

COMUNE DI MATERA

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

## DOCUMENTO PRELIMINARE

L.R.n. 23/99 - Artt.11-14-16

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Allegato

4

**AREE di PIANO/ ZONE URBANISTICHE**  
**AREE di TRASFORMAZIONE**

---

### A. ZONE URBANISTICHE

1. Zone artigianali
2. Granulari
3. Serra Rifusa
4. Venusio
5. San Giacomo -Via La Martella
6. San Giacomo
7. Spine Bianche
8. Piccianello
9. Serra Venerdì
10. Macamarda - Castello
11. Centro Storico
12. Lanera - Pini
13. Sassi
14. Cappuccini - Agna
15. La Martella
16. Extraurbano

---

### B. AREE di TRASFORMAZIONE

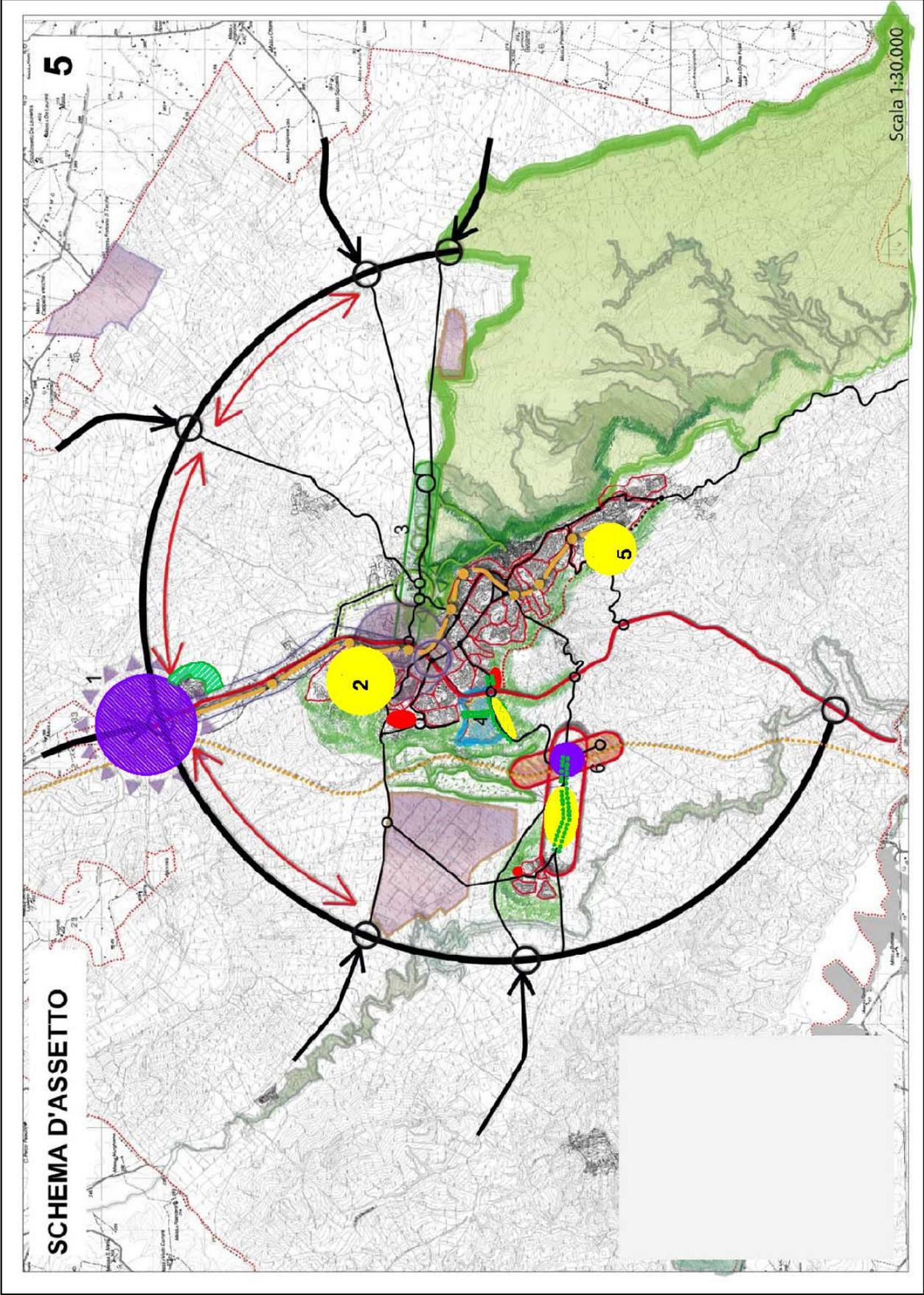
1. Serra Rifusa
2. C.da La Vaglia
3. Via La Martella
4. C.da Scatolino
5. La martella

