

COMUNE DI ORANI

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIORDINO URBANO DEL CENTRO MATRICE ZONA "A"

SOMMARIO

1. L'AMBITO TERRITORIALE E L'ASSETTO STORICO
2. IL QUADRO URBANISTICO-NORMATIVO DI RIFERIMENTO
3. LE ORIGINI DELLA PROPOSTA DI PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
4. GLI INTERVENTI PREVISTI
5. ASSETTO PROPRIETARIO E DISPONIBILITÀ DELLE AREE
6. IPOTESI FINANZIARIA E TEMPI DI ATTUAZIONE
7. VALUTAZIONE COSTI/BENEFICI DEI SOGGETTI ATTUATORI PRIVATI E DELLA PARTE PUBBLICA

1.L'AMBITO TERRITORIALE E L'ASSETTO STORICO

L'attuale nucleo abitativo storico di Orani si è formato in epoca altomedievale ed ha raggiunto le dimensioni dell'attuale centro matrice nel XVIII secolo; la sua edificazione è sorta prevalentemente in aree collinari in prossimità di corsi d'acqua di cui oggi si ha solamente la memoria dei tracciati.

I nuclei principali si svilupparono ai piedi della vecchia parrocchia di Sant'Andrea e lungo l'attuale uscita per Ottana, in prossimità della chiesa di S. Sisto.

Tra la fine del 1500 e il 1600, il centro abitato si attesta verso l'area del Convento dei Frati Minori.

Tra il 1800 e il 1900 lo sviluppo dell'abitato si completa seguendo l'asse viario degli attuali Corso Garibaldi e Corso Italia, tracciato progettato e costruito dai Piemontesi per collegare le aree interne del centro Sardegna, e vede l'inserimento, dal 1930 in poi, di un nuovo nucleo nella Regione "Istolo" sorto a seguito dell'insediamento minerario.

Dal 1950 al 1970 appare una nuova direttiva di sviluppo lungo la Strada di Ottana, l'attuale Viale Sardegna, dove sorge un nucleo di edilizia economico-popolare per i lavoratori delle miniere.

Dal 1970 in poi si sviluppa l'area individuata dalla Legge 167 in località "Sa 'e Mastio", che tende a collegarsi con la regione "Istolo".

Il centro storico è oggi delimitato da un sistema di assi viari storici che ne hanno preservato la forma e i limiti, Corso Garibaldi, Corso Italia e Via Repubblica.

Le aree a margine del Centro Matrice risultano essere presidiate da un sistema di edifici di culto disposti intorno al paese sin dal XVI secolo, quasi a costituire un limite ben definito tra centro urbano e campagna, tra il suolo consacrato, retto dall'autorità della Chiesa, e la campagna,

ingovernabile ed ostile.

L'edilizia storica della Sardegna rappresenta un patrimonio articolato, costituito da complessi architettonici e urbani estremamente stratificati che hanno subito mutamenti spesso di considerevole entità.

Il tipo edilizio maggiormente riscontrabile nell'edilizia abitativa a metà 1800 risulta essere quello composto da una o due stanze, le cosiddette monocellule e bicellule, tipologia abitativa che poi viene ampliata o sostituita.

Tale processo evolutivo si riscontra anche nell'abitato di Orani dove, appunto nei primi anni del 1900, si inizia a costruire il tipo edilizio a palazzo, complesso di tre o più cellule in larghezza e profondità che si sviluppa su almeno tre livelli, in edifici spesso dislocati lungo la via più importante dell'abitato.

I primi palazzi delle famiglie facoltose rappresentano un superamento dei tipi edilizi semplici a mono e bicellula, e propongono articolate trasformazioni spaziali.

Una successiva trasformazione del tessuto edilizio urbano si ha col Ventennio, in cui si inseriscono nella trama urbana alcuni esempi architettonici moderni: la Casa del Fascio, il Mercato e alcuni altri edifici adibiti a servizi pubblici.

L'ultima trasformazione urbana in ordine temporale abbraccia gli anni '50 e '60; è quella più radicale in quanto, mentre le due precedenti segnalano episodi di trasformazione sporadici, quest'ultima interessa numerose unità edilizie ma soprattutto concorre a mutare radicalmente esigenze ed consuetudini abitative di tutti gli strati della popolazione.

