



COMUNE di ORISTANO
COMUNI de ARISTANIS

“PROGRAMMA STRAORDINARIO DI INTERVENTO PER LA
RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA SICUREZZA DELLE PERIFERIE DELLE
CITTÀ METROPOLITANE E DEI COMUNI CAPOLUOGO DI
PROVINCIA”

PROGETTO DEFINITIVO
1° STRALCIO FUNZIONALE

RECUPERO E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'EX MATTATOIO

R.01 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO



Raggruppamento Temporaneo di Professionisti:
arch. Emanuela Cappellini
arch. Aron Murgia
Piemonte Samsarelou Arquitectos (PiSaA)
Ing. Elena Loddi

1. PREMESSA

Il Comune di Oristano nel 2016 è stato beneficiario di un finanziamento relativo al programma nazionale straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia nella zona est della città, compresa tra Su Brugu, la stazione e il Foro Boario. Un ambito urbano caratterizzato da situazioni di marginalità economica, degrado edilizio e carenze di servizi. La zona est della città sarà oggetto di un progetto strategico di riqualificazione urbana che possa contribuire al perseguimento dell'interesse generale.

Le aree di progetto interessano la riqualificazione del bordo urbano orientale e meridionale della città lungo l'infrastruttura ferroviaria di livello regionale (area RFI-FS e Consorzio industriale Provinciale Oristanese), comprendenti la connessione e sistemazione a parco delle aree urbane e ferroviarie residuali, la loro dotazione di servizi, la rifunzionalizzazione e il recupero delle strutture edilizie preesistenti di prossimità.

Il progetto in esame si inserisce in questo ampio scenario di interventi di risanamento di ambiti urbani e suburbani frammentati, obsoleti e in disuso, con l'obiettivo di aderire ad una direttrice urbana che realizza un nuovo parco lineare individuato dalla pianificazione generale di "Oristano est".

L'obiettivo prefissato è quello di procedere al recupero dell'immobile indicato in oggetto, e di conseguenza riqualificare e rendere fruibile una struttura d'interesse comunale ai fini socio-culturali e non solo.

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

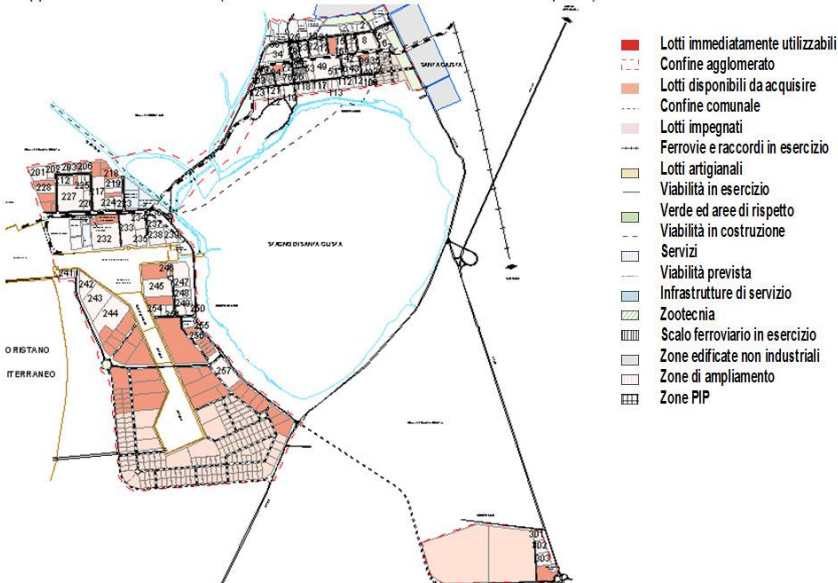
L'area si inserisce in un territorio di confine tra l'ingresso della città di Oristano, la laguna di Santa Giusta, il



porto industriale e il vecchio asse ferroviario di connessione tra il porto e la stazione, favorendo un nuovo rapporto tra la città e i suoi elementi ambientali oggi relegati a sfondo passivo delle infrastrutture della città. Il vigente Piano Urbanistico di Oristano individua l'area in Zona omogenea D1, "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D1, zona per servizi generali", che comprende le grandi aree industriali, insediamenti produttivi, centri commerciali, e varie attività commerciali, industriali ed artigianali.