## **A. ZONE URBANISTICHE**

## Suoli urbanizzati programmati nelle zone urbanistiche

Tabella Dimensionamento								
Distretti	Comparti		superficie territoriale ha	destinazione d'uso				
				altro	recupero	alloggi		totale
						privati	housing sociale	
1 (Venusio)			200	infrastrutture e servizi area vasta	0	0	0	0
2 (Serra Rifusa)	2.01	colle	60	residenza rurale	esistente	60	0	60
	2.02	versante ovest		rurale a tutela	esistente	0	0	esistente
	2.03	Via Gravina	15	residenziale	0	240	160	400
	totale		75				300	160
3 (La Vaglia - La Palomba)	3.01	FAL Serra Rifusa	6	terminal turistico e servizi	esistenti	10	0	10
	3.02	La Vaglia La Palomba	50	culturale turistica	esistente	50	0	50
	3.03	Area Industriale AEdP/5	10	produttiva industriale culturale e turistica	0	0	0	0
	totale		66				60	0
4 (Via La Martella)	4.01	PAIP 1	45	artigianato servizi innovativi	esistente	0	0	esistente
	4.02	Via La Martella (monte)	8	residenziale	esistente	120	80	200
	4.03	Via La Martella (valle)	22	residenza rurale	esistente	30	0	30
	totale		75				150	80
5 (Scattolino)	5.01	S. Francesco		(Piano Casa)				
	5.02	margini Via C. Levi	18	residenza rurale	esistente	25	0	25
	5.03	Scattolino	40	produttiva culturale, turistica e residenziale rurale	esistente	75	0	75
	totale		58				100	0
6 (La Martella)	6.01	Borgo	8	residenziale	0	36	24	60
	6.02	Viale Matinelle	65	residenza rurale	esistente	60	0	60
	6.03	Stazione RFI	60	servizi e turistica	0	42	28	70
	totale		133				138	52
Totale			607		260	748	292	1300

# Schema di Assetto



## **B AREE di TRASFORMAZIONE**

### **per l'individuazione dei DISTRETTI URBANI di perequazione**

Nello Schema di Assetto vengono individuate alcune Aree di trasformazione che per la riconosciuta necessità di una riqualificazione dei tessuti insediativi possono essere oggetto di specifiche politiche nelle quali la previsione di interventi residenziali e o produttivi in un mix di funzioni e la localizzazione di Servizi e di Attrezzature derivanti dai risultati delle LISTE possono garantire nuovi e più adeguati livelli di qualità urbana.

L'individuazione delle Aree è stata determinata in coerenza con le politiche di tutela, riqualificazione, valorizzazione compatibile dei valori identitari della città e del territorio materano, e di adeguamento delle infrastrutture della comunicazione (strategie di rete), che sono alla base del PSC.

Le Aree individuate sono:

#### **- Area di Trasformazione n. 1 – Venusio**

*Venusio* costituisce il baricentro geografico del comprensorio interregionale della "città murgiana" (Gravina, Altamura, Santeramo, Laterza, Ginosa, Matera, Montescaglioso, Miglionico); comprensorio da sostenere, organizzare e relazionare attraverso l'infrastruttura stradale definita ai paragrafi precedenti "*gronda murgiana*", le SS.nn.96/99/7/Bradanicca (lucana e salentina), ed il supporto ferroviario della tratta RFI Ferrandina/Matera/Bari.

Con questo sostegno infrastrutturale Matera si candida quindi a leader, polo di convergenza, direzionale e di servizi, del comprensorio della "*città murgiana*".

Dallo schema infrastrutturale testè descritto, scaturisce la necessità di individuare, all'intersezione di detti assi infrastrutturali, il cosiddetto "*magnete-Venusio*", Area di Trasformazione urbanistica a prevalente connotazione infrastrutturale, logistica e di servizi a scala vasta (*città murgiana*).

Al "*magnete*" il DP affida un duplice ruolo:

- nodo infrastrutturale intermodale (f/g) di accesso e/o uscita alla città di Matera, ed al sistema territoriale della sua Provincia;
- baricentro geografico del comprensorio murgiano appulo/lucano, (*città murgiana* della dimensione demografica di circa 250.000 abitanti) e come tale luogo di possibile agglomerazione di attrezzature e servizi (di area vasta) sia alla produzione che agli insediamenti urbani.

A tali fine il "*magnete-Venusio*" dovrà strutturarsi attraverso la previsione ed organizzazione di:

- terminal ferroviario (RFI e FAL);
- parcheggio di scambio gomma/ferro;
- terminal autolinee extraurbane;

- piattaforma logistica delle aree industriali ed artigianali murgiane;
- attrezzature e servizi urbani di area vasta, dimensionati sul comprensorio demografico della “città murgiana” appulo/lucana (vedi l’area commerciale già esistente).

Dalla costituzione di questo “*magnete*”, costituente anche la “testa” dell’Asse commerciale Matera-Nord (Venusio), potrà trarre benefici (in termini di localizzazioni produttive ed utenze) lo stesso Asse, del quale il ridisegno in atto con il RU in itinere, ne qualifica l’assetto quale “*strada-commercio*”, con episodi di valorizzazione storico- paesaggistica. La strategicità di questi servizi, dimensionati (com’è oggi richiesto dalla *spending review*) su area vasta territoriale, oltre a rafforzare la necessità del collegamento ferroviario Ferrandina/Matera/Bari (Grumo Appula), delinea anche una nuova e più ampia realtà geografica-amministrativa (intorno ai 350.000 abitanti), che si pone con evidenza come polo direzionale-urbano alternativo da un lato alla “*città metropolitana*” barese (non molto gradita ai comuni murgiani), e dall’altro alla soppressione della Provincia stessa di Matera.

