

COMUNE DI MATERA



Piano nazionale per le città
Contratto di valorizzazione urbana

REALIZZAZIONE DI N°8 ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA
borgo La Martella - via Monterosa

CUP I13I13000040001 - CIG 5876998C29

Responsabile del Procedimento: arch. Giuseppe Gandi

Sdla
associazione
professionale

IL TECNICO INCARICATO

ing. Sante Lomurno

studio di ingegneria ed architettura via annunziatella n.1 - Matera tel-fax 0835/334227 - e-mail studio@sdiaprogetti.191.it

PROGETTO PRELIMINARE

URBANISTICA ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL SUB-COMPARTO "B"

ALLEGATO:

U0

Studio dell'assetto planivolumetrico

DATA : febbraio 2014

AGG. :

ARCHIVIO: 346/0114 cd12/01

PREMESSA

Il sub-comparto “B” del PEEP di via Monterosa nel borgo La Martella è stato di recente (luglio 2013) interessato da una variante plano-volumetrica finalizzata ad armonizzare tutti gli interventi edificatori individuati sia dall’Accordo di Programma fra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione Basilicata, Comune di Matera ed Ater, sottoscritto in data 23.12.2010 (¹) sia dal Piano Città, con gli ulteriori n°8 alloggi di edilizia sovvenzionata oggetto della presente progettazione preliminare, in sostituzione di n.6 alloggi di edilizia agevolata precedentemente previsti.

La variante è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°38 del 22.07.2013.

Si legge nella relazione tecnica di accompagnamento “.....allo scopo di proseguire in tale sub-comparto nella ricerca e nella messa a punto di progetti speciali per mezzo dell’applicazione combinata di requisiti prestazionali per l’edilizia residenziale, nuove soluzioni tecnologiche, ecc.....omissis....., come già provato con i due interventi di edilizia bioclimatica ed ecocompatibile e di edilizia domotica.

Con l’inserimento del nuovo intervento di n.8 alloggi di edilizia sovvenzionata in luogo dei 6 alloggi di edilizia agevolata, la Variante plano-volumetrica al sub-comparto configura il tessuto edilizioomissis..... con piccole variazioni di cubatura rispetto all’abaco tipologico di piano.

Gli edifici si presentano come una serie di blocchi articolati che convergono ad Est in un’area destinata ad attività di tipo collettivo, ai sensi dell’art. 30 delle vigenti NN.TT.A. del PRG, che funge anche da chiusura dell’isolato e che può rispondere a diverse esigenze funzionali”.