2

AREA INDUSTRIALE DI ORISTANO Cartografia corrispondente all'Area normata dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese. Mappa estratta dal sito SIFLI (Sistema Informativo Fattori Localizzazione Imprese)



L'area artigianale e commerciale di Oristano, che rappresenta la testata sud dell'ambito urbano compatto della città, favorisce la riscoperta di luoghi fondativi storici di Oristano e offre al contempo la possibilità di stabilire inedite relazioni tra la città e l'area ambientale della laguna.

L'ipotesi progettuale, vista la bassa densità dell'edificato nell'area artigianale-commerciale, deve individuare spazi pubblici fruibili dedicati alla mobilità che diventano corridoi di connessione che si realizzano attraverso la ferrovia, le piste ciclopedonali, le fasce verdi all'interno della trama esistente e le aree attrezzate per lo sport.

3. STATO DI FATTO

L'area comprende una superficie di circa 20.000 m². ed è composta da un edificio principale, il Macello, il macello secondario contumaciale (in prossimità dell'edificio principale), le stalle (poste nel lato sud fronte stagno), l'alloggio del custode (posto nell'attuale ingresso al compendio), e i manufatti destinati ad impianto di depurazione (ubicati lungo il lato ovest).

3



Il compendio è stato costruito nel 1969. Dal punto di vista strutturale, gli edifici, ad eccezione del macello contumaciale, di cui è prevista la demolizione, si presentano in buone condizioni. Non si evidenziano fessurazioni o tracce di cedimento nelle strutture portanti, né si ipotizza che possano verificarsi a seguito di eventuale assestamento che ormai si ritiene essere avvenuto, visto il lungo periodo trascorso dalla costruzione. Allo stato attuale gli immobili evidenziano degrado e danneggiamento riconducibili a due tipi di cause, entrambe aggravate dalla assente o scarsa manutenzione effettuata sugli stessi negli ultimi anni: esterne (ambientali) e intrinseche all'immobile.

I muri perimetrali degli edifici sono parzialmente interessati da fenomeni di risalita riscontrabile in alcuni punti sull'intonaco. Si rende necessario un intervento di risanamento obbligatorio data la destinazione d'uso che si vuole dare agli stessi immobili. Alcune zone del pavimento sono interessate da fenomeni di rigonfiamento ma per la maggior parte le varie zone risultano in buono stato di conservazione e non sembrano evidenziare presenza di umidità.

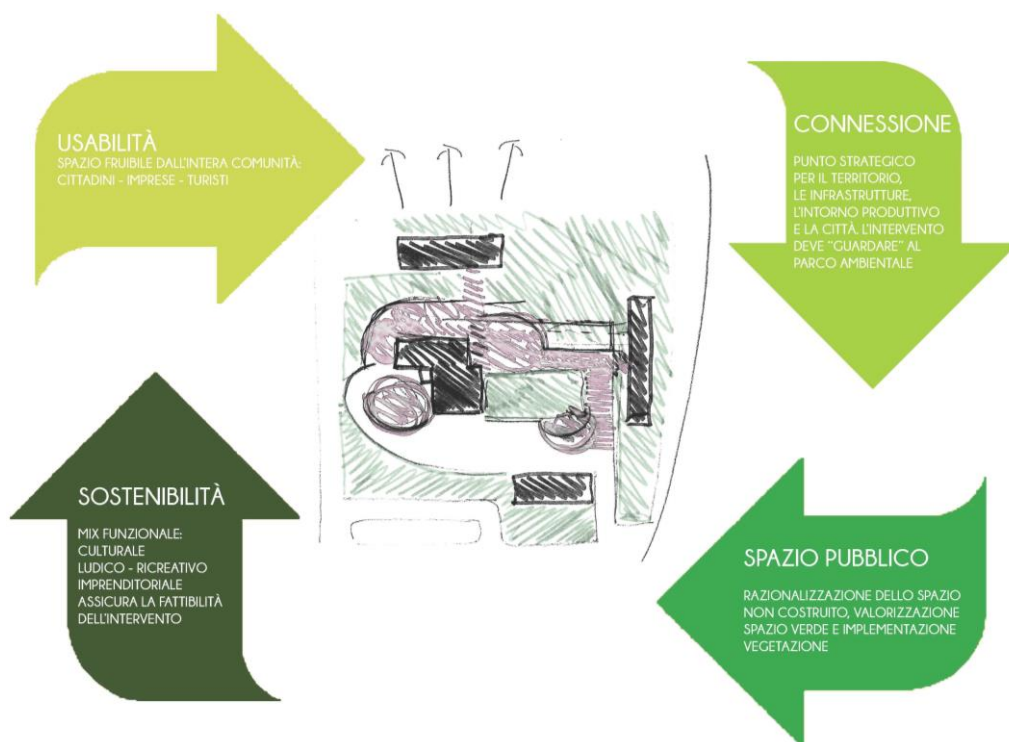
Alcune parti di intonaci risultano compromesse presentando distacco, efflorescenze, muffe, dovute a probabili perdite del vecchio impianto, implicando demolizioni parziali, rimozione e sostituzione integrale delle condutture di carico e scarico. In alcune zone i solai presentano tracce di infiltrazioni con conseguente deterioramento dovute alla mancata manutenzione del manto di copertura. Le facciate si presentano in buono stato, considerando il lungo periodo di abbandono, ma necessitano di alcuni interventi di ripristino e di nuova tinteggiatura.

