere di “vuoto” di questo spazio posto tra mare e città costituisce uno degli elementi invariati del progetto.

MASTERPLAN. TEMI E AZIONI

Il Masterplan (tav. 1) risulta dalla combinazione flessibile dei sei temi progettuali accennati nel paragrafo precedente.

1. Il waterfront, infrastruttura ambientale

La nozione di *waterfront infrastruttura ambientale* intende sottolineare la rilevanza dei temi ambientali associati al progetto dell'interfaccia costiera. Si tratta di qualificare il waterfront come un programma d'intervento che si prefigge innanzitutto di operare come un dispositivo in grado di fornire un servizio per il riequilibrio del contesto ambientale, in termini di resilienza, di efficienza energetica, di riduzione delle emissioni di gas serra e di sicurezza sociale. Un programma che tenga conto delle disponibilità delle risorse economiche, si confronti con il tempo lungo dei processi e degli adattamenti ambientali, si attui incrementalmente attraverso interventi di piccola taglia coerenti con una visione strategica e condivisa (Masterplan) per lo sviluppo sostenibile del territorio in cui il waterfront si inserisce.

Tali prospettive di lavoro propongono il superamento di un modello di intervento sul waterfront costiero fondato su una mera operazione di valorizzazione immobiliare a favore di un approccio progettuale – incrementale, multidisciplinare e multiscale – che considera le condizioni di fragilità (geo-ambientale, funzionale, economica e sociale) dei contesti costieri come temi prioritari di un programma strategico di trasformazione urbana e territoriale.

In questa direzione di ricerca progettuale è possibile definire il waterfront come *green infrastrutture* che contribuisce alle dotazioni ecologiche di un territorio incrementandone i gradi di resilienza e di qualità abitativa.

Il waterfront infrastruttura ambientale migliora e qualifica i processi metabolici della città attivando forme di economia sostenibili e circolari.

2. **Le Spine** trasversali per la ricucitura costa-città-campagna.

Le Spine sono innesti territoriali che ricompongono le molteplici relazioni (morfologiche, paesaggistiche, economiche e sociali) tra la costa, la città e la campagna. Le Spine operano come dispositivi per il riordino della frammentazione urbana e territoriale e per l'innescare di processi di rigenerazione ecologica-ambientale dei contesti attraversati.

La loro morfologia richiama una forma di ispessimento della trama agricola, una "piega" del piano di campagna definita mediante un leggero innalzamento del suolo. Questo terrapieno potrà avere un'altezza compresa tra 0 e + 3 mt slm. In alcune porzioni ospiterà spazi ipogei di servizio (ad esempio i parcheggi pertinenziali), da alternarsi a suoli naturali, drenanti e adeguatamente arborati. Sul "nuovo suolo", realizzato mediante il riciclo degli inerti da demolizione e costruzione (v. paragrafo sul metabolismo), verranno localizzati edifici medio-bassi, prevalentemente ortogonali alla linea di costa. Gli edifici definiscono una sequenza di corti aperte che strutturano il percorso pubblico di connessione con il mare. L'architettura degli edifici dovrebbe essere tale da configurare volumi semplici e compatti verso gli spazi interni, con la possibilità di ampi terrazzamenti verso i bordi esterni: giardini pensili collettivi, terrazzi delle abitazioni, tetti-giardino, ballatoi di distribuzione aperti sul paesaggio.

La caratterizzazione funzionale delle spine è flessibile, con il limite che il mix proposto sia sufficientemente vario (attrezzature, servizi, produzione, residenza, ospitalità, giardini e parchi pubblici e privati).

All'interno delle differenti Spine sono trasferiti i diritti edificatori rinvenienti dai piani attuativi vigenti, valutati non compatibili con la visione guida proposta (in particolare le Maglie C1 n.5 e C2 n.22).

