



COMUNE DI MORANO CALABRO - COSENZA

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE SOCIALE DEL CENTRO STORICO



DOCUMENTO PROGRAMMATICO

novembre - 2011

Sommario

1. Obiettivi e finalità pag. 3
2. Le principali strategie di intervento pag. 7
3. Le tappe del Piano pag. 8

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE SOCIALE DEL CENTRO STORICO

1. Obiettivi e finalità

Il Borgo di Morano Calabro, per la particolare conformazione urbanistica, per le molteplici emergenze storico-artistiche, nonché per la collocazione geografica e paesaggistica, rappresenta senza dubbio un'eccellenza non solo del territorio del Parco Nazionale del Pollino, ma della Calabria tutta.

E' evidente che le notevoli potenzialità di sviluppo, sono legate a tutto ciò, e solo un corretto programma di riqualificazione e rigenerazione del territorio potrà innescare un processo virtuoso, in grado di attrarre e accogliere quei flussi turistici, che indirizzano la loro domanda verso i borghi in generale e d'eccellenza in particolare.

In anni più recenti è cominciata una nuova fase per il turismo nei borghi.

In questa fase la parola d'ordine dei borghi in cerca di visibilità è “integrare” ed attivare progetti di sistema a “rete”, sia tra i borghi stessi, che all'interno dei diversi ambiti territoriali.

Il tema dei borghi ospitali, si manifesta in una attenzione ai temi della qualità, del decoro, della sostenibilità del coinvolgimento dei residenti verso le tematiche del turismo e dell'accoglienza.

Il sistema di offerta locale cerca di arricchire la gamma di proposte e di servizi, e di integrare le risorse naturali e storiche con quelle gastronomiche o di nicchia cercando di dare vita a filiere.

A tal fine per dare risposte concrete e fattibili occorre individuare strategie consolidate che altrove hanno già dato risultati tangibili.

Il sistema del cosiddetto albergo diffuso, rappresenta senz'altro un modello da seguire.

L'albergo diffuso, è un albergo orizzontale, che non si costruisce, ma che nasce mettendo in rete case vicine tra loro, che diventano le camere di una struttura in grado di offrire tutti i servizi alberghieri, dall'assistenza alla ristorazione, agli spazi comuni per gli ospiti.

Gli edifici che compongono l'albergo diffuso sono di norma case di pregio, o abitazioni tipiche, in un contesto di interesse storico e culturale.

Il centro storico, nel quale sorge l'albergo diffuso, si caratterizza per un numero di abitanti tale da garantire agli ospiti la possibilità di avviare relazioni, di avere rapporti interpersonali con i residenti e gli altri ospiti.

Il borgo che vuole ospitare un albergo diffuso, si deve presentare come una realtà viva, animata e dotata di tutti i servizi di base.

Un attrattore turistico, che attira l'attenzione di una domanda curiosa e attenta alla cultura dei luoghi.

L'albergo diffuso rappresenta un presidio sociale di quei centri storici a rischio spopolamento, una modalità per rendere più attraente la vita dei borghi anche per gli stessi residenti.

Un freno alla "museificazione" dei centri storici, grazie al recupero di case e palazzi nel rispetto dell'identità dei luoghi, e al tentativo di tornare a renderli "luoghi abitati", seppur da residenti temporanei.

Per questi ed altri motivi esso può rappresentare un contributo importante alla qualificazione del territorio, e può perseguire l'obiettivo di aumentare il grado di attrattività di un'area, anche in termini di investimento.

Queste in sintesi le prospettive generali di programmazione dello sviluppo turistico di Morano.

Nello specifico, le possibilità di riuscita del programma, restano strettamente legate agli aspetti più propriamente urbanistici.

Le criticità sono molteplici e la prima da affrontare è senz'altro quella relativa al progressivo spopolamento del centro storico.

Per arginare questo fenomeno è necessario prendere coscienza del fatto che è ormai impossibile invertire la tendenza che vede, un trasferimento dei residenti del centro storico, verso la nuova urbanizzazione a valle e in minor misura nelle campagne di Morano.

