



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Allegato n. 5 alla Determinazione n. 2431/SDA del 19.12.2017

AVVISO

Programmi Integrati per il riordino urbano

ALLEGATO II

Scheda sintetica della proposta

Programmi integrati per le zone A e B, finalizzati al recupero e valorizzazione di edifici nei centri storici delle zone interne devoluti a prezzo simbolico al soggetto pubblico attuatore del programma

ALLEGATO II – SCHEDE SINTETICA DELLA PROPOSTA

Programmi integrati per le zone A e B, finalizzati al recupero e valorizzazione di edifici nei centri storici delle zone interne devoluti a prezzo simbolico al soggetto pubblico attuatore del programma

Progetto (denominazione): proposta di programma integrato per il riordino urbano, ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8, articolo 40, della zona urbanistica A e B all'interno del Centro Matrice del Comune di Orani

Comune proponente: Orani

1. Qualità della proposta e livello di approfondimento

Il progetto che si propone vuole rappresentare un progetto pilota per l'avvio di un insieme coordinato di interventi - pubblici e privati che portino alla definitiva eliminazione di tutte quelle zone rosse presenti all'interno del centro matrice, cioè tutte le porzioni urbane abbandonate, da recuperare e riconvertire con nuove funzioni, in un'ottica di sostenibilità con obiettivi di sviluppo socio-economico attraverso il miglioramento della qualità urbana ed ambientale e una razionale utilizzazione dello spazio urbano. La finalità è quella di incrementare l'attrattività e la competitività urbana, facendo leva sugli elementi di distinzione e le caratteristiche peculiari del nostro paese. La fotografia dello stato reale del centro storico è ben restituita dai recenti dati censiti e presenti nel Piano Particolareggiato del Centro Matrice, definitivamente adottato nel 2016, che rappresenta uno strumento di analisi efficace e una valida base di partenza.

2. Significatività del contributo del cofinanziamento e integrazione tra interventi pubblici e privati

3. Significatività del processo partecipativo

Il processo partecipativo sui temi in oggetto e sulle aree di interesse, in special modo per l'intervento di risanamento edilizio dell'area di Via Tola, riprende un discorso interrotto negli anni passati, e già da allora la maggior parte dei cittadini proprietari si dimostrarono favorevoli alla riconversione dell'area da parte dell'amministrazione, per scopi di interesse collettivo, e alla cessione delle aree interessate.

Il tema del "Pergola Village di Costantino Nivola è molto sentito dalla cittadinanza, anche perché l'elemento pergola è una presenza consolidata sia nel tessuto edilizio storico, sia nelle aree esterne; è un segno distintivo del paesaggio urbano oranese, che dovrà essere potenziato e reinterpretato in chiave contemporanea, insieme alla collettività.

Il tracciato della mostra "Ritorno a Itaca" di Carlo Bavagnoli, di cui si vuole potenziare la direttrice attraverso il completamento delle pavimentazioni, è stato a suo tempo definito anche in base alle adesioni dei privati che hanno di buon grado "prestato" le facciate delle abitazioni per accogliere e custodire i pannelli fotografici.

4. Completamento e/o integrazione con altri interventi in corso di realizzazione

Il presente programma si integra perfettamente con i temi del progetto GEOARTNET del Piano di Rilancio del Nuorese, di cui il progetto pilota del *Pergola Village* è parte integrante e sostanziale. Con le opere previste nel presente programma, si rafforzerà l'immagine e il decoro dei tracciati viari del centro storico, in special modo quelli interessati ai percorsi del Pergola Village e alla mostra itinerante "Ritorno a Itaca"; la realizzazione delle

opere previste nel presente programma rafforzeranno l'immagine del paese come un territorio a vocazione artistico-culturale, andando ad intervenire sulle aree che ancora non sono state oggetto di interventi di qualità.

5. Coerenza con i valori del territorio

La coerenza coi valori del territorio è ampiamente assicurata dal presente progetto in quanto la finalità è quella di incrementare l'attrattività e la competitività urbana, facendo leva sugli elementi di distinzione e le caratteristiche peculiari del nostro paese, già insiti nella nostra cultura locale e patrimonio culturale collettivo. Le scelte di intervento saranno improntate da caratteri di essenzialità e sobrietà che generalmente consentono una corretta interpretazione del patrimonio edilizio storico locale, caratterizzato da una perfetta sintesi tra forma e funzione, propria delle costruzioni degli insediamenti abitativi minori.