La definizione delle funzioni e degli indici fondiari perequativi avverrà in fase di specificazione e implementazione del progetto con i portatori di interesse (sia i detentori degli "indici" da delocalizzare che i proprietari dei suoli). La concertazione dovrà avvenire, sulla base dei limiti che verranno definiti dalla componente strutturale del nuovo Piano urbanistico generale, nell'ambito di una "trattativa" svolta in modo trasparente e pubblico, alla quale l'amministrazione consentirà una partecipazione attiva anche ai cittadini, ai comitati di quartiere, alle associazioni (v. paragrafo sulla partecipazione). Ogni spina trova la propria caratterizzazione dal rapporto con il contesto in cui si inserisce.

Proseguendo da nord a sud:

- la Spina 1 si attesea lungo il tratto di costa in cui è collocato il parco Punta Perotti fornendo a quest'ultimo attrezzature e servizi per il ristoro, lo sport e la balneazione; si sviluppa trasversalmente alla linea di costa seguendo la geografia del canale Valenzano; interseca via Gentile, via Caladarola (dove sono collocate le aree parcheggio) e il Sacrario dei Caduti fino ad intercettare la tangenziale in prossimità dello svincolo SS 100. Nella Spina sono distribuiti circa 350.000 mc suddivisi in servizi (circa 77.000 mc) e residenze (280.000 mc);
- la Spina 2 intercetta le principali attrezzature territoriali presenti nella zona: il Palazzo della Regione Puglia, il centro commerciale Mongolfiera, il polo scolastico degli istituti superiori e il Palaflorio; attraversa i tessuti compatti del quartiere Japigia fino all'intersezione con la tangenziale. La Spina 2 intercetta l'importante stazione ferroviaria metropolitana di Torre Quetta e si proietta in mare con pontili galleggianti attrezzati per i servizi di balneazione. Nella Spina sono distribuiti circa 156.000 mc suddivisi in servizi (circa 47.000 mc) e residenze (109.000 mc);
- la Spina 3 si sovrappone alle aree agricole in abbandono che circondano il campo sportivo Bellavista. Lungo la costa, la Spina 3, insieme alla Spina 4, intercettano un tratto di nuovi arenili di ripascimento (spiagge urbane) che estendono verso mare la trama del parco agricolo retrostante. I volumi previsti sono circa 278.000 mc, indicativamente suddivisi in servizi (circa 58.000 mc) e residenze (220.000 mc);
- La Spina 4 segna il limite settentrionale dell'insediamento costiero di San Giorgio. La sequenza dei percorsi, delle piazze e dei nuovi volumi, si sovrappone alle aree di sviluppo residenziale delle maglie C2 21 e C2 22 di cui si propone una parziale riorganizzazione dell'assetto morfologico. La Spina 4 e 5 individuano sulla costa un tratto di ripascimento dove collocare le nuove attrezzature per la balneazione e lo sport. I volumi previsti sono circa 154.000 mc, suddivisi in servizi (circa 45.000 mc) e residenze (109.000 mc);
- La Spina 5 chiude a levante il parco costiero; si sviluppa trasversalmente alla costa seguendo il corso di lama San Giorgio; attraversa i tessuti informali e degradati dell'omonimo quartiere, le aree fragili a rischio idrogeologico fino a raggiungere la tangenziale in prossimità dello svincolo di via Gentile. Le piazze, i percorsi, le aree a verde e i nuovi volumi di servizio riconfigurano l'assetto dell'area promuovendone una rigenerazione diffusa dei suoi tessuti degradati. I volumi previsti sono circa 120.000 mc, suddivisi in servizi (circa 42.000 mc) e residenze (79.000 mc).

Il terminale a mare delle Spine è costituito da un pontile/pennello. La forma e la funzione di questo terminale dipendono dalla condizione lito-morfologica della costa (sabbiosa, sabbiosa con scogliera di protezione, rocciosa bassa). I "pennelli", nei tratti sabbiosi, saranno tali da favorire il ripascimento del litorale.

