

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA  
LAVORI DI VALORIZZAZIONE AREA IS ANTAS  
- EX CARCERE MILITARE

COMUNE DI ORISTANO  
PROVINCIA DI ORISTANO

OGGETTO:  
RELAZIONE PAESAGGISTICA



ALLEGATO  
**02**  
ORISTANO  
MAG 2017

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:  
GEOM. LOCHI STEFANO

PROGETTISTI:

ING. ESPEDITO SCHINTU

ING. MARCELLO ANGIUONI

ARCH. MARIA GRAZIA SERRA

# **Relazione paesaggistica**

## **Premessa**

L'intervento oggetto della presente relazione riguarda i lavori di "Restauro, bonifica e ristrutturazione dell'ex carcere militare", complesso sito nel comune di Oristano in località Fenosu, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Oristano.

Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi art. 146 del Dlgs n°42/2004, ed in seguito all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il progetto originario fu approvato con Determinazione del Dirigente IV Settore n. 126 del 19/03/2008 e a seguito del parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio – Provincia Cagliari e Oristano – Prot. n. 254 del 10/01/2008. Il contratto d'appalto fu stipulato con l'impresa aggiudicataria il 15/07/2009. I lavori furono consegnati in data 29/07/2009. Il termine dei lavori era fissato per il 28/04/2010.

In data 15/12/2009 su indicazione dell'Amministrazione Appaltante fu compilata una perizia suppletiva e di variante, approvata in data 18/03/2011 con determinazione n. 91 del IV Settore. Non fu possibile la ripresa dei lavori a causa dell'impresa esecutrice e si operò la risoluzione contrattuale.

## **Inquadramento territoriale**

L'area del progetto in questione è situata nella zona est della città, in posizione periferica a confine con la campagna. Il bene è identificato catastalmente al F° 16 mapp. 5105 (fig. 1 All. graf.), il lotto nel PUC di Oristano ricade nella zona G1\_1 (fig. 2 All. 03).

## **Norma di piano**

Nel PUC di Oristano il bene ricade, come detto, nella zona G1\_1, destinata ad attrezzature di servizio e non ha una specifica identificazione come bene identitario.

## **Vincoli imposti dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**

Il complesso edilizio è all'interno della fascia costiera in zona G1\_1, priva di strumenti attuativi.

## **Sintesi delle vicende storiche**

Il complesso in oggetto (Fig. 4 All. 03) risulta costituito da più fabbricati, per lo più capannoni, originariamente destinati a carcere per detenuti militari in attesa di giudizio, testimonianza storica degli edifici costruiti durante il periodo della guerra in Sardegna.

L'edificazione risale presumibilmente al 1931, come desunto da ricerche archivistiche, mentre successivi interventi furono eseguiti negli anni '40. Nel 1944, come dimostra la mappa reperita negli archivi del Genio Civile (Fig. 5 All. 03), l'area si presenta caratterizzata da diverse costruzioni, funzionali alle esigenze dettate da un carcere di quella natura. Si possono notare anche dei corpi di collegamento (ora demoliti perché fatiscenti) tra i tre capannoni binati.

La composizione planimetrica è essenziale, con i volumi dalle forme semplici. Si riscontra l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive classiche per il periodo: murature di pietrame o laterizio e copertura lignea sormontata da coppi laterizi.

Questa struttura inizialmente era di proprietà del Demanio Stato " Ramo Guerra ", poi una parte di questo complesso fu trasferita nel 1950 al Demanio dello Stato Ministero Agricoltura e Foreste per poi essere trasferita al Comune di Oristano.

La variazione di proprietà ed i relativi cambi di destinazione d'uso, la dismissione di locali inizialmente destinati all'amministrazione militare ed il definitivo abbandono, hanno fatto sì che i fabbricati subissero un notevole degrado.

Con i lavori di ristrutturazione, appaltati nel 2009, sono state demolite le parti fatiscenti, ristrutturato l'involucro dei primi due capannoni binati verso strada, e iniziata la riqualificazione del capannone binato di fondo. Il capannone sul lato ovest e il serbatoio idrico dismesso, non erano, in quel momento, oggetto di lavori. La sospensione dei lavori prima del loro completamento, ha cristallizzato la situazione in questa fase.

### **Assetto del paesaggio attuale**

L'area si trova al limitare della città, in prossimità della stazione ferroviaria. Il complesso edilizio è inserito in una zona caratterizzata da insediamenti produttivi storici, disposti senza un preciso assetto. I fabbricati hanno intorno, grandi spazi vuoti, costituiti prevalentemente da ampi piazzali. Il tessuto urbano non è utilizzato in modo intensivo. Molti di questi edifici erano destinati a fabbriche per la produzione dei laterizi, in piena attività negli anni '60, ma non più operanti da molto tempo. Alcuni di questi sono in rovina, altri sono stati ristrutturati e riconvertiti ad altri usi.

La campagna con la quale confina l'area è ampiamente coltivata. Le strade della zona sono tutte secondarie, ad eccezione della S.P. 70, che dista circa 400 metri.