Le cause vanno ricercate in particolare in un miglior confort abitativo, e di accessibilità soprattutto in relazione alle auto.

Preso atto di questo fenomeno, è opportuno evitare contrapposizioni conflittuali tra i due insediamenti, che porterebbero solo a fratture insanabili.

La strada da seguire è quella di incentivare i servizi alla popolazione rimasta (per lo più anziani), crearne di nuovi non solo a servizio dei turisti, ma anche a quei residenti soprattutto giovani che sono nati nel nuovo insediamento e che potrebbero riscoprire le qualità abitative del comparto storico.

Il primo passo da compiere è il censimento e il recupero delle abitazioni da destinare ad edilizia residenziale pubblica, anche attraverso l'acquisizione degli immobili da parte dell'ente, con la formula del preliminare d'acquisto condizionato all'erogazione dell'eventuale finanziamento; formula questa spesso utilizzata con successo all'interno dei programmi urbani complessi quali i "Contratti di Quartiere e in generale i Programmi di Recupero Urbano.

La disponibilità di alloggi rappresenta un primo passo verso un piccolo incremento demografico in contro tendenza.

Il recupero delle abitazioni va di pari passo alla riqualificazione urbanistica e infrastrutturale, delle strade, delle piazze, degli slarghi e naturalmente delle reti e dei sottoservizi, con un approccio conservativo filologicamente corretto (pavimentazioni, scelta dei materiali etc.), in osservanza agli strumenti urbanistici vigenti o in fase di adozione.

Le antiche abitazioni possiedono qualità edilizie di tipo bioecologico (materiali naturali, inerzia termica dell'involucro, tipologie costruttive dei solai intermedi e di copertura, etc.) e bioclimatico (orientamento eliotermico, distribuzione interna, etc.); in un contesto del genere è coerente adottare criteri di recupero con tecniche di bioedilizia e di risparmio energetico, in particolare nell'impiantistica (pavimenti radianti, sistemi geotermici, caldaie a condensazione etc.).

Un approccio sperimentale di questo tipo contribuisce ad affiancarsi ad esperienze analoghe messe in campo in altre regioni all'avanguardia in questo settore, e non ultimo ad attrarre gli utenti sensibili a queste tematiche.

E' evidente che il recupero fisico di un luogo non porta a nulla se in esso non si innesca un processo di rigenerazione sociale, in grado di farlo rivivere.

L'aspetto economico-finanziario è tutt'altro che marginale, il valore immobiliare al mq delle case nel centro storico è precipitato a cifre irrisorie, e allo stato è impossibile definirne uno, non essendoci alcun mercato di riferimento.

Il primo passo è individuare (catasto, ufficio del registro) i proprietari (soprattutto quelli residenti all'estero) per stimolarne un approccio associativo secondo una formula giuridica adeguata (consorzio, associazione, etc.), e per gestire attraverso un'agenzia immobiliare specializzata il notevole patrimonio immobiliare.

E' evidente che se un luogo diventa appetibile, anche gli immobili lo diventano, sia sotto la formula dell'affitto che della vendita.

In estrema sintesi, le metodologie di intervento si possono elencare semplicisticamente come segue, rimandando ai dovuti approfondimenti in sede di progettazione preliminare:

- Indagine statistico -demografica, della distribuzione della popolazione nel comune
- Individuazione della proprietà, attraverso il Catasto o l'Ufficio di Registro
- Contattare i Moranesi all'estero e i residenti in Italia.
- Consorzio di tutti i proprietari per ristrutturare e affittare o vendere
- Realizzazione dell'Albergo Diffuso
- Incentivazione di strutture recettive anche attraverso finanziamenti regionali: B. e B., affittacamere etc.
- Interventi mirati a rendere accessibili anche ai diversamente abili i luoghi, attraverso il miglioramento della rete infrastrutturale anche sacrificando porzioni ridotte, marginali e di scarso rilievi storico, del tessuto residenziale.
- Uso di mezzi di trasporto alternativo e adatti alla dimensione ridotta delle strade carrabili (mezzi elettrici a due o tre ruote, così come già sperimentato in centro Italia)
- Individuazione dei parcheggi periferici più prossimi ai comparti
- Creazione di un ufficio informazioni
- Recupero degli orti e delle piazze da destinare a mercatini all'aperto
- botteghe artigiane e negozi di souvenir