Il punto di intersezione tra la spina e il sistema costiero si configura come un nodo funzionale e volumetrico dove verranno posizionate torri di osservazione

pubbliche, destinate ad ospitare i servizi al sistema litoraneo e alla balneazione. In questo modo, si intende incentivare la concentrazione delle attività oggi disperse lungo il litorale, ove il progetto prevede la definizione di un sistema prevalentemente naturalistico, fatto di dune, macchia mediterranea, pinete. L'architettura delle torri di osservazione è effimera, aperta all'interazione con gli utilizzatori e i conduttori: sulla base di una struttura portante intelaiata, posizionati i blocchi di servizio e la risalita pubblica (scala, rampe, ascensori), gli spazi dati in concessione per i servizi saranno allestiti dagli utilizzatori, utilizzando materiali leggeri come il legno, il metallo, i tessuti. Almeno la metà di ogni piano resterà totalmente pubblico, sempre accessibile.

Verso l'entroterra, il terminale delle spine si attesta sulle grandi infrastrutture esistenti (tangenziale, assi stradali longitudinali), costituendo elemento di scambio ed accesso al sistema costiero e dello spazio pubblico (mediante, ad esempio, "campi parcheggio" drenanti e arborati).

3. **La rete della wilderness**, delle reti blu e verdi.

Si costruisce a partire dagli spazi abbandonati, prevalentemente di proprietà pubblica (comunale, demaniale, ecc.): spazi di pertinenza delle infrastrutture che seguono i fasci infrastrutturali della superstrada e della ferrovia e delle strade; spazi residuali o inutilizzati delle attrezzature pubbliche sia di livello superiore (palazzo della regione) che locali (stadio di atletica) così come i lotti incompleti e incompiuti della città pubblica che tornano a poter ospitare usi collettivi e temporanei oltre a contribuire al miglioramento delle condizioni ambientali e climatiche urbane. Successivamente le lingue di naturalità si allargano nei suoli pubblici acquisiti/liberati. In seguito delle demolizioni previste nelle aree di rischio. L'asservimento ad uso agricolo/produttivo di terreni arborati può inoltre costituire la moneta di scambio con i privati che decidano di demolire i loro immobili (inutilizzati) e usufruire di incentivi sia di natura urbanistica - verso le "aree" di condensazione dei volumi, nelle "spine" - , sia usufruendo di sgravi e premi di natura fiscale.

La rete assume come dorsali principali il torrente Valenzano, la Lama San Giorgio e il tracciato della attuale tangenziale-SS.16. La forestazione di questa ultima procederà per fasi, iniziando dalle aree di rispetto e dagli svincoli attuali; potendo nel futuro concorrere alla ridefinizione dell'asse stradale declassato, da alberare e dotare di adeguati spazi per il transito ciclo-pedonale. La rete della naturalità penetrerà verso l'entroterra nelle aree del Parco regionale disposte lungo il corso d'acqua.

La rete della naturalità (o "wilderness") svolge diverse funzioni:

- costituisce una dorsale dello spazio pubblico, alternativa a quella urbana;

- svolge funzione di contrasto al cambiamento climatico, sia in termini di assorbimento dell'anidride carbonica, sia mediante l'abbattimento dell'effetto isola di calore estiva;
- contribuisce alla riconnessione ecologica, mediante la costituzione di bypass alle reti infrastrutturali (sovra-sottopassi, passerelle, percorsi protetti, ecc.);
- aumenta la permeabilità dei suoli, con effetti positivi rispetto alla gestione delle acque di pioggia diminuendo l'effetto da run-off e il sovraccarico di picco della rete fognaria;
- ospita aree umide e radure con funzione di laminazione dei corsi d'acqua, con effetti positivi sulla resilienza sistemica rispetto ad eventi di piena eccezionale dei corsi d'acqua (torrente, lame);
- svolge un effetto barriera, quando posta lungo le infrastrutture, all'inquinamento acustico e luminoso;
- infine, ma non da meno, contribuisce a modificare il paesaggio periurbano, mitigando l'effetto negativo prodotto dalla presenza di grandi infrastrutture e impianti tecnologici e produttivi.