4. PROPOSTA PROGETTUALE

Obiettivo dell'intervento è quello di riportare alla luce la struttura comunale in disuso, utilizzata fino agli anni '90 come ex Mattatoio Comunale, mediante la sua rifunzionalizzazione come porta di accesso al parco lineare citato. La posizione dell'immobile è particolarmente interessante dal punto di vista ambientale e paesaggistico, in quanto si trova a ridosso della zona SIC dello Stagno di Santa Giusta, lungo un percorso di straordinario interesse turistico, ma riveste anche un ruolo importante nell'ambito del metaprogetto in quanto è posta proprio come primo edificio che si incontra nell'ingresso alla città di Oristano dalla parte sud Arborea Porto.

4

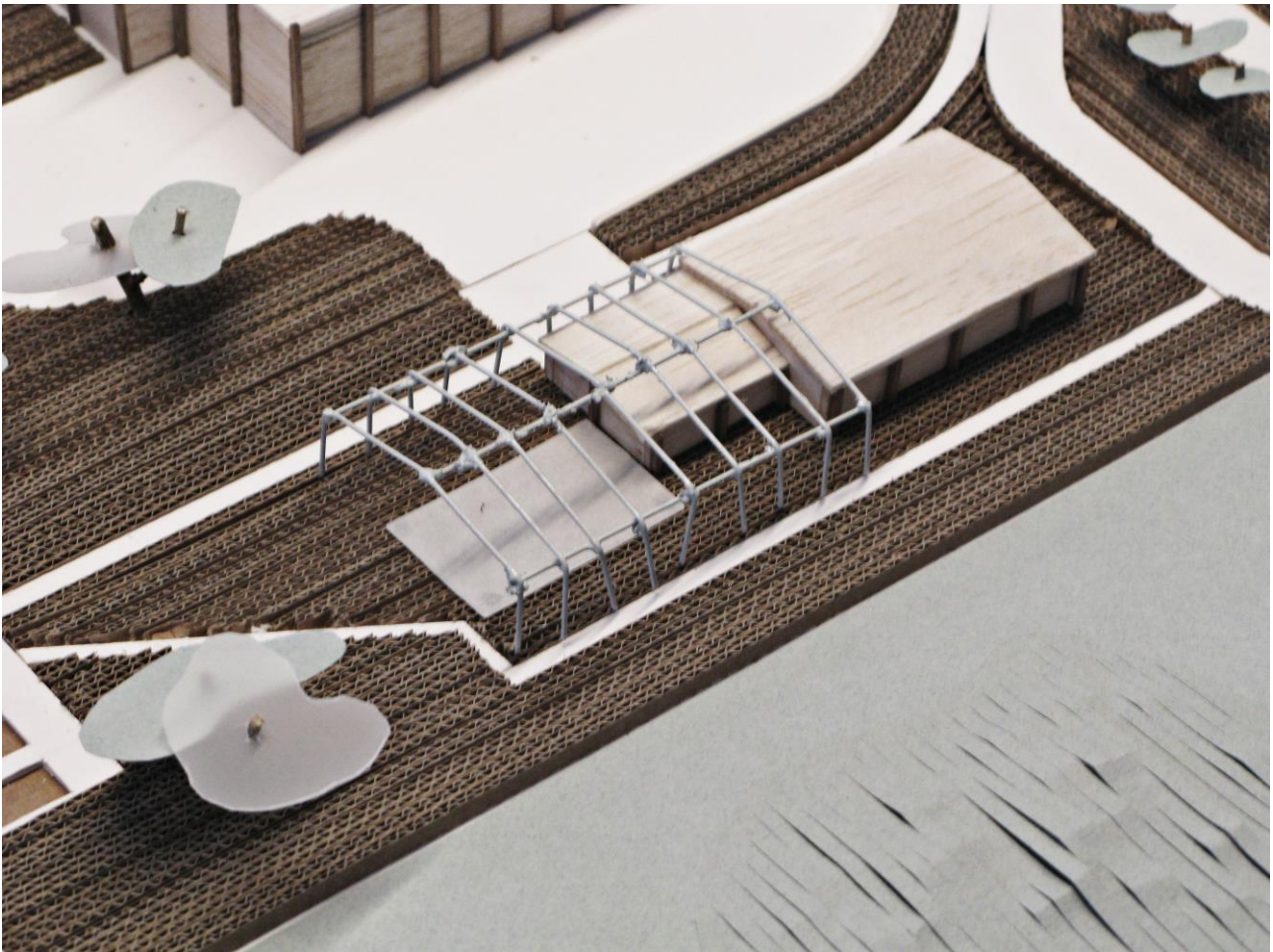
Vista la funzione di cerniera attribuita all'area, funzione chiave per l'intero progetto di Riqualficazione Urbana Oristano Ovest, si ritiene imprescindibile "girare" l'orientamento del lotto. L'intervento deve aprirsi verso il Parco Ambientale Sud e Ovest, dando le spalle all'area produttiva. Per questo si modifica la viabilità, percorrendo perimetralmente il lotto e ubicando il parcheggio all'estremità Sud-Est. Il fruitore si troverà dunque già all'interno dell'area e la percorrerà a piedi, attraverso sentieri che conducono alle diverse zone con le diverse funzioni. Sul fronte strada si limitano gli accessi alle due estremità ampliando lo spazio verde e piantumando nuove essenze arboree con funzione di cortina di verde.



