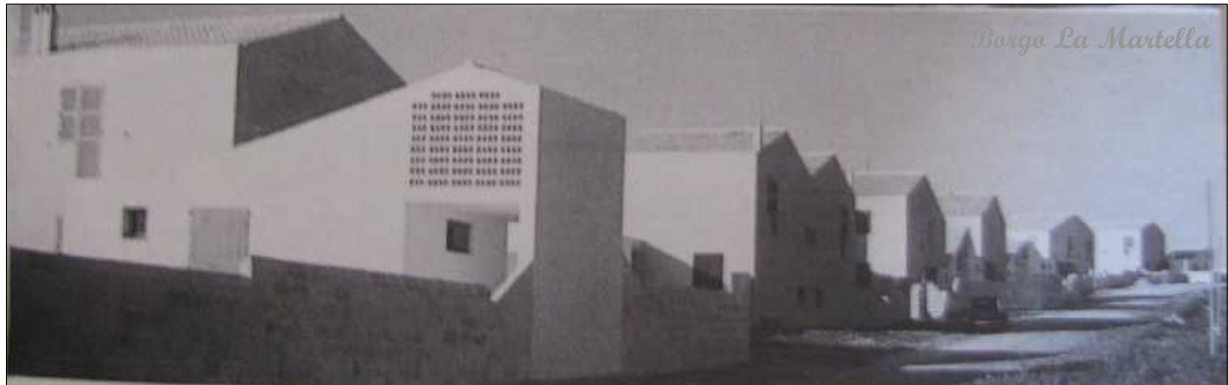


# COMUNE DI MATERA



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

ALLEGATO: **pD**

**Studio prefattibilità ambientale**

DATA : maggio 2014

AGG. :

ARCHIVIO: 346/0114 cd12/01

Il presente elaborato riguarda lo Studio di Pre-Fattibilità Ambientale, come previsto dall'art.17 comma 1 lett.c -"Documenti componenti il Progetto Preliminare"- e dall'art.20 del nuovo Regolamento approvato con D.P.R. n°207 del 5 ottobre 2010.

L'obbiettivo è quello di dare una chiara lettura del progetto proposto per esplicitare i possibili effetti che la sua realizzazione potrebbe generare sul sistema ambientale e urbano del luogo oggetto dell'intervento.

Il progetto, date le dimensioni ridotte dell'intervento, verrà analizzato in base a criteri aggregabili in due sole macro-categorie:

1. quelli riferiti all'**immediato intorno** (con un raggio di 500 metri dall'area di intervento ) ed alle condizioni sociali, economiche ed ambientali registrabili a scala di quartiere;
2. quelli riferiti al **sito** ed alle sue caratteristiche distributive, strutturali e funzionali

Il presente progetto si inserisce nel programma di cui al "Piano Nazionale per le Città" oggetto del contratto di valorizzazione urbana, di cui all'art.12 del D.L. 22.06.2012 n°83, sottoscritto dal Comune di Matera in data 24.04.2013, e nel più vasto ambito della strategia di sviluppo urbano integrato che l'Amministrazione Comunale sta perseguendo già da qualche anno.

In particolare tale iniziativa rientra fra quelle mirate alla riqualificazione integrata di aree attualmente ritenute marginali, dedicando risorse per la riqualificazione dei quartieri periferici. Una particolare attenzione è stata rivolta allo sviluppo del Borgo La Martella, per il ruolo simbolico che esso assume nella storia socio-culturale, oltre che urbanistica, della città.