In effetti, quindi, la rete si configura come un'infrastruttura verde-blu: accoglie e depura le acque grigie provenienti dai sistemi urbanizzati; permette la depurazione delle acque dei canali prima di giungere al mare; costituisce elemento di resilienza rispetto ai rischi idrogeologici (localizzati soprattutto nel quadrante meridionale).

4. La riforma dei sistemi insediativi

Per i grandi quartieri di impianto il progetto prevede operazioni di rigenerazione orientate alla trasformazione dello spazio pubblico esistente e alla progressiva riqualificazione dei manufatti edilizi, al fine di aumentarne le prestazioni energetiche e promuovere l'introduzione, ai piani bassi, di funzioni non residenziali.

Per i tessuti edilizi non pianificati – come il quartiere di San Giorgio - occorre invece una strategia di più ambiziosa riforma, volta alla prioritaria messa in sicurezza dal rischio idrogeologico e dalla progressiva trasformazione urbana. Innanzitutto occorre individuare i manufatti situati in zone di rischio idraulico e precisare una strategia per la loro delocalizzazione, con eventuale trasferimento volumetrico nel sistema delle spine o in aree di densificazione coincidenti con alcuni degli esistenti nuclei a bassa densità.

In secondo luogo, occorre che l'accesso al litorale e l'integrità del sistema costiero sia ristabilito.

In prospettiva c'è la riorganizzazione dell'attuale insediamento secondo un principio di "clusterizzazione": accentramento e densificazione di alcuni nuclei coordinati con parallele operazioni di sottrazione o "deconcrete" selettivo. La geometria di queste operazioni è dettata da ragioni progettuali ed è orientato

dalla concentrazione di edifici inutilizzati. La sua definizione spaziale, blandamente orientata dal masterplan, è demandata ad una fase di lavoro sul campo, mediante la quale concertare le strategie contemperando gli interessi legittimi e le attese degli abitanti.

Le demolizioni “selettive” forniranno “materia prima” per i nuovi suoli e la fondazione delle spine. Nel complesso, gli insediamenti dovrebbero definire dei cluster separati da spazi aperti a verde (la rete della wilderness che penetra dalla costa). Ogni cluster potrebbe gravitare su una o più “piazze bianche” ed ha relazioni funzionali, anche se non necessariamente contiguità topologica, con la spina di nuovo impianto. A San Giorgio, ad esempio la riorganizzazione del quartiere si lega all’immissione della spina nella quale si condenseranno alcuni servizi di tipo superiore.

Per gli insediamenti compatibili con il disegno generale, coerenti con il modello morfologico, non posti in aree di rischio né interagenti con l’accessibilità costiera, saranno previste possibilità di densificazione riconoscendo puntualmente le differenze contestuali preesistenti e i diritti pregressi, da riconoscere ai proprietari di immobili regolarmente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria. In caso di procedimenti di sanatoria in corso di istruttoria, potrebbe legarsi il rilascio del titolo alla realizzazione di alcune opere di adeguamento e riqualificazione edilizia-ambientale da precisare, mediante regole prestazionali concordate con la Soprintendenza e con la Regione Puglia, in sede di co-pianificazione.

5. Le piazze bianche

Le “piazze bianche”, ancorché definite sommariamente nel masterplan per localizzazione ed estensione, sono spazi privi di qualunque definizione formale e funzionale, la cui concretizzazione dipenderà da processi di co-design da svolgersi localmente, a scala di quartiere e di unità di vicinato. Sono tra loro messe in relazione da passerelle e percorsi pedonali dedicati. Queste passerelle potranno, all’inizio, aiutare a superare le grandi barriere infrastrutturali prima che avvengano le ambiziose ipotesi di loro trasformazione o delocalizzazione.