L’Area di Trasformazione n. 1 costituisce pertanto un’Area a prevalente connotazione infrastrutturale e di servizi d’area vasta, e potrà essere interessata, in sede di Piano Operativo, solo da marginali funzioni residenziali, strettamente collegate alla sostenibilità dei servizi, da collocare ad *organico accrescimento* del polo insediativo “storico” di Borgo Venusio, fino ad un incremento massimo del 30% (con le modalità e quantità già previste dalla scheda LEId/4 del PRG/’99, cui si rinvia).

Il PO dell’Area in oggetto dovrà inoltre prevedere uno studio di impatto paesaggistico delle infrastrutture e servizi previsti, con definizione planovolumetrica degli stessi, e previsione di accorgimenti (barriere di verde) di armonizzazione degli impatti: obiettivo fondamentale dello studio dovrà essere quello di definire le trasformazioni planovolumetriche consentite (indici, sagome), in funzione del mantenimento delle caratteristiche costitutive di “orizzontalità” e/o lieve ondulazione del paesaggio stesso, in rapporto anche alla conservazione del margine rurale sud-orientale del Borgo, assoggettato a tutela urbanistica-paesaggistica (*Progetto di Paesaggio e Concorso di Architettura*).

#### **- Area di Trasformazione n. 2 – Serra Rifusa**

L’Area di Trasformazione occupa la parte cacuminale ed il versante ovest della collina di Serra Rifusa. Obiettivo dell’ Area di Trasformazione è quello di operare alcuni interventi di riqualificazione dell’insediamento semirurale esistente, ed al contempo completare l’impianto insediativo attraverso la previsione di P.O. prevalentemente residenziali con modalità perequativa, confermando infine adeguate fasce rurali di salvaguardia, già previste dalla V.E.P.

La redazione dei PO attuativi sarà subordinata alla ricognizione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, degli standards urbanistici dell'Area (con particolare riferimento a quello dei parcheggi), ed alla definizione, nell'ambito delle soluzioni progettuali-urbanistiche di PO, degli adeguamenti degli stessi alle quantità di legge.

Il Distretto viene all'uopo suddiviso in tre Comparti, a diversa configurazione insediativa ed urbanistica:

- *Comparto 2.1 (crinale collinare = zona 12/bis della VEP);*

Il Comparto "2.1", coincidente di massima con l'area classificata 12/bis nella VEP, costituisce areale già in passato assoggettato ad una serie di trasformazioni insediative "semi-rurali", che è opportuno armonizzare, riqualificare e rendere più compiutamente "urbane", sotto la tipologia delle "residenze in campagna".

Per conseguire questa finalità urbanistica, il Comparto sarà assoggettato a Piano Operativo, da redigere sulla base di progetto, a cura dell'Amministrazione Comunale, di adeguamento delle urbanizzazioni e della viabilità principale di crinale, con criteri di valorizzazione paesaggistica (aree di sosta/trekking, belvedere, ecc.), fino al terrazzo cacuminale di Monte d'Oro, da sistemare quale terrazzo-belvedere, il cui Casone va recuperato a finalità turistico/ricreative. L'onere per la realizzazione delle urbanizzazioni sarà a carico dei soggetti interessati dalle trasformazioni e/o nuove edificazioni previste dal PO, e suddiviso in quota-parte tra gli stessi.

Il PO prevederà le seguenti modifiche alla normativa di cui alla Zona 12/bis della VEP, fermi restando i parametri di utilizzazione edilizia dei lotti:

- eliminazione del requisito della "*famiglia contadine residente sul fondo*" per la titolarità degli interventi;
- possibilità di realizzazione di alloggi bifamiliari sul lotto minimo di ha 1,0;
- utilizzazione delle superfici per "*annessi agricoli*" per funzioni di valorizzazione turistico/ecologica (ospitalità, accoglienza, ristoro).

Per i soggetti già insediati, l'applicazione delle nuove norme è subordinata alla riqualificazione complessiva delle strutture esistenti (con eliminazione di baracche, tettoie ed altri elementi incongrui), ed alla partecipazione (pro-quota, nella misura da stabilirsi nel PO), agli oneri di urbanizzazione complessiva dell'area.

- *Comparto 2.2 (pendici occidentali del crinale = zona 12/ter della VEP):*

Il Comparto "2.2", coincidente di massima con l'area classificata 12/ter nella VEP, costituisce il versante sub-sommitale occidentale della collina di Serra Rifusa: versante di

grande rilievo paesaggistico, da assoggettare a tutela/valorizzazione paesaggistica, nelle forme già previste dalla vigente normativa VEP.

Nell'ambito di detta tutela/valorizzazione, sulla scorta del Progetto di Paesaggio di cui alla precedente Lista 1, sarà possibile ampliare, nella misura del 20%, eventuali strutture esistenti con destinazione di servizio all'attività agrituristica-.

- *Comparto 2.3 (pendici sud-occidentali, comprese tra il PEEP "L'Arco" e Via Gravina):*

Il Comparto 2.3 si sviluppa tra le aree già urbanizzate del PEEP "L'Arco" e Via Gravina; la sua trasformazione insediativa urbana è finalizzata alla definizione, secondo una linea certa (Via Gravina), e paesaggisticamente definita, del margine meridionale urbanizzato del colle di Serra Rifusa.