6. Riordino urbano e riequilibrio di funzioni e servizi

Le aree interessate saranno oggetto di una progettazione e di un risanamento con funzioni di interesse collettivo, che andranno ad avere delle ricadute positive sia per gli isolati prospicienti che per l'intero comparto urbano, dal punto di vista del decoro urbano ed eliminazione dello stato di pericolo attuale, ma anche in termini di nuovi spazi collettivi, andando ad intervenire sulla scarsa presenza di attività accessorie all'abitazione all'interno del nucleo storico (esercizi commerciali di vicinato, servizi, botteghe artigiane, piccole aree di sosta).

7. Recupero e riutilizzo di edifici fatiscenti e/o abbandonati

Il punto di forza del presente programma è proprio quello di andare a intervenire su un'area urbana notevolmente degradata, senza dubbio la criticità di maggior impatto all'interno di tutto l'insediamento urbano, sia internamente che esternamente alla zona A. La situazione attuale si è ormai cronicizzata e perdura da circa trent'anni; l'area è ormai da considerarsi completamente priva di interesse da parte dei privati a una qualsiasi forma di intervento; l'intervento pubblico appare ormai come l'unica soluzione possibile.

8. Riqualificazione degli elementi insediativi privilegiando l'uso di materiali e tecniche costruttive tipiche della cultura edilizia locale

Tutti gli interventi previsti in progetto verranno realizzati, per quanto possibile, con l'utilizzo di tecniche costruttive ricorrenti nella cultura edilizia locale, fatta di un utilizzo sapiente delle risorse locali, come la calce, il pietrame per i lastricati stradali e per gli spiccati murari.

9. Rilevanza dell'impatto dell'intervento sul territorio in termini sociali e produttivi (incremento dei residenti, miglioramento dell'offerta turistico ricettiva, dell'occupazione, etc.)

Si ritiene che l'intervento proposto possa efficacemente rappresentare innanzitutto un modello operativo virtuoso, da ripetere anche per altre aree del paese. Questo vuole essere un esempio da replicare per il futuro, al fine di incrementare notevolmente il decoro urbano che porterà al ritorno degli investimenti privati sulle aree centrali del paese, sia con finalità abitative da parte della popolazione giovane, sia con finalità turistico ricettive.

10. Connessione con reti di fruizione ambientale e culturale e di valorizzazione turistica già esistenti o in corso di costituzione

Il paese di Orani, già da tempo è all'interno di una rete di fruizione ambientale e culturale a scala regionale, sia perché all'interno del circuito regionale del Parco Geominerario Storico, Archeologico e Ambientale della

Sardegna, sia per la presenza del Museo Nivola che, negli ultimi anni in special modo, ha incrementato notevolmente il numero di presenze turistiche e la varietà dell'offerta culturale. Lo stesso circuito di Cortes Apertas, che stagionalmente muove numerosissimi visitatori in tutta la Sardegna, è vetrina di grande interesse per il nostro paese.

11. Copertura finanziaria dell'intervento

Tipologia fonte di finanziamento	Indicazioni sulla fonte finanziaria	Importo
Finanziamento RAS		1.750.000,00
Finanziamento comunale		
Risorse pubbliche	(Specificare denominazione ente cofinanziatore e gli estremi dell'atto vincolante comprovante l'effettiva disponibilità delle risorse)	
Risorse private	(Specificare denominazione soggetto cofinanziatore e gli estremi del documento comprovante l'impegno circa la polizza fidejussoria comprovante l'effettiva disponibilità delle risorse)	
	totale	1.750.000,00

12. Titolo di disponibilità delle aree/immobili

Le aree private non sono state ancora acquisite

13. Modalità e procedure per l'attuazione e gestione

L'intervento prevede l'acquisizione di immobili privati allo stato di rudere per un intervento di riqualificazione di utilizzo collettivo e il completamento dell'infrastruttura viaria.

14. Altre informazioni utili alla valutazione

Il legale rappresentante del Comune
(Timbro e Firma)