A processo innescato le funzioni che si potranno incentivare saranno:

- bar, fruttivendoli, mesticherie, pizzerie ristoranti, presidio slow food, librerie etc.
- Casa e centro anziani
- Servizi ai bambini: ludoteca area giochi
- Centro multimediale di informazione su Morano e il Parco
- Museo dei centri minori e della sostenibilità
- Ostello della gioventù (CTS)

- Sede delle associazioni presenti sul territorio
- Piccolo teatro da camera per la diffusione della musica classica e del jazz
- Piccolo centro di educazione ambientale.

Queste solo alcune delle possibili destinazioni d'uso mirate a rigenerare il centro storico nel suo complesso, e del comparto che si pensa di attuare con un progetto esecutivo al fine di rappresentare un esempio pilota da estendere a tutto il centro storico.

2. Le principali strategie di intervento

Le strategie d'intervento seguono un percorso necessario e quasi obbligatorio di azioni che s'intendono attivare articolato in cinque fasi fondamentali:

- 2.1 Migliorare l'accessibilità carrabile e sostenibile mediante l'impiego di mezzi anche elettrici, a due o tre ruote compatibili con il tessuto infrastrutturale e l'impiego di un percorso meccanizzato pedonale. Le soluzioni che si possono applicare sono ad avanzato studio di fattibilità mediate da esperienze simili realizzate in altri comuni, con caratteristiche analoghe a quella di Morano (Cascia, Todi, etc.)
- 2.2 Approntare un'analisi demografica della popolazione residente nel centro storico con relativa individuazione della densità abitativa dei vari comparti. Completato con lo studio della popolazione dei Moranesi residenti all'estero, in particolare nella città di Porto Alegre. Lo scopo dell'analisi è di coinvolgere attivamente la popolazione attraverso manifestazioni di interesse, verso attività di vario genere da realizzare sul notevole patrimonio immobiliare del comparto. In particolare applicare la procedura di invito da parte dell'ente a manifestare l'interesse. In particolare contattare i referenti delle associazioni di Moranesi all'estero, che già intessono relazioni di tipo culturale con il comune di origine.
- 2.3 La terza fase è incentrata sulla reale possibilità di attrarre investitori (D'Allara) privati, per lo più nel campo dell'imprenditoria turistica, interessati all'operazione messa in campo. Come già accennato riteniamo che il sistema recettivo turistico diffuso, del tipo "Borgo Albergo", possa funzionare all'interno della strategia complessiva del progetto. A tal proposito si possono interpellare esperti del settore, società che si occupano di realizzare alberghi diffusi, che investono già in questo settore. La formula operativa potrebbe essere quella del cosiddetto "project financig".

- 2.4 Tutto dovrà essere corredato dalla stesura di elaborati tecnici e normative urbanistiche, attraverso lo studio e l'aggiornamento del vecchio piano di recupero ormai obsoleto, che ne normano le procedure d'attuazione. Facendo attenzione ad evidenziare tutte le emergenze storico-architettoniche, di proprietà pubblica, privata e della chiesa; individuare i possibili canali di finanziamento pubblici e privati per la fattibilità del recupero, attraverso restauri conservativi del patrimonio in oggetto.
- 2.5 La fase operativa dovrà riguardare gli aspetti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ai servizi, alle possibili soluzioni di recupero urbano (piano colore, tipologie edilizie, stratificazione storica etc.

3. Le tappe piano

- 3.1 Documento preliminare con studio di fattibilità;
- 3.2 Documento definitivo;
- 3.3 Schede attuative, accordi e convenzioni.

Arch. Rosanna Anele

Consigliere delegato all'Urbanistica e Politiche di Sviluppo