Gli spazi all'aperto vengono gerarchizzati. Sul fronte sud dell'edificio Ex Macello si genera una piazza centrale che distribuisce usi e funzioni dell'area: punto di arrivo e/o di partenza per i fruitori della **Tramvia**, per i visitatori della **Porta del Parco Ambientale**, per i lavoratori del **FAB-LAB** e per i fruitori del **FOOD-LAB**. Si risolve così anche il dislivello di accesso che si avrebbe sull'altro fronte. Il grande spazio aperto in corrispondenza dell'alloggio del custode diventa una *Esplanade* per eventi, attività sportive e ludiche. Si inseriscono degli elementi circolari di supporto alle attività e che incentivano l'aggregazione.

Filo conduttore dell'intero intervento sono la razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio esistente per rendere l'intervento sostenibile e realizzabile in diversi lotti funzionali.

Le **stalle** si rifunzionalizzano mantenendo i due corpi di fabbrica in migliori condizioni e demolendo la parte fatiscente. A memoria dell'attività passata e per dare un carattere unitario all'edificio, si copre l'area con una struttura leggera al di sotto della quale si individua, oltre all'edificio, lo spazio esterno pertinenziale per attività didattiche.



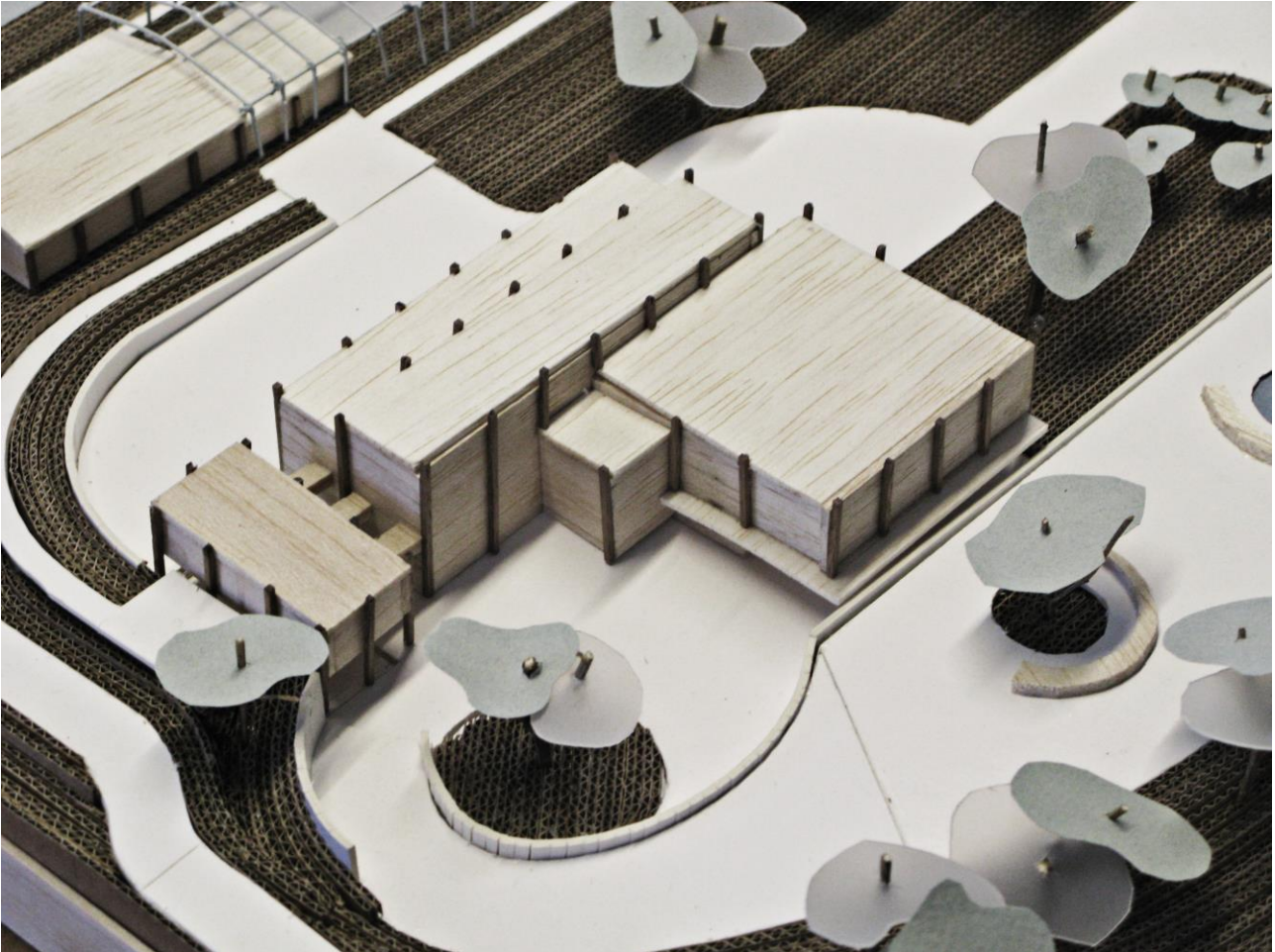
L'edificio ospiterà il Centro Informazioni e Centro documentale area SIC convertendosi nel punto di partenza/arrivo del Parco Ambientale.

L'edificio dell'**Ex Macello**, per caratteristiche distributive, costruttive e per dimensioni, si presta ad ospitare una struttura mista (pubblica/privata) innovativa che crei nuovi ambiti occupazionali legati alla creatività e all'economia della cultura e dell'ambiente.

Al piano terra si colloca il **Food Lab**: un luogo che avrà come destinazione funzionale attività legate al cibo e alla tradizione culinaria locale, e che farà da supporto tanto all'area di intervento quanto all'intera zona produttiva, che attualmente registra una carenza di offerta di questo tipo.

Al piano primo è prevista la destinazione di **Fab Lab**. Uno spazio in cui Università, Imprese, Liberi Professionisti, Cultori della materia si uniscono per dare vita a vere e proprie start-up specializzate nei settori più consoni per la localizzazione (bioscienze, scienze della vita, energia, ambiente, tecnologie pulite, ecc...) che si andrà ad insediare in un già consolidato sistema di incubatori di imprese presente in Sardegna.