Pertanto con la variante è stata indicata anche una sagoma per attrezzature di interesse collettivo (cfr. tav.7a) collocata in prossimità del vertice opposto a via Monterosa.

~~~~~

Le particelle interessate ricadono nel Fg. 65 dell’agro di Matera, sono tutte di proprietà comunale, così come rilevabile sia dagli elaborati della citata Variante Urbanistica (cfr. tav.5) sia dalla tav.1 -stato di fatto- di cui alla documentazione preliminare di avvio alla progettazione, e sono le seguenti:

p.lla 2451 (27 m<sup>2</sup>), p.lla 2450 (1081 m<sup>2</sup>), p.lla 309 (220 m<sup>2</sup>), p.lla 2446 (1915 m<sup>2</sup>), p.lla 2447 (400 m<sup>2</sup>), p.lla 2448 (3536 m<sup>2</sup>), p.lla 2449 (542 m<sup>2</sup>) per una superficie totale di 7721 m<sup>2</sup>.

La superficie totale dichiarata, riportata nella relazione della variante urbanistica, è pari a 6315m<sup>2</sup>, sicuramente viziata da un refuso in quanto la somma delle superfici specifiche indicate (lotti, verde, strade parcheggi, ecc.) porta ad un risultato di 7828 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> con il quale si approvava il programma definitivo per la realizzazione di n.8 alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata attraverso l’uso di “procedure bioclimatiche e materiali biocompatibili”, in corso di appalto, e di n.6 alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata con sistemi domotici, già appaltati

Il rilievo topografico di dettaglio ha portato a riscontrare una superficie reale molto vicina a 7700 m<sup>2</sup>, pur avendo verificato forti anomalie fra planimetria catastale e rilievo topografico che nella zona non costituiscono una novità. Rimane il dato che, a meno di una piccola alea, si è di fronte ad una superficie totale disponibile prudenzialmente valutabile in circa 7500 m<sup>2</sup>. L'alea è soprattutto attribuibile al confine nord, in parte non ancora materializzato, ma che è caratterizzato in catasto da una particella di spessore variabile, intestata al Comune, proveniente dal frazionamento delle aree della lottizzazione privata e da cedere al Comune per la rete dei percorsi pedonali.

Al di là dei dati planimetrici la relazione sulla recente variante urbanistica riporta una volumetria residua edificabile per l'intervento residenziale del Piano Città pari a 2423,67 m<sup>3</sup>.

### **LE SOLUZIONI URBANISTICHE PROPOSTE**

La ricognizione dei luoghi effettuata attraverso la rilevazione topografica, l'esame degli interventi in corso e di quelli realizzati nei comparti adiacenti, la valutazione della tipologia e delle caratteristiche degli altri due interventi previsti nello stesso sub-comparto, unitamente al rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1.04.1968 n°1444, delle superfici minime a parcheggio di cui all'art.18 della L.6.8.1967 n°765 (così come modificate dalla Legge n.122/1989), delle norme di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 5.11.2001 n.6792, oltretutto dei principi generali sull'ottimizzazione dell'orientamento dei corpi di fabbrica in relazione agli obblighi di risparmio energetico e di utilizzo delle energie alternative, ha portato, attraverso l'elaborazione di una serie di proposte, prospettate alla struttura tecnica comunale, a definire tre soluzioni alternative.

#### **soluzione "A"**

La prima soluzione mantiene la stessa impostazione introdotta con la variante urbanistica approvata con deliberazione n°38 del 22.07.2013, ossia uno "spazio-vicinato" pedonale all'interno dell'isolato ed una strada perimetrale carrabile a senso unico. Sono state, però, apportate alcune importanti modifiche. In primo luogo, poiché la struttura a schiera degli alloggi "bioclimatici" prevede l'accesso carrabile ai garages sul lato sud, ossia dallo spazio-vicinato, ci sarebbe una palese incongruenza con il principio ispiratore della variante, pertanto la soluzione prevede la traslazione di tali alloggi sul margine sud del sub-comparto con accesso dalla strada carrabile. Inoltre la viabilità perimetrale è stata adeguata alle caratteristiche minime per una strada locale a senso unico ossia 5,50m (3,75 + 1,75) oltre ai marciapiedi (l'esterno di 1,50m, l'interno 1,20m). Tale ingombro totale pari a 8,20 m è certamente superiore alle previsioni di Piano ossia 4,00m di sede carrabile e 1,50m di marciapiedi e determina una significativa contrazione degli spazi utili anche per la necessaria modifica del raggio di curvatura del "tornante di fondo". Pertanto la soluzione prevede