La gestione delle “piazze bianche” sarà improntata alla collaborazione tra amministrazione e cittadini, sino a configurare veri e propri “usi civici” autogestiti dalle comunità locali. Nel cronoprogramma delle attività, la realizzazione di queste piazze può anticipare ogni altra trasformazione, dato che esse verranno realizzate su suoli già di proprietà pubblica, per il cui uso non occorre alcuna forma di acquisizione né di accordo con privati.

6. Il parco agricolo

Si sviluppa al di là della nuova pineta costiera, nella fascia ricompresa tra l’attuale ferrovia e le placche insediate, dove il Prg “Quaroni” prevede ulteriori

espansioni edilizie. Concettualmente è pensato come un tessuto connettivo “aggrappato” alla struttura dei percorsi eco-pubblici della rete della wilderness. Si definisce mediante una trama di sentieri pubblici alberati e di lotti rurali convenzionati all’uso pubblico compatibile con lo svolgimento della produzione agricola.

Il tema dell’acque è qui legato, oltre alla rete blu precedentemente descritta, anche ad un tema diffuso di pozzi, cisterne, canali di irrigazione, che costituisce il telaio del tessuto rurale insieme alla trama dei muretti a secco.

Dal punto di vista paesaggistico, il parco si configura come un elemento di citazione del tradizionale paesaggio rurale pugliese. In ognuno dei “lotti” rurali si potrà realizzare un modesto volume di servizio, per l’impianto di servizi di base e lo sviluppo di attività ricreative e micro-ospitalità. I manufatti, realizzabili con materiali leggeri ed altezza massima di un piano, punteggeranno il sistema del parco in un rapporto tale da non configurare tessuto insediativo (un rapporto di copertura accettabile potrebbe essere di 1:50 (50 mq ogni 2500 mq di fondo). Ogni manufatto sarà autosufficiente dal punto di vista igienico ed energetico e sarà realizzato mediante il reimpiego di materiali di scarto del ciclo edilizio o degli imballaggi (legno, compositi, tessuti, carta e cartone, plastica, ecc.).

METABOLISMI

L’acqua, il rifiuto organico e i rifiuti da demolizione e costruzione sono considerati come materiali di base del progetto di rigenerazione di Basi Costa Sud. Attraverso la razionalizzazione dei loro flussi, sarà infatti possibile mettere in essere un virtuoso processo di riciclo a “km0”: i rifiuti prodotti nell’ambito di studio contribuiranno alla rigenerazione degli scarti territoriali all’interno del medesimo ambito; la razionalizzazione della risorsa acqua costituirà, inoltre, la preconditione per la forestazione e la vita del parco agricolo.

Acqua. Questo elemento è cruciale, sia nella sua componente “naturale” – il torrente le lame, le vasche – sia nella sua componente “artificiale” – l’acqua di pioggia raccolta negli spazi “grigi” impermeabilizzati: lungo le strade, dalle coperture degli edifici; di condensazione dei grandi impianti di climatizzazione; in uscita dal depuratore “Bari Est” sito lungo la tangenziale. Entrambe le componenti, naturale e artificiale, mediante una progressiva scorporazione bianco-nera del sistema fognario (in attuazione del D. Lgs. 152/2006) e la costruzione di un sistema di fossi e vasche (di fitodepurazione e laminazione), irrignerà i campi e darà vita a boschi umidi, prima di recapitare a mare deprivata delle componenti inquinanti. In questo modo si definirà una preconditione per la modifica del paesaggio attuale, con ripercussioni positive sull’effetto isola di calore estiva e di mitigazione del rischio idraulico lungo le aste torrentizie e le lame. Inoltre, in caso di picco da precipitazione, le acque di pioggia degli spazi “grigi” non graveranno sui collettori fognari, né sul sistema di depurazione

industriale (che va utilizzato in sostanza per le sole acque nere). Nei periodi di siccità la rete dei canali potrà essere alimentata con le acque in uscita dal depuratore, mediante il filtro “di sicurezza” di apposite aree umide fito-depuranti poste a valle dell’attuale strada tangenziale. La riforma infrastrutturale sarà accompagnata da una parallela riforma degli spazi aperti dei quartieri di edilizia pubblica e a servizio dei centri commerciali e terziari i quali ospiteranno alberature, specchi d’acqua, superfici drenanti.