6



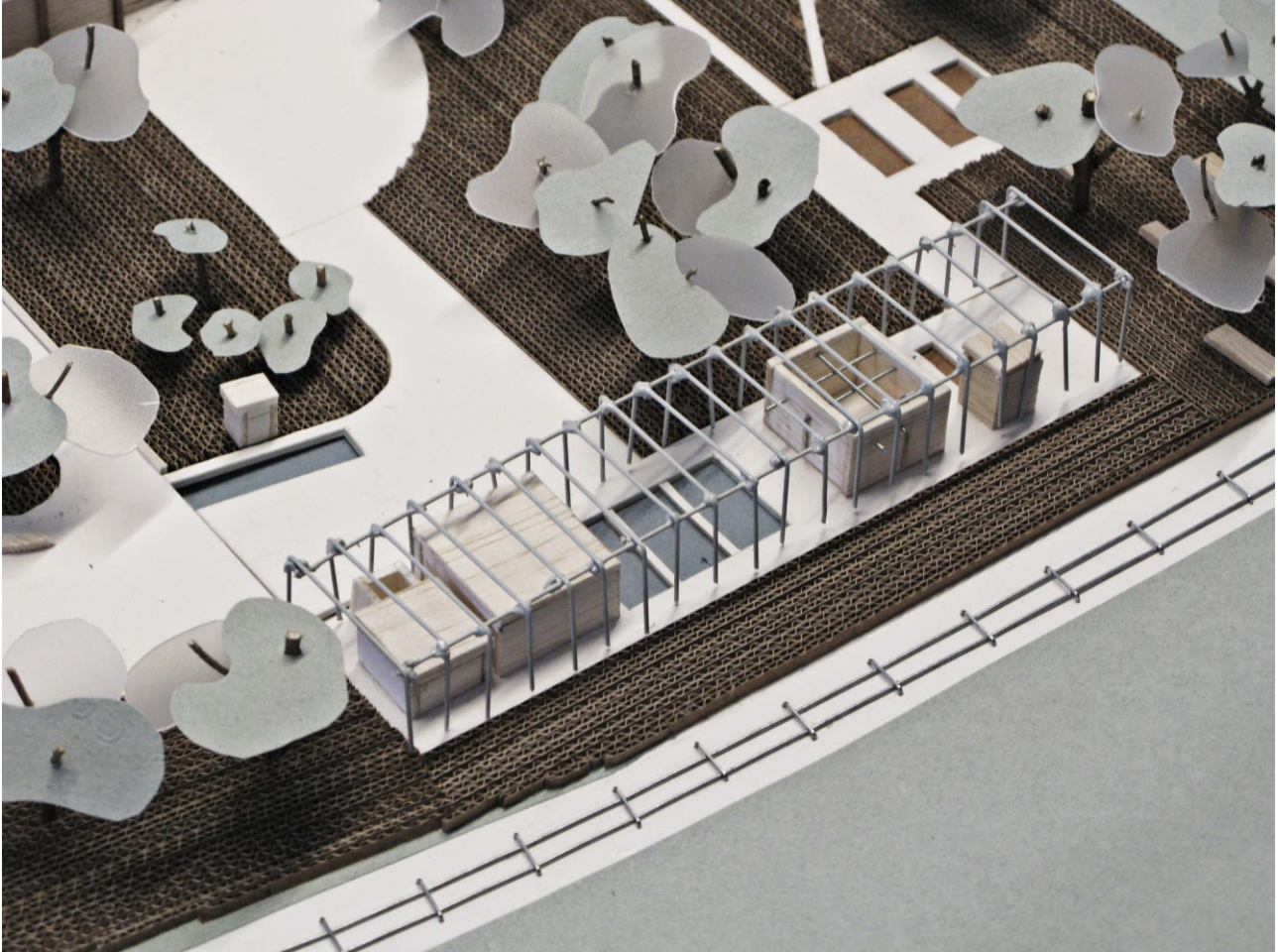
Un progetto capace di coinvolgere diverse entità creando sinergie che assicurano:

- creazione di lavoro e ricchezza
- sviluppo di un vero sistema imprenditoriale
- commercializzazione della tecnologia
- differenziazione delle economie locali

Gli interventi al suo interno saranno di ripristino degli spazi e organizzazione degli stessi in modo flessibile ed economico, attraverso moduli aggregabili e tecnologia “a secco”.

L'**alloggio del custode** per via della presenza del custode e dei veterinari asl. 5 di Oristano sarà oggetto di ristrutturazione esterna.

Con la stessa logica delle stalle si affronta l'**impianto di depurazione**: recuperare gli edifici in condizioni ottimali, dandogli il ruolo di Stazione della Tramvia e mantenere gli impianti in disuso per scopi culturali/didattici. Anche in questo caso si copre l'intera area con una struttura leggera che ne permette inoltre l'utilizzo in tutte le condizioni climatiche.



7

La sostenibilità ambientale è ottenuta sia attraverso l'interazione dell'area con la zona Sic dello Stagno limitrofo, sia attraverso la riconversione delle strutture dei manufatti in disuso adattandoli a nuova funzione con gli innesti e gli adeguamenti necessari, tramite l'adozione di fonti di energia rinnovabile e la progettazione di edifici a impatto zero.