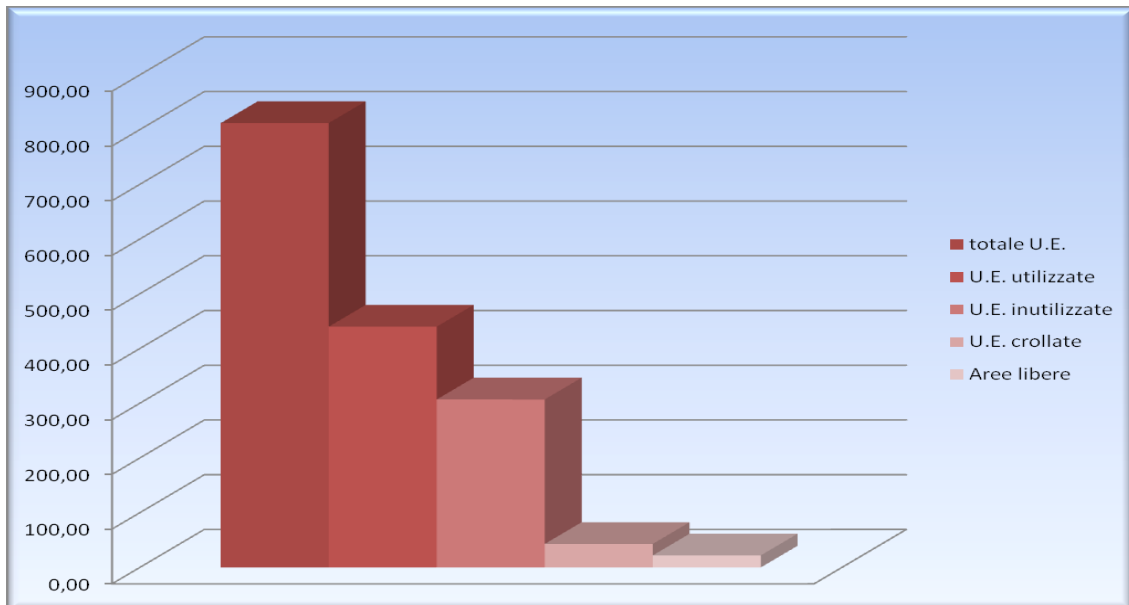
In questi anni si costruiscono i primi complessi di case popolari in aree esterne al Centro Storico, con tipologie a schiera e adottando un linguaggio architettonico - costruttivo tipico dell'edilizia suburbana.

La casa popolare, ampia, luminosa e dotata di maggiori servizi rispetto alle cellule abitative elementari dell'edilizia storica, diviene un modello da imitare, simbolo di benessere ed emancipazione a cui tutti aspirano; ne consegue una crescente perdita di interesse per l'area centrale.

Negli anni '70 e '80 si assiste al boom edilizio, soprattutto con l'espansione del centro abitato sia a est che a ovest. L'area a est, nota come Sa 'e Mastio, nasce con le agevolazioni della Legge 167/1962.

Questo complesso di avvenimenti concorre a uno massiccio abbandono del centro di antica e prima formazione e al conseguente innesco di un processo di progressivo degrado di cui oggi si registrano i disastrosi effetti in interi isolati ormai ridotti alla condizione di rudere.

A tutt'oggi sono presenti complessivamente 812 unità edilizie, di cui 440 utilizzate e 307 inutilizzate; tra queste si registra un discreto numero di edifici pericolanti, ridotti alla condizione di rudere o del tutto crollati (in totale, attualmente, circa 50), localizzati per la maggior parte negli isolati 24, 53, 65, 66 e 67.