### **L'area di progetto**

L'area di progetto, per ciò che riguarda la parte esterna, si trova lungo una via secondaria che, poco più avanti, diventa sterrata.

Il lotto è completamente recintato con alti muri, che testimoniano la sua origine di carcere. La cortina muraria è interrotta sul fronte principale da un piccolo fabbricato a due piani che, a seguito degli interventi di ristrutturazione richiamati in premessa, è stato già parzialmente smantellato per effettuare i lavori. All'interno del lotto (foto 1 All. 03) sono stati demoliti i fabbricati fatiscenti. L'area è caratterizzata, ad oggi, da tre capannoni binati molto simili nell'aspetto, disposti con scansione regolare sul lato est. Questi, come detto sopra, erano collegati da corpi di fabbrica contenenti le latrine e addossati al muro di recinzione.

Un quarto capannone occupa l'angolo di fondo ad ovest. Accanto a quest'ultimo si erge il serbatoio idrico dismesso.

### **Caratteri tipologici del progetto**

Nel precedente intervento i lavori riguardarono un primo stralcio, che escludeva il fabbricato di fondo sul lato ovest ed il serbatoio. Oggi data la confluenza di più finanziamenti, il presente progetto preliminare riprende in considerazione l'intera area e tutti gli edifici che la compongono. Le successive fasi della progettazione saranno suddivise in tre stralci funzionali, collegati alla diversa provenienza delle risorse, come meglio precisato nella relazione tecnica.

In considerazione del fatto che nell'area saranno collocati uffici gestionali e il sito sarà adibito al rilancio del settore dell'artigianato, il progetto originario necessita di alcuni adattamenti.

In riferimento alla planimetria generale allegata al progetto, i vari fabbricati sono indicati con una lettera, a questa si farà riferimento nel prosieguo della relazione.

- Il fabbricato **A** (foto 2 All. 03), posto nel fronte principale, allo stato attuale è una scatola muraria vuota, dalla quale sono stati rimossi i solai e la copertura. In questo stato presenta, come già segnalato, un pericolo da un punto di vista statico. I lavori previsti riguardano la messa in sicurezza dell'edificio, previa ricostruzione, in posizione leggermente traslata, della parete sul lato interno, necessaria per ospitare la nuova scala di accesso al piano superiore. Sarà allineata la finestra sul prospetto principale al piano terra, ricostruito il solaio d'interpiano, con struttura lignea e il solaio di plafone e di copertura a due falde, opportunamente coibentate, in latero-cemento. La scelta del latero-cemento per i solai di copertura è dettata da motivi statici, perché è un sistema maggiormente idoneo a garantire la stabilità del fabbricato. La copertura sarà sormontata da tegole tipo coppo sardo simili a quelle esistenti e ove possibile, riutilizzate quelle originali. E' inoltre prevista la rimozione degli intonaci, il loro rifacimento al civile (solo all'esterno) e la tinteggiatura dell'involucro esterno. In questa fase, come richiesto, non saranno realizzati tramezzi e finiture interne di nessun genere.

Verosimilmente la palazzina in un secondo momento sarà adibita servizi vari di pertinenza dell'ente gestore.

- I fabbricati **F** e **G** (foto 3 All. 03) allo stato attuale sono stati ristrutturati nell'involucro, sia esternamente sia internamente e le coperture sono state interamente rinnovate. I lavori previsti riguardano la posa in opera di infissi metallici, i pavimenti che, per rispettare lo spirito del luogo, saranno riproposti cementizi e le pitture interne ed esterne. Questi due capannoni sono quelli individuati per situarvi un centro direzionale. Al fine di lasciare il più possibile inalterata la percezione dello spazio e delle coperture di legno a vista, le postazioni di lavoro saranno suddivise con pareti attrezzate mobili. Piccole porzioni, per motivi di necessità, saranno separate da tramezzature leggere e modulari. In considerazione del fatto che il luogo di lavoro sarà realizzato come un "open space", sarà introdotta una zona filtro agli ingressi principali per mitigare gli sbalzi di temperatura tra interno ed esterno.

- Il fabbricato **H** (foto 4 All. 03) al momento dell'interruzione dei lavori, aveva in corso la sostituzione della copertura e il rifacimento degli intonaci. Sono state sostituite le capriate e il tavolato, ma in mancanza di protezione delle opere realizzate, queste hanno subito nuovamente un degrado che pare irreversibile. I lavori previsti sono la sostituzione pressoché integrale degli elementi di copertura, la ripulitura e l'ultimazione degli intonaci, le finiture esterne ed interne, gli metallici, i pavimenti da realizzarsi in calcestruzzo così come nei corpi F e G. Le uniche tramezzature previste saranno di separazione tra l'ampia sala ed una zona destinata a deposito, collocata nell'area posteriore del locale. Per la copertura in tegole saranno riutilizzate, per il maggior numero possibile, le stesse rimosse prima della demolizione e accatastate in cantiere.