La sostenibilità sociale deriva dall'insediamento di una nuova polarità che contiene attività produttive, attrezzature pubbliche ed offre opportunità lavorative per Oristano e i comuni circostanti. La sostenibilità economica, anche in questo caso, è garantita sia dall'insediamento di nuove funzioni, ma soprattutto dalla produttività che ne deriverà.

L'ex Mattatoio nascerà per il tempo libero e contemporaneamente come un'opportunità, in termini di proposta culturale e turistica, per potenziare l'offerta pubblica. La conquista di questo spazio pubblico urbano favorirà il miglioramento della zona sud della città e la creazione di un'area di particolare interesse per la cultura Oristanese.



L'area così concepita dovrebbe assicurare la sostenibilità dell'intervento sia per quanto riguarda le risorse economiche, sia per quanto riguarda l'effettivo uso continuativo (in ogni stagione e durante l'intera settimana), ma anche per la manutenzione, elemento di particolare peso in aree estese e di confine.

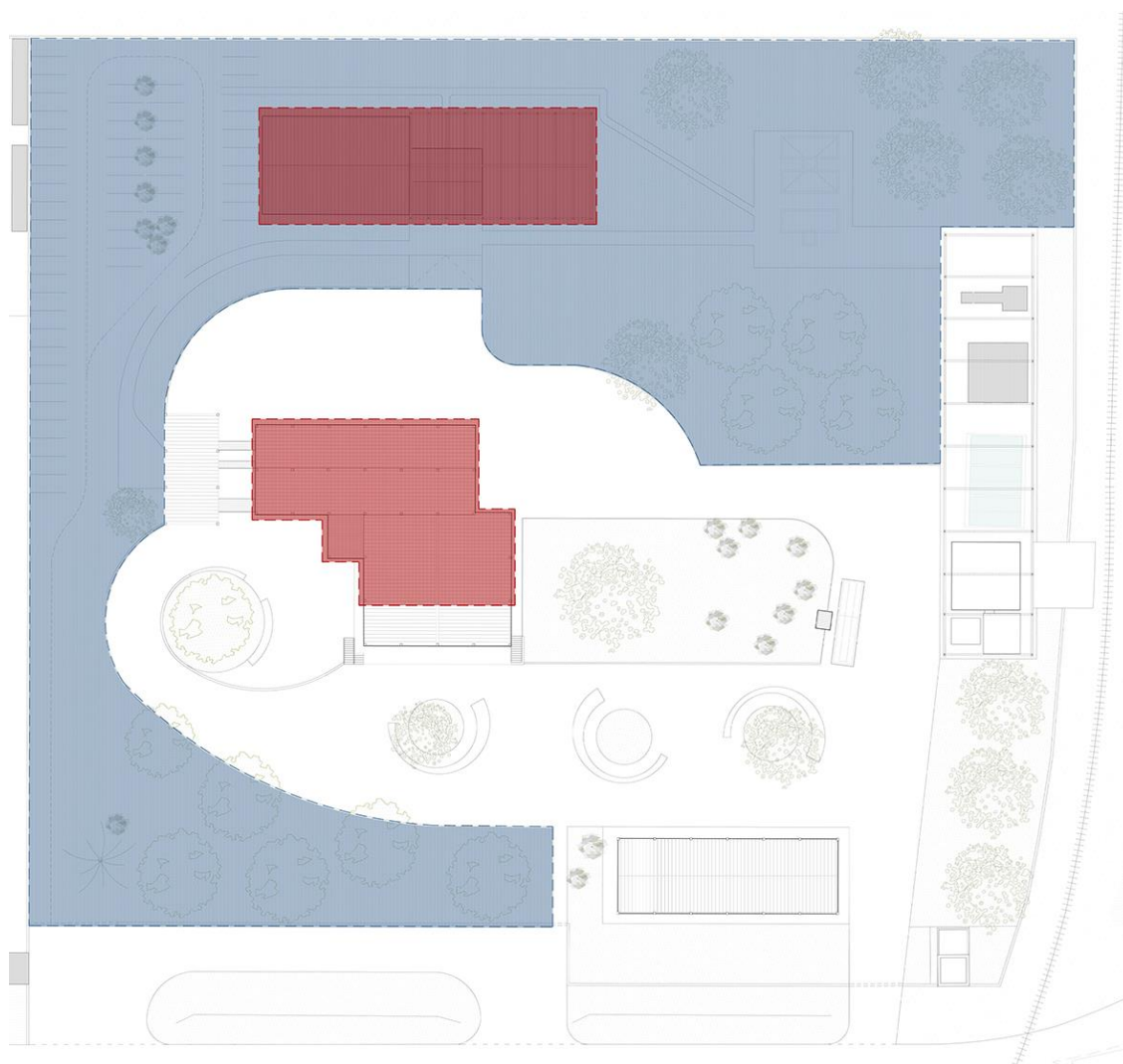
5. SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI

L'intervento è stato suddiviso in due lotti funzionali, che potranno essere eseguiti in tempi differiti.