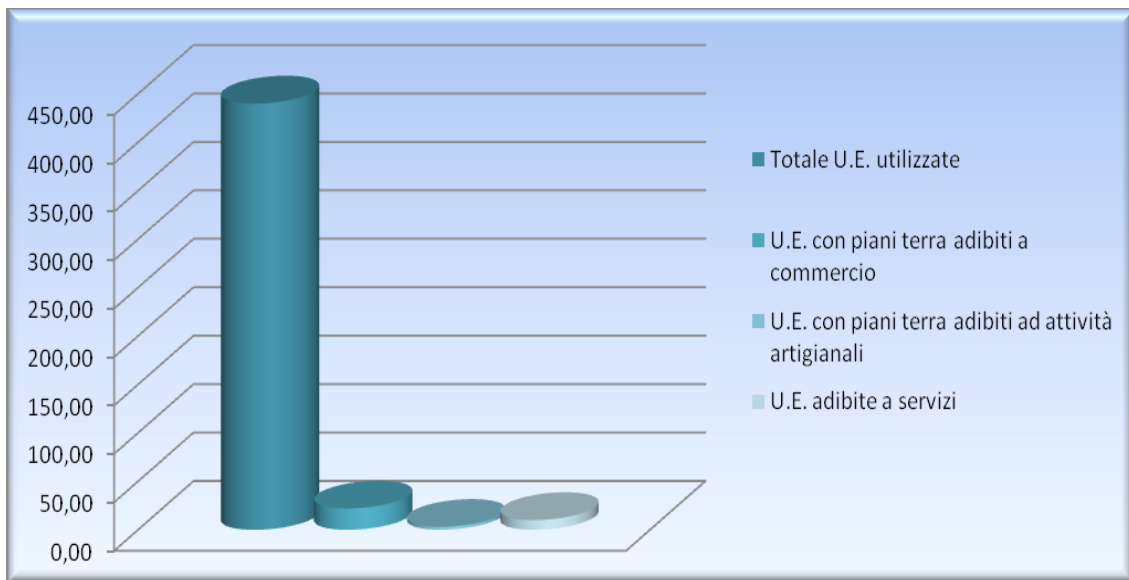
Condizioni di utilizzo delle U.E.

L'elaborazione grafica delle condizioni di utilizzo delle U.E. è esemplificativa della condizione in cui versa, attualmente, il Centro Matrice, in cui, la percentuale di abbandono, tra edifici inutilizzati, inagibili e crollati, raggiunge il 43%.

Questo dato deve far riflettere sulla necessità di predisporre politiche pubbliche incentivanti per il riutilizzo della matrice storica dell'abitato, in cui far dialogare le necessità di tutela dell'edificato storico con le esigenze contemporanee di fruizione e riutilizzo degli immobili.

Un altro dato che emerge dal censimento delle condizioni abitative e dall'utilizzo dei piani terra delle U.E. è la scarsa presenza di attività accessorie all'abitazione all'interno del nucleo storico (esercizi commerciali di vicinato, servizi, botteghe artigiane, piccole aree di sosta).

Questo dato, notevolmente inferiore alle percentuali di utilizzo delle zone A definite dalla normativa urbanistica regionale, è anch'esso un indicatore fondamentale per gettare le basi di una politica urbana efficace per il riutilizzo dell'abitato storico.



Utilizzo dei piani terra delle U.E.

Il Centro Matrice si sviluppa attualmente per una superficie fondiaria di complessivi 67.871 mq; la superficie coperta attuale risulta pari a 54.375 mq; il volume complessivo è pari a 381.725,10 mc, per un indice di fabbricazione medio pari a 5,62 mc/mq.

I dati di progetto del Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR, approvato in via definitiva nel 2016, si discostano di poco rispetto alle volumetrie attuali.

La superficie coperta in aumento risulta pari a 2.198 mq, complessivamente il 4% della superficie coperta attuale; l'incremento volumetrico risulta pari a 20.668,75 mc, per complessivi 402.393,85 mc, in percentuale appena il 5,14% del dato attuale.

Nello strumento attuativo tuttora vigente, dunque, gli obiettivi prioritari si configurano:

- nella conservazione e contenimento del carico urbanistico
- nella tutela dell'edificato storico, della trama degli assi viari e del sistema urbano delle piazze.

2.IL QUADRO URBANISTICO-NORMATIVO DI RIFERIMENTO e I CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUI CONTESTI STORICI

La Regione Sardegna da tempo promuove politiche di valorizzazione e tutela dei centri storici, da realizzarsi attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di riuso degli insediamenti nel rispetto dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale"

Il Piano Paesaggistico Regionale pone in primo piano il paesaggio della Sardegna come identità del territorio da salvaguardare e tutelare, contrastando i processi di trasformazione irreversibile e, al contempo, promuovendo l'applicazione di buone regole ai fini di una ricostruzione del paesaggio sardo e di un migliore riequilibrio territoriale.

I suoi orientamenti essenziali sono:

1. identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell'identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili sui quali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull'esigenza di salvaguardia;

2. ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra-utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove "regole" dei paesaggi locali.

Con il Piano Paesaggistico, dunque, la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio, costituito dalle interazioni della naturalità della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo".

Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR rientrano tra le categorie sottoposte a tutela dell'assetto storico culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione.

Nel centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone A (centri storici) sia zone B (di completamento residenziale).