Testimoniano tale attività le trasformazioni ancora in corso con il Piano di Sviluppo Urbano Sostenibile.

~~~~~

Si ritiene opportuno evidenziare che tale intervento rappresenta semplicemente un completamento di un'iniziativa edificatoria prevista dal P.R.G. 2006 che individuava un'area, più vasta, come area residenziale "extraurbana a normativa progressa" (AEDP/2), già trasformata a seguito di iniziative private (PEEP per edilizia agevolata- sub-comparto "A") e pubbliche (EUROPAN 1989 sub-comparto "C") per edilizia sovvenzionata.

In tale ambito più vasto l'Amministrazione Comunale già nel luglio 2013 ha operato una variante plano-volumetrica nel sub-comparto "B" del Peep di via Monterosa, all'interno del quale è compreso l'intervento ulteriore degli otto alloggi di edilizia pubblica sovvenzionata del Piano Città di cui al progetto. Infatti nello stesso sub-comparto sono previsti già altri due interventi edificatori in fase di attuazione per 14 alloggi (sei alloggi domotici e 8 alloggi bioclimatici).

Lo studio e le valutazioni per una migliore organizzazione planimetrica (cfr. all.U0) hanno portato più recentemente nell'aprile 2014 ad approvare un'ultima variante.

Lo “*Studio*” ha riguardato il bilancio degli “*impatti*” indotti sul sistema ambientale e socio-economico, cogliendo i nessi esistenti tra le opere progettate ed il territorio circostante.

Ai fini di una valutazione più completa della validità dell'intervento proposto in termini di benefici collettivi oltre che privati, la verifica dell'impatto ambientale/urbano ha espresso attendibili e approfondite stime sulle alterazioni fisiche, estetico/architettoniche, ecologiche, sociali ed economiche, che si registreranno nell'immediato intorno dell'area di intervento, comportando variazioni che interesseranno la mobilità fisica, l'uso diretto e indiretto del luogo, il potenziamento dell'offerta residenziale, l'incremento di aree verdi attrezzate, etc.

Le caratteristiche dell'intervento sono state analizzate secondo tre scenari:

1. prima dell'intervento
2. durante la realizzazione dell'intervento
3. dopo l'intervento e durante, la fase di esercizio a regime.

La soluzione selezionata in accordo con la struttura tecnica comunale, ha mantenuto 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, dato importante, 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.

La soluzione colloca nella posizione ottimale sia gli “alloggi domotici”, con le falde orientate correttamente per la utilizzazione delle energie alternative e con accesso diretto da via Monterosa, sia la schiera degli alloggi “bioclimatici” che disposta sul margine sud del sub-comparto (orientamento ottimale) con accesso dalla strada carrabile; infine gli alloggi di progetto 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, sempre con l'orientamento ottimale per l'utilizzo delle energie alternative.

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.

## **AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO DALL'INTERVENTO**

### **1) Caratteristiche dell'area d'intervento**

L'area interessata (sub-comparto "B") ha forma geometrica triangolare avente una superficie complessiva di circa 7700 m<sup>2</sup> e si attesta, con il lato più corto, lungo via Monterosa compresa come già anticipato) fra due sub-comparti, "A" e "C", il primo di iniziativa privata (piano di lottizzazione) in corso di avanzata attuazione, il secondo di iniziativa pubblica (Ater - progetto European 1989) completato. L'area si sviluppa a nord del borgo verso la zona industriale da cui dista 2/3 chilometri e che si raggiunge percorrendo via Monterosa.

Il borgo storico "La Martella" (Luogo LEId/3 del P.R.G.), nel suo complesso, è stato realizzato agli inizi degli anni '50 e rappresentò un intervento sperimentale urbano che adottava ed applicava, alla realtà contadina di Matera, contenuti di innovazione metodologica e progettuale, con l'integrazione tra strumenti di analisi e di progettazione urbana, sociale ed economica. Col tempo i propositi del gruppo di intervento (Olivetti) non trovarono riscontro nel destino del borgo e dei suoi abitanti per cui le strutture comuni ed i servizi non vennero per lo più resi fruibili cadendo in uno stato di abbandono trasformando quella che doveva essere un'esperienza di rinnovamento sociale in una periferia rurale avulsa dalla realtà urbana della città.

### **2) Compatibilità del progetto con gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti**

Il progetto è di fatto la base di studio dell'ultima variante urbanistica (aprile 2014) per cui è perfettamente coerente nelle destinazioni e nell'assetto piano volumetrico. L'ultima variante è semplicemente scaturita dalla necessità di ottimizzare la disposizione e l'orientamento degli edifici previsti nel sub-comparto "B". Tale sub-comparto era già stato oggetto di una prima variante, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 22/07/2013, finalizzata all'inserimento dell'ulteriore intervento di edilizia sovvenzionata, per n. 8 alloggi, finanziato col Piano Città ed oggetto del Contratto di valorizzazione urbana sottoscritto il 24/04/2012.

Il progetto è, pertanto, coerente con la destinazione di PRG. Il volume edilizio disponibile per l'intervento secondo la variante approvata è pari a 2423,67 m<sup>3</sup>.

## **DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE**

L'intervento consiste nella realizzazione di otto alloggi, organizzati in due edifici simmetrici disposti in linea, con due piani fuori terra, un piano interrato, comune, adibito ad autorimessa ed un piano sottotetto. In ognuno dei due edifici, serviti da un corpo scala centrale, sono organizzati su un lato due alloggi di superficie utile netta pari a circa 74 m<sup>2</sup>, sull'altro lato due alloggi di superficie utile netta, più piccola, pari a 44 m<sup>2</sup>.

I dati del progetto sono i seguenti :

- fabbricato di una forma geometrica rettangolare con le seguenti dimensioni massime 10,80 m x 40,70 m
- superficie coperta 339,80 m<sup>2</sup>
- superficie totale lotto 850 m<sup>2</sup>
- autorimessa interrata (superficie stalli) 145 m<sup>2</sup>
- volume dell'intero fabbricato 2038,80 m<sup>3</sup>

L'intervento edilizio si completa con la realizzazione delle urbanizzazioni primarie a servizio dell'intero sub-comparto. Il progetto prevede:

- una strada carrabile a fondo cieco di larghezza 6,50 m, affiancata da marciapiedi di larghezza 1,50m, che termina in una rotatoria di diametro esterno 18 metri e su cui affacciano alcuni spazi di sosta;
- un percorso pedonale centrale di larghezza 4,00m, utilizzabile anche dai mezzi di soccorso e di emergenza, che conduce all'area per attrezzature collettive, attrezzato con spazi di sosta (panchine, cestini);
- un percorso pedonale di margine lungo il confine nord di larghezza 3,5 m, connesso con il precedente da percorsi pedonali trasversali;
- sistemazione delle aree a verde;
- oltre alla realizzazione della pubblica illuminazione, ai sottoservizi a rete.

## CONCLUSIONI

A conclusione di un'analisi, seppure qualitativa, dell'intervento e di come il progetto si pone dal punto di vista programmatico ed ambientale, è possibile giungere ad un giudizio di compatibilità ambientale e di efficienza economico- funzionale.

La fattibilità tecnica del progetto, ovvero la sua realizzabilità, sicurezza e gestibilità sia dal punto di vista tecnologico che economico, è comprovata da tutta una serie di scelte progettuali, organizzative e manageriali quali :

- il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1.04.1968 n°1444;
- il rispetto 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);
- il rispetto delle norme di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 5.11.2001 n.6792;
- il miglioramento delle condizioni ambientali attraverso la realizzazione di aree verdi con l'apertura all'uso pubblico per il tempo libero (oltre 1700 m<sup>2</sup>);
- la prevalenza di percorsi pedonali (circa 1800 m<sup>2</sup>) interconnessi con i quartieri limitrofi;

- l'uso di tecnologie innovative per l'uso di fonti energetiche alternative e/o a basso grado di inquinamento.