A tal fine, la trasformazione insediativa urbana del Comparto avverrà con PO perequato, ponendo a carico dei soggetti attuatori l'onere per l'urbanizzazione complessiva del Comparto, e la cessione al Comune della aree a standards, comprensive di quelle (40% delle aree per edilizia residenziale, al lordo delle premialità), da destinarsi ad *housing sociale* (L.n.244/07 art.1/c.258).

Il dimensionamento complessivo degli alloggi previsti nel Comparto non potrà essere superiore a 400, dei quali il 40% destinati ad *housing sociale*.

Il PO prevederà inoltre i seguenti interventi di armonizzazione paesaggistica del nuovo insediamento:

- salvaguardia degli aerali olivetati a nord ed a sud del comparto, da destinarsi a parco;
- sistemazione a verde ed a viale alberato di una fascia della profondità di ml. 20 a margine di Via Gravina.

- **Area di Trasformazione n. 3 – *Contrada La Vaglia/La Palomba***

rappresenta un'area di margine dello zoccolo calcareo materano, intagliato dalle cave e sfioracchiato dalle chiese e dall'habitat rupestre, e costeggiato dalla fascia terminale del "pantano" del Torrente Gravina, che ne costituisce la frangia alluvionale di accostamento paesaggistico: si tratta di un'area che deve essere messa "a servizio" di detto patrimonio storico-geografico, costituendo terreno di sedime per attività di servizio al turismo ecologico-culturale, dislocate lungo la viabilità (la SS.n.7) da ridimensionare a strada "periurbana" (percorso lento) a servizio di dette attività, sgravandola dall'attuale ruolo di collegamento con Taranto.

La riqualificazione di quest'area, a lungo considerata "marginale" e soggetta ad insediamento precario e/o abusivo di varie attività, deve essere pertanto finalizzata

all'insediamento delle attività di servizio summenzionate, con limitate destinazioni residenziali (se non quelle funzionali al mantenimento di dette attività = 10% delle SUL insediabili). Un tema non secondario, in questo contesto, è quello di una eventuale possibile delocalizzazione del depuratore che certamente squalifica l'area (e l'aria).

L'Area di Trasformazione Distretto è suddivisa in tre Comparti:

- *Comparto 3.1 (segmento terminale dell'Asse Matera-Nord del RU):*

Il comparto avrà attuazione secondo quanto previsto dalle norme del RU; in particolare, il terminal FAL (Serra Rifusa), sarà attrezzato quale terminal di accesso turistico al comprensorio.

- *Comparto 3.2 (Ambito della Vaglia e del "pantano"):*

Il Comparto sarà assoggettato a PO perequato di riqualificazione complessiva (eventualmente suddiviso in due sub-comparti = La Vaglia/La Palomba + La Palomba/Jesce), prevedente:

- o valorizzazione del compendio morfologico-monumentale della Chiesa e del Cenobio Rupestre di S. Maria della Valle, con delocalizzazione dei fabbricati che attualmente ne occultano la visibilità dalla SS.n.7 (riconoscimento di una volumetria aggiuntiva del 30% per demolizione/ricostruzione in area acquisita nel comparto per compensazione), cessione gratuita dell'attuale area di sedime di detti fabbricati, realizzazione di un "*Parco Storico-testimoniale della Vaglia*";
- o sistemazione degli accessi lungo il canalone murgico che conduce all'insediamento rupestre di Cristo La Gravinella, riqualificazione complessiva dell'area, ed armonizzazione con le previsioni del Piano del Parco della Murgia Materana;
- o ripristino dei percorsi dei cavamonti e della transumanza, con relative edicole votive;
- o riqualificazione degli insediamenti misti (residenziali/artigianali) spontanei collocati a margine della SS.n.7, con incentivi (30%) alla demolizione/ricostruzione delle preesistenze, da ricostruire, con le destinazioni compatibili innanzi descritte, secondo un disegno unitario di armonizzazione paesaggistica, e/o da localizzare in aree a destinazione conforme (PAIP, Area ASI);

- L'indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) del comparto non potrà superare il 50% oltre quello preesistente, al netto delle premialità per d/r.

- *Comparto 3.3 (Area industriale AEdP/5 PRG/99):*

Il Comparto sarà attuato conformemente alle NTA del PRG/99 (zona AEdP/5).

E' inoltre consentita, sulla scorta di un PO perequato, la trasformazione progressiva (a parità di indici di utilizzazione edificatoria) delle destinazioni industriali di PRG, in destinazioni di valorizzazione turistica/culturale (artigianato artistico, strutture ricettive, ristorative, ricreativa), e commerciale, con incentivo volumetrico del 30% alle demolizioni/ricostruzioni sulla base di un *progetto di armonizzazione paesaggistica*, definito dal PO.

Rientra in questo distretto il tema (già della prima versione del Piano Nigro-Restucci), del nuovo accesso "panoramico" alla città, attraverso la strada provinciale "del Pantano", che si stacca dall'asse MT/Venusio (SS.n.99), percorre la valle del torrente Gravina (Pantano), raggiunge il terminai turistico della "Palomba" (vedi Piano del Parco), e risale in città attraverso Via San Vito (Mulino Alvino, di prossimo restauro/valorizzazione): tema di grande importanza nell'ottica delle strategie di valorizzazione turistico-culturale della città.