Rifiuto post-edile e da demolizione. Uno dei temi ambientali legati alla demolizione di manufatti è lo smaltimento del rifiuto. A tal proposito, sulla base di alcune innovative esperienze condotte in paesi nord-europei, è possibile pensare che gli scarti da demolizione vengano utilizzati nel medesimo settore urbano in cui sono prodotti. Gli inerti da demolizione potranno infatti essere raccolti, selezionati e trattati in un apposito impianto localizzato nel quartiere, presso una zona già infrastrutturata a fini produttivi. Con questi materiali saranno prodotte nuove configurazioni del suolo pubblico, realizzati argini di sicurezza lungo i corsi d’acqua, ripascita la costa, rafforzato il sistema dunale. A regime, esso raccoglierà i rifiuti da costruzione e produrrà materiali edili da mettere sul mercato ed utilizzare per l’efficientamento energetico degli edifici (sia della città pubblica che di quella abusiva). Per la produzione di alcuni materiali da costruzione di riciclo, saranno impiegati i fanghi prodotti dal depuratore fognario, grazie al cui impiego è possibile avere mattoni da costruzione ad elevatissima resistenza. L’impianto potrà essere realizzato da imprenditori privati, con obblighi di convenzionamento per la rigenerazione del quartiere.

Rifiuto organico. L’ammendante per la rigenerazione dei suoli e la naturalizzazione delle spine sarà prodotto mediante la trasformazione del rifiuto organico di tipo urbano e rurale. Un micro-impianto industriale di quartiere (1500-2000 t/a) potrebbe essere localizzato in posizione baricentrica, ad esempio nello svincolo della tangenziale. Alcuni impianti di comunità (80 t/anno) potrebbero essere previsti presso le scuole e altri edifici pubblici. Il micro-impianto di raccoglierà sia gli scarti umidi urbani, sia gli sfalci e i residui agricoli e dei parchi. Una porzione dei fanghi prodotti nel depuratore potrà confluire nell’impianto di compostaggio, nel rispetto dei limiti di legge stabiliti dalla normativa italiana ed europea. L’impianto potrà essere realizzato da imprenditori privati, con obblighi di convenzionamento per la rigenerazione del quartiere.

PROCESSO DI ATTUAZIONE

Il programma attuativo del Masterplan, coerentemente con le scelte di impostazione generale, prevede un’implementazione flessibile delle molteplici azioni progettuali: il fattore *tempo* è assunto come elemento qualificante del programma progettuale che si intende promuovere con il Masterplan.

Tale prospettiva assume rilevanza, rispetto ai processi di *governance* della città contemporanea - sempre più alle prese con la gestione di fenomeni imprevisti e indeterminati - e specificità rispetto alla città di Bari, in modo particolare alla sua frammentata periferia costiera che si estende da parco punta Perotti fino a San Giorgio.

Integrare la dimensione del tempo all'interno del progetto significa: progettare la città in termini di processi di uso/riuso/riciclo; intervenire nel corpo della città attraverso tattiche d'innesto progressive e incrementali; lavorare sulla transcalarità dei livelli d'azione e dei piani decisionali prefigurando e coordinando tempi e scenari differenti. In tale direzione interpretativa, il Masterplan per la costa sud di Bari è inteso come Visione guida e Quadro di coerenza per molteplici azioni di trasformazione urbane e territoriali: alcune attuate e programmate all'interno delle previsioni urbanistiche vigenti (piani di lottizzazione e programmi di rigenerazione urbana); altre promosse dal progetto. Il Masterplan articola differenti livelli di operatività attuativa e decisionale: le Spine, insieme ai segni primari della matrice ambientale ed infrastrutturale (costa, canale Valenzano, lama San Giorgio, tangenziale sud) individuano il telaio principale del sistema territoriale entro cui si collocano ambiti di trasformazione flessibile e congiunturale che si aprono alle innovazioni sociali e culturali del contesto locale.