l'abbandono della tipologia "monopiano" su due corpi di fabbrica per gli alloggi da progettare, e la realizzazione di una struttura su due livelli (rialzato e 1° piano) con un piano interrato per autorimessa. Questa destinazione è necessaria per il rispetto della L.122/1989 e trova soluzione anche per le accertate caratteristiche geotecniche dei terreni interessati che hanno, nel caso degli alloggi "bioclimatici" e degli alloggi "domotici", condotto ad approfondire le fondazioni e a prevedere il cosiddetto "solaio morto" con un importante volume tecnico interrato che, nella fattispecie, è utile destinare ad autorimessa.

Naturalmente anche gli alloggi "domotici" sono traslati, in questo caso sul margine nord del sub-comparto, ribaltando l'orientamento della facciata principale da sud a nord per consentire gli accessi dalla strada carrabile perimetrale. Su tale modifica, pur concordata con i progettisti dell'intervento, si esprimono due perplessità: la prima riguarda il dato organizzativo degli alloggi che vedrebbe il ribaltamento dell'orientamento dei vani, l'altra legata alla disposizione dei tetti della copertura che, prevedendo la predisposizione dei pannelli solari termici e dei pannelli fotovoltaici, dovrebbero avere almeno una falda orientata a sud (soluzione originaria). Un altro punto critico di questa soluzione è la mancanza di un vero collegamento con il reticolo di percorsi pedonali previsti, ed in parte già realizzati, dei comparti adiacenti.

### **soluzione "B"**

La seconda soluzione modifica l'impostazione della variante cercando di "ripetere" la impostazione che caratterizza i comparti adiacenti, ossia strada carrabile centrale e percorsi pedonali perimetrali. In questo caso la strada carrabile, a fondo cieco con possibilità di manovra nella rotatoria terminale, presenta un ingombro totale di 9,50m (6,50m per la sede carrabile e 2x1,50m per i marciapiedi). La soluzione riporta nella posizione originaria gli "alloggi domotici", con le falde orientate correttamente per la utilizzazione delle energie alternative e con accesso diretto da via Monterosa, risolve l'accesso per gli alloggi "bioclimatici", consente di collegare tutti i percorsi pedonali (di larghezza 2.50 m) con gli altri comparti, mantiene lo spazio anche per un'eventuale struttura "collettiva", raddoppia il numero di stalli a parcheggio di cui al D.M.1444/68.

### **soluzione "C"**

La terza ed ultima soluzione, che poi è quella selezionata in accordo con la struttura tecnica comunale, mantiene in parte la stessa impostazione introdotta con la variante urbanistica, ossia uno percorso pedonale interno al comparto che conduce attraverso spazi "a verde" alla "struttura

collettiva”; tale percorso è posto in collegamento con altri percorsi pedonali perimetrali (lungo il margine nord) e, quindi, anche con gli altri già presenti o programmati nei sub-comparti adiacenti.

L’accesso carrabile è assicurato da una strada a fondo cieco, con possibilità di manovra nella rotatoria terminale, disposta lungo il margine sud del sub-comparto.

Anche tale soluzione riporta nella posizione originaria gli “alloggi domotici”, con le falde orientate correttamente per la utilizzazione delle energie alternative e con accesso diretto da via Monterosa.

La schiera degli alloggi “bioclimatici” viene traslata sul margine sud del sub-comparto con accesso dalla strada carrabile, mentre gli alloggi del “Piano Città” trovano posto sul margine nord del sub-comparto con accesso dal percorso pedonale interno ed alla autorimessa attraverso una rampa direttamente da via Monterosa.

All’interno dell’isolato pertanto non sarà possibile l’ingresso dei veicoli se non in caso di emergenza e la larghezza del viale centrale lo consente. I flussi veicolari sono separati da quelli pedonali. Ciò consente di creare una sorta di spazio di vicinato in corrispondenza della struttura collettiva, rispettando il principio ispiratore della variante urbanistica e, di conseguenza, le indicazioni di cui al documento preliminare di avvio alla progettazione.