- **Area di Trasformazione n. 4 – Via La Martella**

L'Area di Trasformazione perimetra la terrazza calcarea del Graminale, a nord di Via La Martella, da oltre un trentennio occupata dall'area artigianale PAIP, e la fascia olivetata a sud di detta via, fino al margine dell'Ambito Urbano (Zona "AUdP/18" di PRG/99).

L'obiettivo urbanistico dell'Area di Trasformazione è quello di una riqualificazione complessiva dell'area, sia sul versante insediamento PAIP, che sul versante "semirurale" (zone 12bis e 12ter della VEP), costituenti entrambi un importante "ingresso" alla città.

La redazione dei PO attuativi sarà subordinata alla ricognizione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, degli standards urbanistici dell'Area (con particolare riferimento a quello dei parcheggi), ed alla definizione, nell'ambito delle soluzioni progettuali-urbanistiche di PO, degli adeguamenti degli stessi alle quantità di legge.

L'Area di Trasformazione è suddivisa in tre Comparti:

- *Comparto 4.1 (Area PAIP):*

L'area PAIP costituisce, ormai da oltre trent'anni, il crogiuolo delle attività produttivo-manifatturiere, commerciali e di servizio della città, protagonista della forte spinta espansiva che la città stessa ha avuto, in questo settore, negli ultimi decenni; patrimonio (strutturale ed infrastrutturale) realizzato, su iniziativa pubblica, in applicazione dell'art.27 della L.n.865/71.

Detto patrimonio merita oggi una rivisitazione, in due direzioni, ma con unica finalità di sviluppo produttivo ed economico:

- consentire alle lavorazioni artigianali/piccolo industriali più "pesanti" ed inquinanti, e che abbisognano di maggiori spazi ed infrastrutture per sviluppare le proprie produzioni, un più adeguato insediamento: delocalizzazione nell'Area Industriale del Consorzio ASI/La Martella;
- aggiornare le destinazioni d'uso ivi previste in direzione di una sempre più significativa presenza sia di attività economiche evolute ed aggiornate, a forte contenuto di ricerca e di innovazione, che di attività di servizio al sistema produttivo ed alla città in generale.

Si configura così un nuovo orizzonte urbanistico dell'area PAIP quale "*cittadella*" dell'innovazione e dei servizi, nella quale la presenza di capannoni artigianali dismessi e/o dismissibili diviene una preziosa chance di start-up per una nuova classe di imprenditori materani (soprattutto giovani) del terzo millennio: un salto di qualità nella destinazione urbanistica, presupposto di un salto di qualità nell'opportunità d'insediamento produttivo che la città mette a disposizione dell'imprenditoria del settore..

Il DP prevede pertanto:

- la costruzione di un Programma di Dismissioni (in essere e/o in fieri), in grado di quantificare l'entità degli spazi riutilizzabili a breve e medio periodo;
  - la costruzione di un Piano di valorizzazione sinergica del nuovo start-up dell'Area PAIP, da candidare ad investimenti sulla green economy, l'informatica, i servizi innovativi, ecc.;
  - la riqualificazione paesaggistica complessiva dell'area (definizione di un "*piano del verde*", con messa a dimora di alberature, allo stato del tutto assenti) con miglioramento dei servizi agli utenti, e la creazione di uno spazio a maggiore vivibilità, consono alle caratteristiche "pulite" delle nuove attività insediabili.
- *Comparto 4.2 (fascia olivetata compresa tra la zona "AUdP/18" di PRG/99, e la circonvallazione-raccordo SS.n.7):*

La realizzazione dell'Ambito AUdP/18 (ex-zona 33 del PRG/'75), dagli alti indici di utilizzazione edilizia, ha creato negli ultimi anni uno stacco molto netto tra la campagna collinare olivetata e/o murgiana che caratterizzava l'ingresso occidentale a Matera (Via La Martella), e la città stessa che allo stato "incombe", con la sua "pesante" periferia, su detto contesto paesaggistico-ambientale.

Il DP al PSC, che pone al suo centro l'obiettivo della riconciliazione paesaggistico-ambientale tra tessuti urbani e contesto rurale, deve pertanto affrontare il tema dell'armonizzazione fisico-paesaggistica dell'ingresso occidentale alla città.

A tal fine il DP prevede, per i Comparti 4.2 e 4.3, la definizione, attraverso un PO perequato, di una riqualificazione complessiva della Via La Martella, a partire dalla rotatoria adiacente l'area PAIP e fino all'AUdP/18, attraverso la realizzazione di un ampio viale alberato (a doppia carreggiata, e con raddoppio dello svincolo per il raccordo SS.n.7), affiancato da pista ciclabile, con fascia verde continua terrazzata (sul lato destro a salire) della profondità media (variabile) di ml. 20, in funzione della presenza o meno di fabbricati architettonicamente compiuti ai margini.

Il PO perequato del Comparto 4.2 dovrà prevedere:

- la realizzazione di una strada di distribuzione interna carrabile al Comparto, in prosecuzione di Via degli Aragonesi, con unico allaccio a Via La Martella in corrispondenza dello svincolo SS.n.7;
- la messa a carico dei soggetti attuatori dell'onere per l'urbanizzazione complessiva del Comparto, e la cessione al Comune della aree a standards, comprensive di quelle (40% delle aree per edilizia residenziale), da destinarsi ad *housing sociale* (L.n.244/07 art.1/c.258);
- Il dimensionamento complessivo degli alloggi previsti nel Comparto non potrà essere superiore a 200, con edilizia residenziale a tre piani f.t., disposta a gradoni paralleli alle curve di livello, e concentrata nella fascia esterna del comparto;
- la delocalizzazione ed arretramento, con demolizione/ricostruzione, dei fabbricati rientranti in una fascia di ml. 50 dal margine strada, con incentivo volumetrico del 30% dell'esistente, in aggiunta all'Uet territoriale agli stessi spettante;
- la demolizione dei fabbricati precari, baracche, recinzioni attualmente presenti su Via La Martella e/o all'interno del comparto.