Il Decreto Floris, nel dettare le norme sugli indici massimi di fabbricabilità e sui limiti di altezza e distanza nella zona A, stabilisce che le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le ricostruzioni e le trasformazioni debbano essere previste in sede di piano attuativo.

Trattasi di una norma estremamente opportuna, che considera come normali in zona A solo gli interventi di risanamento conservativo, mentre la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione di quelli esistenti è subordinata ad uno studio di piano attuativo che ne garantisca l'armonico inserimento.

La Regione Autonoma della Sardegna, attraverso la *LR n. 29 del 13/10/1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"* anche al fine della valorizzazione delle risorse

immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

Le disposizioni del PPR e le linee guida emanate dalla Regione Sardegna si pongono l'obiettivo di tracciare i criteri generali per una strategia di conservazione e valorizzazione dei centri di antica e prima formazione, alla luce di una concezione non cristallizzata dell'intero processo storico, nel rispetto delle varie fasi di transizione e di cambiamento leggibili nel tessuto edilizio del Centro Matrice.

Il punto strategico, sottolineato da tutto l'impianto del PPR, è che tale modificazione deve avvenire avendo come costante riferimento la tutela dell'intero comparto del centro storico e la conservazione del valore documentale dei manufatti edilizi storici, anche di quelle entità modeste che si sono conservate nella loro integrità.

La normativa di riferimento per gli interventi sui centri storici raccomanda per tutti gli edifici ed i contesti compresi all'interno del centro di antica e prima formazione, qualora conservati nella loro essenza architettonica, strutturale e materica, un intervento di salvaguardia; tale regola deve adottarsi non solo nel caso di edifici di pregio, ma anche per tutta l'edificazione storica minore, a testimonianza di una cultura materiale e di un complesso di saperi da conservare e tutelare.

Le scelte di intervento devono essere 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.

3.LE ORIGINI DELLA PROPOSTA DI PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO e DIRETTIVE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI RECUPERO URBANO.

Preservare i nostri insediamenti storici locali è tema senza dubbio complesso, dunque, e richiede un approccio che prevede l'analisi e la lettura delle tipologie edilizie, della trama urbana e del tessuto connettivo che mette in relazione le varie parti dell'agglomerato urbano, ma che tenga conto anche delle reali esigenze e delle pratiche sociali ed economiche della comunità locale.

Un tale sistema di lettura, registrazione e interpretazione dei dati, materiali e fisici, immateriali e socioeconomici, insieme a un processo partecipativo con la comunità locale, appare il più efficace, quello che potrà portare alla costituzione di una matrice di interventi coerenti, di un modello di

“conservazione attiva”, riutilizzo e rilancio della zona A, superando l'ormai inefficace ricorso alle sole normative vincolistiche.

L'esigenza fondamentale e primaria, più volte sollecitata dalla comunità, è quella della **riqualificazione dell'ambiente costruito**, attraverso un intervento sugli edifici ridotti alla condizione di rudere, attualmente presenti all'interno del centro storico.

La permanenza di una tale condizione di degrado ha fortemente condizionato il livello di decoro urbano, e ha prodotto delle situazioni di forte criticità e pericolo sia dal punto di vista igienico sanitario che della sicurezza pubblica; ha, inoltre, agito e agisce tutt'ora come deterrente principale agli investimenti immobiliari privati nelle aree interessate.

Un altro aspetto su cui investire, nel processo di risanamento del centro matrice, è il **completamento dell'infrastruttura viaria** di connessione tra i vari attrattori presenti.

Come detto in premessa, il centro matrice è arricchito dalla presenza di un discreto numero di edifici di culto di grande pregio storico-architettonico, tutti costantemente utilizzati e ben conservati dai vari priorati.

Tuttavia l'anello di strade e vicoli che li connette presenta ancora numerosi tratti notevolmente degradati, con rattoppi di pavimentazione in cemento o asfalto, che concorrono a restituire un'immagine poco decorosa dell'intero comparto urbano.