LOTTO N. 1 Il presente lotto prevede la demolizione del macello contumaciace, la realizzazione del nuovo parcheggio e viabilità di accesso, la ristrutturazione del piano terra dell'edificio principale in modo da renderlo fruibile come **FOOD LAB**, la ristrutturazione della ex stalla in modo da adibirla a **PORTA AL PARCO**, e la ristrutturazione esterna dell'alloggio del custode

9

LOTTO N. 2 Il secondo ed ultimo lotto prevede il completamento indispensabile per la rifunzionalizzazione dell'intero compendio, mediante la realizzazione di una stazione per la tramvia in luogo dell'attuale depuratore, il completamento dei lavori inerenti l'edificio principale al piano primo, il completamento delle sistemazioni esterne adiacenti lo stesso impianto di depurazione.



1° STRALCIO FUNZIONALE EDIFICI
 EDIFICIO A: PORTA DEL PARCO Superficie costruita: 365 m²
 EDIFICIO B: PIANTA PIANO TERRA: FOOD LAB Superficie costruita: 650 m²

1° STRALCIO FUNZIONALE SISTEMAZIONI ESTERNE

I

INTERVENTI PARZIALI SU UNA SUPERFICIE DI CIRCA 8.400 m²

Porta del Parco

L'edificio, come detto, ospiterà il Centro Informazioni e Centro documentale area SIC convertendosi nel punto di partenza/arrivo del Parco Ambientale.

Il corpo di fabbrica minore, situato al centro, ospiterà la hall, il punto informativo e i servizi, con una superficie utile totale di 80,45 m². Una rampa conduce alla sala attigua, in cui si trova lo spazio documentale ed espositivo, con una superficie utile totale di 255,36 m².

All'esterno, sul lato opposto di quest'ultimo, una vasca profonda 50 cm. ricalca il perimetro della porzione demolita e introduce i visitatori al tema dello stagno. Una struttura metallica leggera copre l'intera area dando unità all'edificio e definendone l'ambito.

Food Lab

Il piano terra dell'edificio principale dell'ex-macello ospita il Food Lab. L'ingresso principale è sullo spazio compreso tra l'edificio stesso e la Porta del Parco. Un'ampia sala di 372,20 m² potrà ospitare eventi di qualunque tipo legati alla gastronomia del luogo. Sulla sala si affaccia un bar in connessione con le cucine. L'area posteriore, sfavorita per esposizione e sovrastata dal primo piano dell'edificio, è l'ubicazione ideale delle cucine, servizi igienici e spazi tecnici. Questi spazi hanno uscite indipendenti per carico e scarico dalla piazza a quota depressa a nord, senza interferire con i flussi degli utenti. L'angolo a nord est si riserva ad una sala di 59,15 m² destinata a rappresentazioni legati alla cucina (show cooking).

Spazi esterni

Gli spazi esterni saranno interessati da una parziale risistemazione consistente in:

- ridefinizione delle aree verdi (permeabili) e dure (impermeabili)
- predisposizione area parcheggio
- piantumazione essenze arboree
- ripristino, dove necessario, della recinzione



6. INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Per la successiva fase di progettazione Esecutiva, dovranno essere predisposti tutti gli elaborati necessari, in conformità alle vigenti normative in materia di lavori pubblici. La progettazione e la realizzazione dovrà prevedere tutti i possibili accorgimenti progettuali, tecnici e costruttivi atti a salvaguardare gli utenti da situazioni di pericolo e di infortunio (a titolo esemplificativo e non esaustivo: spigoli acuti, elementi sporgenti o con bordi taglienti, dislivelli con possibilità di caduta, etc.) e a garantire agevole e adeguata pulizia.

11

7. CONFORMITA' URBANISTICA

Il progetto dell'intervento in oggetto è conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti come specificato nello studio preliminare ambientale allegato.