Il PO prevederà inoltre i seguenti interventi di armonizzazione paesaggistica del nuovo insediamento:

- salvaguardia degli aerali olivetati che dovranno costituire la trama storico-paesaggistica del Comparto;

- ampia fascia alberata (in parte con gli olivi preesistenti) perimetrale al comparto su Via La Martella;
- *Comparto 4.3 (fascia olivetata compresa tra la circonvallazione-raccordo SS.n.7 ed il primo tornante di Via La Martella):*

Il Comparto 4.3, coincidente in linea di massima con l'area classificata 12/bis nella VEP, costituisce areale già in passato assoggettato ad una serie di trasformazioni insediative "semi-rurali", che è opportuno armonizzare, riqualificare e rendere più compiutamente "urbane", sotto la tipologia delle "*residenze in campagna*".

Per conseguire questa finalità urbanistica, il Comparto sarà assoggettato a Piano Operativo perequato; l'onere per la realizzazione delle urbanizzazioni sarà a carico dei soggetti interessati dalle trasformazioni e/o nuove edificazioni previste dal PO, e suddiviso in quota-parte tra gli stessi. L'accesso carrabile al Comparto avverrà, esclusivamente da tre punti (valle, rotatoria PAIP, svincolo SS.n.7)

Il PO prevederà le seguenti modifiche alla normativa di cui alla Zona 12/bis della VEP, fermi restando i parametri di utilizzazione edilizia dei lotti:

- eliminazione del requisito della "*famiglia contadine residente sul fondo*" per la titolarità degli interventi;
- possibilità di realizzazione di alloggi bifamiliari sul lotto minimo di ha 1,0;
- utilizzazione delle superfici per "*annessi agricoli*" per funzioni di valorizzazione turistico/ecologica (ospitalità, accoglienza, ristoro).

Per i soggetti già insediati, l'applicazione delle nuove norme è subordinata alla riqualificazione complessiva delle strutture esistenti (con eliminazione di baracche, tettoie ed altri elementi incongrui), ed alla partecipazione (pro-quota, nella misura da stabilirsi nel PO), agli oneri di urbanizzazione complessiva dell'area.

Il PO prevederà inoltre i seguenti interventi di armonizzazione paesaggistica del nuovo insediamento:

- salvaguardia degli aerali olivetati che dovranno costituire la trama storico-paesaggistica del Comparto;
- fascia alberata (in parte con gli olivi preesistenti) perimetrale al comparto su Via La Martella, della profondità media (variabile) di ml. 20, in funzione della presenza o meno di fabbricati architettonicamente compiuti ai margini;
- corridoio ecologico/paesaggistico (larghezza variabile attorno ai ml.100), collocato in direzione assiale rispetto al Viale delle Arti (PAIP), ed in comunicazione con la campagna circostante, alberato con gli olivi preesistenti, e da destinare a parco;

corridoio che potrà essere attrezzato ai margini con attività di tipo turistico-ristorativo e/o di piccola ricettività, nei limiti di cui agli indici di zona.

#### **- Area di Trasformazione n. 5 – Scatolino**

L'Area di Trasformazione perimetra i contrafforti calcarenitici meridionali della città, che degradano in direzione della Valle del Bradano.

Contrafforti in parte, in passato, utilizzati per colture arboree (*Oliveto dei Francescani*) e/o quale cava per materiali tufacei.

Allo stato il comprensorio si presenta sostanzialmente non più coltivato, utilizzato per lo più precariamente per residenze ed attività produttive, collocate quest'ultime all'interno dei fronti di cava.

Il margine occidentale del distretto ricomprende i primi rilievi argillosi dell'arco occidentale delle colline materane, allo stato condotti a seminativi.

Obiettivo urbanistico dell'Area di Trasformazione è quello di riqualificare il comprensorio, costituente ingresso meridionale alla città dall'SS.n.7 (svincolo Matera/sud), sia dal punto di vista paesaggistico-ambientale, che da quello insediativo, integrando, sotto ambedue i profili, le previsioni del Piano Casa in itinere.

A tal fine l'Area di Trasformazione viene suddivisa in tre Comparti:

- *Comparto 5.1 (San Francesco):*

Per questo Comparto il DP rinvia alla Proposta del Piano Casa in itinere.

- *Comparto 5.2 (Area di frangia a valle di Via Carlo Levi):*

E' costituita dall'area che degrada dolcemente a valle della Tangenziale di Via Carlo Levi, partendo dalla testata del Rione Lanera, e fino alla rotatoria del nuovo Ospedale.

E' un'area di tradizionale residenza semi-rurale, che può essere integrata, con discrezione, anche ai fini dell'inserimento paesaggistico, secondo le tipologie previste dall'art.12bis della VEP, con le modifiche proposte per i precedenti Distretti 2.1 e 3.2.