Per complessità e rilevanza delle sfide in gioco, l'attuazione del masterplan dovrà essere coordinata dalla pubblica amministrazione, coinvolgendo i cittadini e tutti gli stakeholder locali e non.

La delocalizzazione di alcuni indici volumetrici - da realizzare mediante dispositivi compensativi-perequativi - costituisce, in particolare una manovra di particolare rilevanza per il cui successo appare auspicabile l'istituzione di una apposita società di scopo a guida pubblica, con partecipazione azionaria di privati proprietari dei suoli e di imprenditori.

In alternativa, la manovra urbanistica potrebbe essere realizzata mediante l'acquisizione pubblica preventiva dei suoli destinati alla sola densificazione, destinando parte delle plusvalenze derivanti dall'incremento di fabbricabilità all'indennizzo dei proprietari di suoli per i quali allo stato risultano attribuiti diritti edificatori.

Non sembra ragionevole, vista complessità e rilevanza dei tempi in gioco, concepire l'attuazione del progetto di riforma territoriale come esito di un processo di contrattazione "alla pari" tra privati, anche nel caso di un possibile ruolo di mediazione della pubblica amministrazione.

GRADUALITÀ E PARTECIPAZIONE

Il masterplan propone uno scenario ambizioso di trasformazione che tuttavia è pensato per realizzarsi nel tempo, nel rispetto degli elementi di struttura prefissati, ma in modo adattivo e flessibile, in funzione delle fattibilità economiche e sociali che progressivamente si determineranno. Il processo si basa su di una strategia di

attivazione graduale che parte dalle trasformazioni più semplici, attivabili nell'immediato, per poi spingersi in quelle più complesse, rese fattibili dall'aumento della fiducia nel cambiamento e nella virtuosa attivazione di fenomeni di rigenerazione economica e coesione sociale. Trasformazioni che richiedono una macchina amministrativa organizzata, capace di agire come soggetto propulsivo e di coordinamento delle singole iniziative. Pertanto, alcune azioni "abilitanti" - come l'attivazione di usi pubblici temporanei nelle c.d. "piazza bianche", la massiva piantumazione lungo le infrastrutture e nelle grandi aree pubbliche inutilizzate, la messa in sicurezza dal rischio idrogeologico - costituiscono fattori determinanti per la riuscita delle operazioni più complesse, difficilmente realizzabili *ex abrupto* nello scenario di fatto. Del resto, molte delle trasformazioni più complesse necessiteranno di un ampio supporto degli abitanti, e pertanto dovranno essere definite attrattivamente attraverso processi di reale partecipazione.

Il modello che si propone presuppone una interazione tra attori di tipo "trialeatico": l'attore pubblico, l'attore sociale e l'imprenditore giocheranno ogni "partita" in un campo aperto di interazione - trasparente e aperto alla partecipazione di chiunque. Le loro alleanze nel perseguimento degli obiettivi saranno flessibili e, sulla base delle regole del gioco stabilite dallo strumento urbanistico, potranno dar luogo ad azioni concrete sul territorio, stemperando gli elementi ideologici di conflitto ed assicurando che la flessibilità attuativa sia coniugata a correttezza e coerenza. In questo modo, l'interesse di ognuno degli attori dovrà essere reso esplicito e la loro composizione potrà darsi non per sintesi astratta ma attraverso la realtà del confronto e lo slancio dell'azione.

CRONOPROGRAMMA

Il cronoprogramma delle azioni di progetto si sviluppa tramite la scansione in passaggi volti al perseguimento della vision complessiva, singolarmente compiuti, funzionalmente coerenti tra loro e mutuamente innescanti. La rigenerazione si realizzerà tramite un processo di lungo termine, come effetto di innovazioni prodotte sull'ambiente naturale, rurale, sociale e costruito, politiche pubbliche dedicate (ad es. l'utilizzo della leva fiscale), razionalizzazione del funzionamento sistemico, dei metabolismi urbani.