Quest'edificio sarà adibito a spazio polifunzionale per le diverse manifestazioni organizzate dall'ente gestore per dare visibilità alle aziende che, di volta in volta, saranno sostenute.

- I corpi **C1** e **C2** sono interamente da edificare. La stretta connessione funzionale tra i corpi di fabbrica **F**, **G** e **H** ha suggerito di riproporre, rivisitati, i vani di collegamento che erano presenti già negli anni '40.

L'esigenza di collegare fisicamente gli uffici tra loro, senza dover uscire all'aperto, ha dato spunto per la progettazione di questi spazi che ospiteranno, oggi come allora, il blocco dei servizi igienici e alcuni ripostigli. Rispetto alla posizione originaria si propone una traslazione verso il centro del fabbricato, in modo che i corridoi di collegamento ed anche i servizi, si trovino in zona più baricentrica e funzionale. La trasformazione in porta dell'alta finestra esistente, garantirà il varco d'accesso senza modifica nella scansione delle bucaure. Con la realizzazione di questi corpi di collegamento, non si snaturerà l'integrità complessiva della costruzione e sarà favorita una migliore leggibilità degli spazi interni, sgravati dalla presenza dei locali di servizio. Queste strutture avranno una copertura a due falde di modesta pendenza. Travi lignee a vista sosterranno un tavolato, anch'esso ligneo, completato da uno

strato di adeguata coibentazione e un'impermeabilizzazione in lamina metallica. Tali lastre non saranno visibili in quanto occultate da un frontalino in muratura.

Essendo un collegamento tra spazi analoghi sarà riproposta la pavimentazione cementizia in continuità con quella dei capannoni. Le porte e le finestre avranno telai metallici e le parti vetrate separeranno visivamente i corpi storici da questi ultimi.

- Il capannone **I** (foto 5 e 6 All. 03) allo stato attuale è da ristrutturare integralmente. La copertura sarà sostituita con una analoga a quelle dei tre capannoni precedenti, saranno sostituiti gli intonaci originali laddove si presentano staccati dal supporto, saranno sostituiti gli infissi armonizzandoli con quelli dell'intero complesso, nel rispetto della scansione e della geometria delle bucatore esistenti. Data l'esiguità dimensionale delle porte esterne sul prospetto laterale (larghe 65 centimetri e alte 180 cm), queste ultime saranno ridimensionate a 90 x 210 cm per consentire il passaggio di una sedia a ruote. Per ciò che concerne la pavimentazione, anche qui sarà proposta quella cementizia.

Questo ambiente è destinato ad ospitare un incubatore di impresa, nel quale ciascun artigiano insediato avrà un proprio spazio personale, suddiviso da pareti leggere, con accesso diretto dall'esterno e potrà usufruire di uno spazio comune con strumenti di lavoro che saranno condivisi.

- Il corpo **O** (foto 7 All. 03) è un serbatoio d'acqua dismesso, la cisterna è costituita da un corpo cilindrico, con struttura portante in calcestruzzo armato e mattoni pieni e raggiunge un'altezza di circa 10 metri. Sul retro è presente la scala di ferro alla marinara, che consentiva l'ispezione alla cisterna di calcestruzzo posta alla sommità della costruzione. Gli interventi previsti sono la manutenzione del ferro delle armature, il ripristino del calcestruzzo, la sostituzione delle parti degradate nel rispetto dei materiali originali ed il rifacimento dell'intonaco che ha subito ampi distacchi.

I corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio hanno subito, nel tempo, varie colorazioni. La scelta progettuale odierna ricade su un colore bianco caldo per tutti i fabbricati, per valorizzarne la pulizia dei volumi e mettere in risalto le coperture di laterizio.

Per ciò che concerne le sistemazioni esterne, come indicato nell'elaborato grafico, saranno realizzati dei camminamenti lungo i fabbricati, un percorso carrabile per dare accesso ai vari capannoni, un piazzale destinato ai parcheggi nell'angolo sud-est del lotto e delle sistemazioni a verde.

## **Opere di mitigazione**

Non si ritiene che siano necessarie opere di mitigazione poiché il complesso è confinato all'interno dei suoi stessi alti muri e anche la riproposizione dei corpi di collegamento, benché più avanzati rispetto a quelli originari, non avrebbero alcun impatto in quanto impercettibili dall'esterno. Per ciò che concerne la palazzina situata lungo la strada, sarà ristrutturata mantenendo fedeli le proporzioni ed i materiali originali. Si otterrà dunque complessivamente un aspetto molto simile a quello originario.

## **Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera**

Il progetto, oltre che restituire alla città un'area preziosa per le attività artigianali, recupererà la situazione di degrado venutasi a creare a seguito dell'abbandono dei locali. Il degrado riguarda anche spazio antistante, che ha finito per diventare anch'esso un ricettacolo di sporcizia e invaso costantemente da erbe e piante infestanti (foto 8 All. 03).

L'aspetto che avrà l'area a seguito degli interventi è illustrato nella simulazione (Simul. 1, 2, 3 All. 03).

Oristano 29/05/2017

I tecnici