Per conseguire questa finalità urbanistica, il Comparto sarà assoggettato a Piano Operativo, da redigere sulla base di progetto, a cura dell'Amministrazione Comunale, di adeguamento delle urbanizzazioni e della viabilità principale di servizio, che si svilupperà a valle di Via C. Levi e con solo due innesti sulla stessa, con criteri di valorizzazione paesaggistica (aree di sosta/trekking, belvedere, ecc.), fino all'ansa sub-pianeggiante di detta Via Levi, intersecata dal tratturo comunale della Chiancalata, da attrezzare a Campeggio/Area Camper (anche ad iniziativa privata), da riqualificare a fini di fruizione

ecologico/paesaggistica. L'onere per la realizzazione delle urbanizzazioni, della riqualificazione del tratturo, e dell'eventuale cessione dell'area destinata ad ospitare i Camper, sarà a carico dei soggetti interessati dalle trasformazioni e/o nuove edificazioni previste dal PO, e suddiviso in quota-parte tra gli stessi.

La realizzazione dell'Area Camper, collocata in posizione panoramica e strategica, a frangia dell'antico tratturo della Chiancalata (che sottopassa la Via C. Levi e con un percorso di poco più di 300 metri conduce a Via Lucana, nel cuore del centro storico della città), potrà essere concretizzata o con iniziativa privata, o con un appalto pubblico di realizzazione e gestione a soggetti privati.

- *Comparto 5.3 (Contrada Scattolino):*

E' costituita dalla terrazza, in gran parte calcarenitica, che degrada dolcemente verso il Bradano, ricucita dai tornanti della strada provinciale per lo Svincolo Matera/sud.

Il Comparto presenta, dal punto di vista urbanistico, due ordini di problemi, afferenti il primo la riqualificazione dei vecchi fronti di cava oggi precariamente utilizzati; ed il secondo il rioridino della residenza rurale cresciuta ai margini dei primi.

Per conseguire questa finalità urbanistica, il Comparto sarà assoggettato a Piano Operativo, da redigere sulla base di progetto, a cura dell'Amministrazione Comunale, di adeguamento delle urbanizzazioni e della viabilità principale di servizio, che dovrà servire il nuovo assetto urbanistico della zona senza interferire (tranne in alcuni limitati innesti) con la viabilità provinciale.

Sarà inoltre prevista una fascia di rispetto della struttura ospedaliera, per eventuali futuri ampliamenti, da cedere all'Amministrazione Comunale.

L'onere per la realizzazione delle urbanizzazioni e della cessione dell'area destinata ad eventuale futuro ampliamento della struttura sanitaria, sarà a carico dei soggetti interessati dalle trasformazioni e/o nuove edificazioni previste dal PO, e suddiviso in quota-parte tra gli stessi

In particolare il PO dovrà prevedere:

- riqualificazione dei fronti di cava e dell'edilizia precaria ed incongrua che in parte li utilizza; la riqualificazione sarà finalizzata alla demolizione dell'edilizia incongrua, ed alla realizzazione di nuovi insediamenti a destinazione produttiva artigianale, di servizio, e/o turistica (accoglienza, ospitalità, ristorazione), organicamente inseriti a contatto dei fronti di cava (con altezze contenute nella sagoma originaria del pendio cavato), dei quali possono coprire non oltre il 50% dell'inviluppo planimetrico, con riqualificazione a parco arborato delle superfici libere;

- realizzazione nelle fasce semirurali adiacenti, di insediamento residenziale della tipologia delle “*residenze in campagna*”, da realizzarsi secondo i parametri di cui ai precedenti Distretti 2.1 e 3.2, previa eliminazioni di costruzioni incongrue, baracche, ecc.;
- riqualificazione del tratturo di Chiancalata, nastro storico di percorribilità rurale del comprensorio in oggetto, attraverso la sistemazione del tracciato (pedonale e ciclabile) e la realizzazione di spazi di sosta ombreggiati, con la finalità di riconnessione dell’antico percorso tra la campagna e la città storica;
- piantumazione delle aree di pertinenza della nuova edilizia con olivi ed altre essenze autoctone, con fini di armonizzazione paesaggistica.

**- Area di Trasformazione n. 6 – La Martella**

L’Area di Trasformazione perimetra l’area sub-pianeggiante delle “*Matinelle*” , che si sviluppa tra il Borgo La Martella, e la Stazione Ferroviaria della RFI.

Area “dominata” urbanisticamente e paesaggisticamente dal Borgo quaroniano, definito “*uno dei più bei Borghi rurali italiani*”, ed uno dei migliori esempi dell’architettura organica italiana del secondo dopoguerra.

Come tale il Borgo va preservato da ulteriori compromissioni della percezione paesaggistica, e dell’organizzazione urbanistica interna, con la definizione di una fascia di rispetto (*parco rurale* = zona 12ter della VEP) che ne perimetri il dolce rilievo collinare circostante.

Obiettivo urbanistico dell’Area di Trasformazione è quello di coniugare le esigenze di tutela paesaggistica ed urbanistica di cui sopra, con quelle di riordino dello *sprawl* semirurale che interessa la fascia fiancheggiante la strada di collegamento del Borgo con la città, e di definire il polo infrastrutturale e di servizi che si organizzerà attorno alla stazione RFI.