Le reti di attori e le condizioni necessarie alle trasformazioni degli insediamenti si strutturano nella cornice di una solida regia pubblica, una vision chiara ed una strategia trasformata in azioni in una arena decisionale trasparente.

Il primo step del progetto è animato dalle azioni di innesco, pensate per essere immediatamente realizzabili su suoli disponibili e con contenute risorse economiche. Da un lato queste azioni hanno la capacità di trasformare immediatamente il paesaggio con i boschi-filtro e dall'altro hanno l'effetto di attivare luoghi e processi inclusivi di cura del territorio e attivazione di interessi specifici.

Il secondo step è segnato dalla clusterizzazione dell'edificato per la rigenerazione degli insediamenti e la costruzione delle nuove spine alla luce di criteri di priorità e disponibilità. Se infatti una prima forte ed inderogabile azione pubblica è richiesta per far fronte a quegli episodi spontanei nelle aree di rischio e di vincolo paesaggistico, l'utilizzo di strumenti urbanistici flessibili ed inclusivi convoglia i nuovi interessi e addensa i volumi e premi urbanistici che derivano dallo "svuotamento" della costa e del parco agricolo. In ottemperanza al principio di risparmio di suoli i grandi contenitori dismessi e gli spazi abbandonati che punteggiano il territorio sono riutilizzati e riprogettati con la comunità e contribuiscono alla dotazione di spazi collettivi contemporanei indispensabili agli abitanti e ai visitatori della città. La costruzione delle nuove spine di urbanità è quindi solo la conclusione di un complessivo ripensamento del territorio in chiave resiliente ma rappresenta il principio ordinatore strutturante dello spazio, delle azioni e degli attori coinvolti. La clusterizzazione avverrà mediante il mutuo concorso di:

- Costruzione di nuove micro-centralità – poli di attrezzature di vicinato, playgrounds, spazi pubblici;
- Demolizione selettiva di manufatti e infrastrutture atte a consentire la penetrazione della rete blu-verde tra le maglie degli insediamenti esistenti;
- Riforma del sistema dell'accessibilità, secondo uno schema che ribalta le modalità di accesso alla linea di costa (che è da pensarsi come un parco-riserva), lavorando mediante la strutturazione di un sistema di "end-street" e "close".

Il terzo step è segnato dalla chiusura dei sistemi a rete (acqua, natura, infrastrutture di trasporto) e dalla coordinata definizione di aree a parco inaccessibili al traffico veicolare. Tra queste, spiccheranno il parco naturale costiero, i parchi ripariali, il parco agricolo retrocostiero.

Man mano che il processo acquisterà forza sulla base dell'impulso dell'azione pubblica, si moltiplicheranno le iniziative dei privati che potranno anche essere promosse mediante incentivi di tipo urbanistico e fiscale. Le iniziative dei privati saranno volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e al riuso degli spazi aperti inutilizzati.

Sin dall'inizio, sarà da avviare uno stretto coordinamento tra politiche urbanistiche e politiche ambientali, al fine di poter mettere in piedi i progetti di riciclo di acqua, rifiuto edile e rifiuto organico, che forniranno "energia" vitale per la trasformazione degli insediamenti attuali. Un dispositivo complesso, per la cui definizione operativa, sarebbe opportuno avviare processi di copianificazione con la Regione Puglia e con la Autorità di Bacino.

Sullo sfondo, la realizzazione delle grandi opere pubbliche - la delocalizzazione della ferrovia costiera e il declassamento della tangenziale -, che renderanno fattiva la completa ristrutturazione dell'armatura infrastrutturale, ma in attesa delle quali comunque potrà essere avviato il processo di rigenerazione urbana, secondo le modalità e le priorità sinteticamente qui espresse, passibili di precisazioni nell'ambito

del laboratorio di co-progettazione nel quale il presente progetto di concorso potrà trasformarsi in strumento urbanistico.