~~~~~

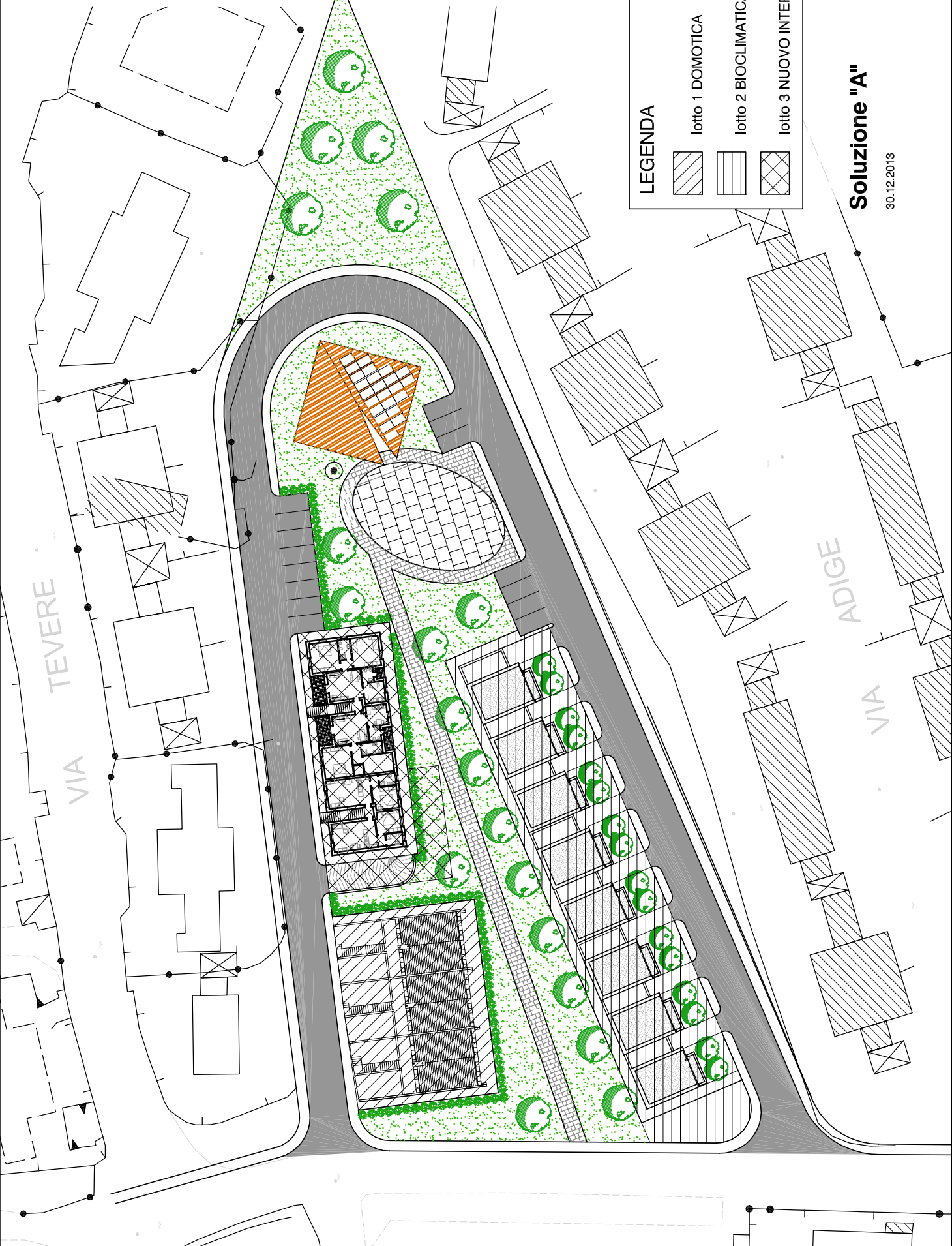
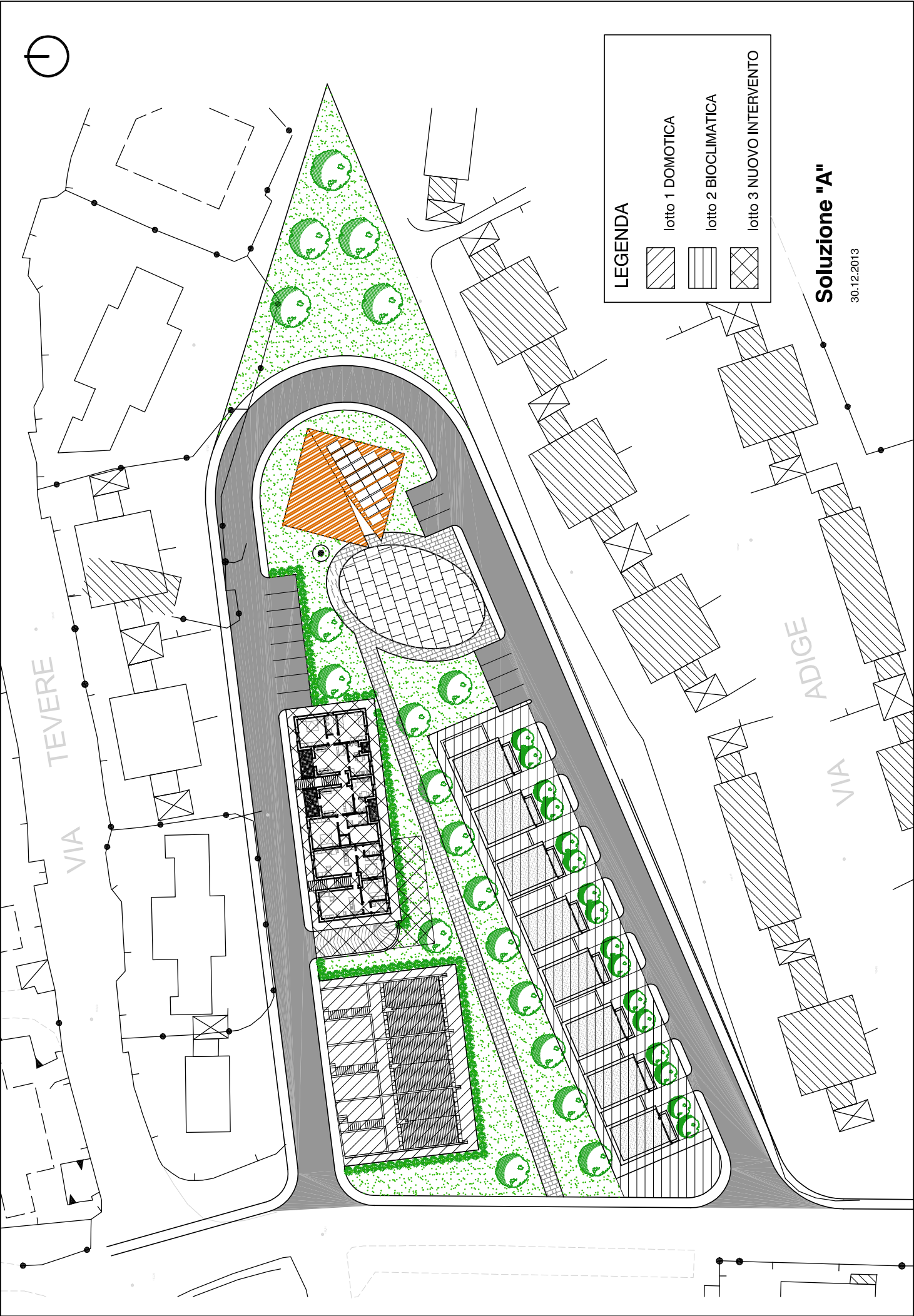
Riassumendo i dati dimensionali del sub-comparto per le varie soluzioni:

superfici	variante urbanistica 2013	soluzione A"	soluzione "B"	soluzione "C"
lotto alloggi bioclimatici	1300 m ²	1230 m ²	1295 m ²	1215 m ²
lotto alloggi domotici	500 m ²	580 m ²	600 m ²	500 m ²
lotto alloggi “Piano Città”	620 m ²	580 m ²	720 m ²	850 m ²
totale lotti edificabili residenziali	2420 m²	2390 m²	2615 m²	2565 m²
attrezzature collettive	254 m ²	225 m ²	225 m ²	185 m ²
strade carrabili	(*) 3080 m ²	1530 m ²	1060 m ²	1295 m ²
aree pedonali e marciapiedi	714 m ²	1490 m ²	1885 m ²	1800 m ²
parcheeggi	695 m ²	200 m ²	415 m ²	295 m ²
verde	665 m ²	2045 m ²	1680 m ²	1740 m ²
TOTALE sub-comparto	7828 m²	(**)7880 m²	(**)7880 m²	(**)7880 m²




(*) il valore elevato per la variante urbanistica è dovuto alla presenza di 1800 m² di superficie non carrabile

(**) il totale delle tre soluzioni alternative proposte include anche il percorso pedonale riveniente dalla lottizzazione a nord

La soluzione “C” è stata recepita nella variante al PRG approvata con delibera della G.C. n°119 del 30.04.2014.



LEGENDA




	lotto 1 DOMOTICA
	lotto 2 BIOCLIMATICA
	lotto 3 NUOVO INTERVENTO

Soluzione "A"

30.12.2013



LEGENDA

-  lotto 1 DOMOTICA
-  lotto 2 BIOCLIMATICA
-  lotto 3 NUOVO INTERVENTO

Soluzione "B"

30.12.2013



LEGENDA

- lotto 1 DOMOTICA
- lotto 2 BIOCLIMATICA
- lotto 3 NUOVO INTERVENTO

Soluzione "C"

04.02.2014