A tal fine l’Area di Trasformazione è suddivisa in tra Comparti:

- *Comparto 6.1 (completamento del settore nord del Borgo)*

Il completamento riguarda la realizzazione di altre due strade/vicinato realizzate, sulla scorta del disegno quaroniano, negli ultimi anni, a chiusura del settore nord del Borgo, frontistante l’ampliamento del quartier “*Ecopolis*”

- *Comparto 6.2 (fascia di collegamento tra il Borgo e la Stazione Ferroviaria)*

Detta fascia è cresciuta negli ultimi 30 anni circa con edilizia semi-rurale, senza un preciso disegno di organizzazione, provocando un effetto di *sprawl urbano*, con una

ingombrante presenza di uno stabilimento industriale dalla volumetria incongrua rispetto all'articolazione paesaggistica dell'architettura del Borgo.

Obiettivo urbanistico del Comparto è quello di riordinare, nei limiti del possibile, l'impianto insediativo semirurale dell'area, trovando un disegno regolatore dello spazio che dia configurazione di ordinata area residenziale di campagna alla fascia in oggetto.

Per conseguire questa finalità urbanistica, il Comparto sarà assoggettato a Piano Operativo, da redigere sulla base di progetto, a cura dell'Amministrazione Comunale, di adeguamento delle urbanizzazioni e della viabilità principale di servizio, che si svilupperà parallela alla strada provinciale, con solo due innesti sulla stessa.

L'onere per la realizzazione delle urbanizzazioni, sarà a carico dei soggetti interessati dalle trasformazioni e/o nuove edificazioni previste dal PO, e suddiviso in quota-parte tra gli stessi.

In particolare il PO dovrà prevedere:

- realizzazione nelle fasce semirurali adiacenti, di insediamento residenziale della tipologia delle *"residenze in campagna"*, da realizzarsi secondo i parametri di cui ai precedenti Distretti 2.1 e 3.2, previa eliminazioni di costruzioni incongrue, baracche, ecc.;
- delocalizzazione del capannone industriale nell'adiacente area industriale ASI/La Martella, con premialità per la demolizione/ricostruzione costituita dalla facoltà di realizzare, sul terreno di sedime del capannone, n.2 ville bifamiliari della tipologia prevista nel Comparto;
- interventi di armonizzazione paesaggistica costituiti da:
  - o allargamento della sede stradale della provinciale, da trasformare in viale alberato, ed affiancamento di una pista ciclabile collegante il Borgo con la Stazione;
  - o creazione della fascia di rispetto paesaggistico delle pendici del Borgo, da destinare a parco rurale (zona 12/ter della VEP).
  
- *Comparto 6.3 (Stazione RFI):*

Il comparto comprende l'infrastruttura ferroviaria, e le aree adiacenti (già individuate dal PRG/'99), con l'obiettivo urbanistico di disegnare un *"quartiere della stazione ferroviaria"* attrezzato con servizi generali, e strutture attinenti l'accoglienza e la ricettività turistica, con integrazione di residenze nel limite del 30% del totale..

Il Comparto riveste una grande importanza sotto il profilo urbanistico in quanto collocato a metà strada tra la città consolidata ed il Borgo La Martella, ed in un contesto paesaggistico (ondulazioni di passaggio tra le “*matinelle*” ed i contrafforti calanchivi della città) di grande qualità.

Queste circostanze portano a ritenere necessario affrontare la progettazione del “quartiere” con un *Concorso di Architettura*, che approfondisca gli elementi di riferimento suesposti e definisca (urbanisticamente, architettonicamente e paesaggisticamente) un insediamento in grado di colloquiare, in termini di qualità, con il Borgo quaroniano.

Le quantità edilizie ed urbanistiche dell’insediamento saranno definite dal Concorso, nell’ottica comunque di un insediamento a bassa densità edilizia ed ad alta componente verde, improntato a criteri di sostenibilità e bio-architettura.

Sulla scorta del progetto vincitore del Concorso, il Comparto sarà assoggettato a Piano Operativo. L’onere per la realizzazione delle urbanizzazioni, sarà a carico dei soggetti interessati dalle trasformazioni e/o nuove edificazioni previste dal PO, e suddiviso in quota-parte tra gli stessi.

#### *Dimensionamento sintetico*

La tabella che segue riporta lo schema sintetico di dimensionamento delle Aree di Trasformazione di cui sopra.

Dallo Schema si desume quanto segue:

- il fabbisogno residenziale definito nel ventennio (1.300 alloggi circa) viene soddisfatto per il 20% (260 alloggi) con il recupero dell’esistente non idoneo (rispetto agli obiettivi di riqualificazione del PSC), e per il restante 40% (1.040 alloggi), con nuova edilizia.
- di quest’ultima (1.040 alloggi), il 72% (748 alloggi) è costituita da edilizia privata, ed il 28% (292 alloggi) da edilizia residenziale pubblica (*housing sociale*);
- una quota del 17% degli alloggi totali, viene destinata alla “*residenza rurale*” (225 alloggi), con gli obiettivi individuati di riordino e riqualificazione di aree semirurali già precariamente utilizzate.

L’edilizia residenziale pubblica disponibile complessivamente nel ventennio, ammonterebbe così a 1.031 alloggi, rispetto ai 2.555 di edilizia privata, con una percentuale del 29% circa sul totale disponibile.