Vi è da segnalare che il completamento dell'infrastruttura viaria è di importanza strategica anche per il potenziamento e rafforzamento di altri tre attrattori presenti, oltre che il sistema delle chiese, attrattori che non hanno ancora pienamente espresso tutto il loro potenziale:

- il sistema delle dimore storiche delle famiglie facoltose oranesi, un'eredità che la storia recente, degli ultimi due secoli, ci ha consegnato, punteggiando il tessuto edilizio storico della loro maestosa presenza, da Casa Cuccu Pirisi a Casa Maninchedda, a Casa Meloni, etc...sino alla casa della famiglia Bussalaj, in cui visse la leggendaria Marianna, sardista e amica di Emilio Lussu.
- il tracciato della mostra fotografica “Ritorno a Itaca” con gli storici scatti di Carlo Bavagnoli, il quale nel 1958 documentò la prima grande mostra di Costantino Nivola nella sua Orani, lungo il tracciato viario della via Lamarmora, dalla chiesa della Beata Vergine d'Itria, allora recentemente decorata a graffito con un articolato apparato iconografico, sino alla chiesetta di Santa Maria, passando per la maestosa Chiesa del Rosario, internamente affrescata dalla scuola pittorica degli Are. La mostra, allestita nel 2008, in occasione del cinquantenario della mostra di Nivola, si snoda in alcuni vicoli e strade secondarie alla via Lamarmora, attirando numerosi visitatori.
- il progetto “Pergola Village”, in via di definizione, che riprende un visionario progetto di Costantino Nivola per Orani, formulato nei primi anni '50 e apparso nelle pagine della rivista

americana "Interiors". Un progetto in cui l'idea arcaica di una comunità coesa e solidale, che con tutta probabilità già da allora Nivola sentiva vacillare, veniva in qualche maniera rafforzata da elementi fisici, concreti e tangibili, come le pergole di vite della tradizione locale, che univano un'abitazione con un'altra, e uno zoccolo azzurro oltremare su pareti bianche di calce, che tracciava una linea continua, senza interruzioni, ad inglobare e unire un vicinato, un isolato, un'intera strada.

E' evidente che una tale rete di attrattori necessita di un palinsesto urbano risanato e di un'infrastruttura viaria efficiente e decorosa.

1.GLI INTERVENTI PREVISTI

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio, l'area di intervento prescelta si colloca all'estremità est dell'abitato storico, lungo la via Tola; un'area fortemente degradata, in cui la eccessiva parcellizzazione delle proprietà ha portato, negli anni, a un progressivo abbandono e a un degrado totale dell'intero isolato.

L'area da risanare si estende per circa 500 mq, che 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.

In merito alla riqualificazione dell'infrastruttura viaria, si interverrà nel contesto diretto dell'isolato di Via Tola, e lungo le direttrici di connessione tra i vari attrattori sopra indicati.

Lungo i tracciati viari prescelti verranno realizzati i nuovi sotto-servizi, verrà rinnovato e potenziato l'impianto di illuminazione pubblica e le nuove pavimentazioni in pietrame, con caratteristiche coerenti rispetto a quanto prescrive il Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

2.ASSETTO PROPRIETARIO E DISPONIBILITÀ DELLE AREE

L'isolato oggetto dell'intervento di risanamento è stato, già negli anni passati, oggetto di trattativa tra i privati proprietari e l'amministrazione comunale, per una cessione volontaria.

Esiste già, dunque, una comunione di intenti che porti a una definitiva risoluzione per questa porzione urbana.

3.IPOTESI FINANZIARIA E TEMPI DI ATTUAZIONE

Il fabbisogno finanziario stimato per l'attuazione del programma è il seguente:

- risanamento isolato di Via Tola € 400.000,00
- completamento infrastruttura viaria € 1.200.000,00

I tempi di realizzazione ipotizzati sono di 36 mesi, con il seguente cronoprogramma:

- Fase di progettazione 12 mesi
- Procedura di gara 6 mesi
- Fase di realizzazione dell'intervento 18 mesi
- data prevista conclusione/collaudato: 4 trimestre anno 2020

1. VALUTAZIONE COSTI/BENEFICI DEL PROGRAMMA

Il presente programma 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 e 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.

2. DATI ISTAT ANDAMENTO DEMOGRAFICO 2011 - 2017:

ANNO	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Maschi	Femmine	Totale	%
2011	1.475	1.329	226	14	1.518 49,9%	1.526 50,1%	3.044	100,0%
2017	1.347	1.259	240	36	1.440 50,0%	1.442 50,0%	2.882	100,0%
DECREMENTO 2017							- 162	

3. QUADRO ECONOMICO

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	IMPORTO		
Redazione programma	€ 150.000,00		
risanamento isolato di Via Tola	€ 400.000,00		
completamento infrastruttura viaria	€ 1.200.000,00		
Totale importo complessivo (IVA, contributo)	€ 1.750.000,00		