



COMUNE DI ORISTANO



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



**MINISTERO
DELL'INTERNO**



PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) MISSIONE 5 COMPONENTE 2
INVESTIMENTO/SUBINVESTIMENTO 2.1 "RIGENERAZIONE URBANA"

LAVORI DI "COMPLETAMENTO EX-MATTATOIO - RIQUALIFICAZIONE CENTRO SERVIZI
PARCO LINEARE", nell'ambito del PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA ORISTANO.
CUP: H19J21002400001

STAZIONE APPALTANTE

Comune di Oristano

Piazza Eleonora d'Arborea - Oristano Tel. 0783 791315 - Fax 0783 791493 istituzionale@pec.comune.oristano.it

PROGETTISTI

RTP Arch. Aron Murgia (capogruppo) Arch. Roberta Atzei (mandante)

Via del Pontile n. 53/a - Oristano Tel. 3280552861 email aronmurgia@hotmail.com pec a.murgia@archor.it

ELABORATO

Relazione tecnica

data 18/04/2023

A01

PROGETTAZIONE DEFINITIVA ESECUTIVA, DIREZIONE LAVORI, COORDINAMENTO PER LA SICUREZZA RELATIVI AI LAVORI DI
"COMPLETAMENTO EX-MATTATOIO - RIQUALIFICAZIONE CENTRO SERVIZI PARCO LINEARE", nell'ambito del PROGRAMMA DI
RIGENERAZIONE URBANA ORISTANO.
CUP: H19J21002400001 - CIG: 9368133BE7

PREMESSA

La presente relazione è parte del progetto definitivo esecutivo dei lavori di "Completamento Ex Mattatoio – Riqualificazione centro servizi parco lineare" nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana Oristano. L'intervento ricade all'interno di quelli finanziati dal PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) MISSIONE 5 COMPONENTE 2 INVESTIMENTO/SUBINVESTIMENTO 2.1 "RIGENERAZIONE URBANA".

L'intervento prosegue un precedente intervento di Recupero e Riconversione funzionale dell'ex Mattatoio, del quale fu completato solo un primo stralcio funzionale, compatibilmente con le risorse disponibili.

Oggi la Stazione appaltante, con lo scopo di rendere utilizzabile almeno in parte il complesso, ha espresso le seguenti esigenze, in rapporto anche alle somme a disposizione per l'intervento:

- completamento dell'edificio principale, attraverso il recupero dei prospetti per dare un aspetto decoroso al complesso;
- realizzazione delle sistemazioni esterne;
- realizzazione di un accesso sul lato sud, dalla zona a vocazione naturalistica, in aggiunta all'accesso principale sulla via Parigi.

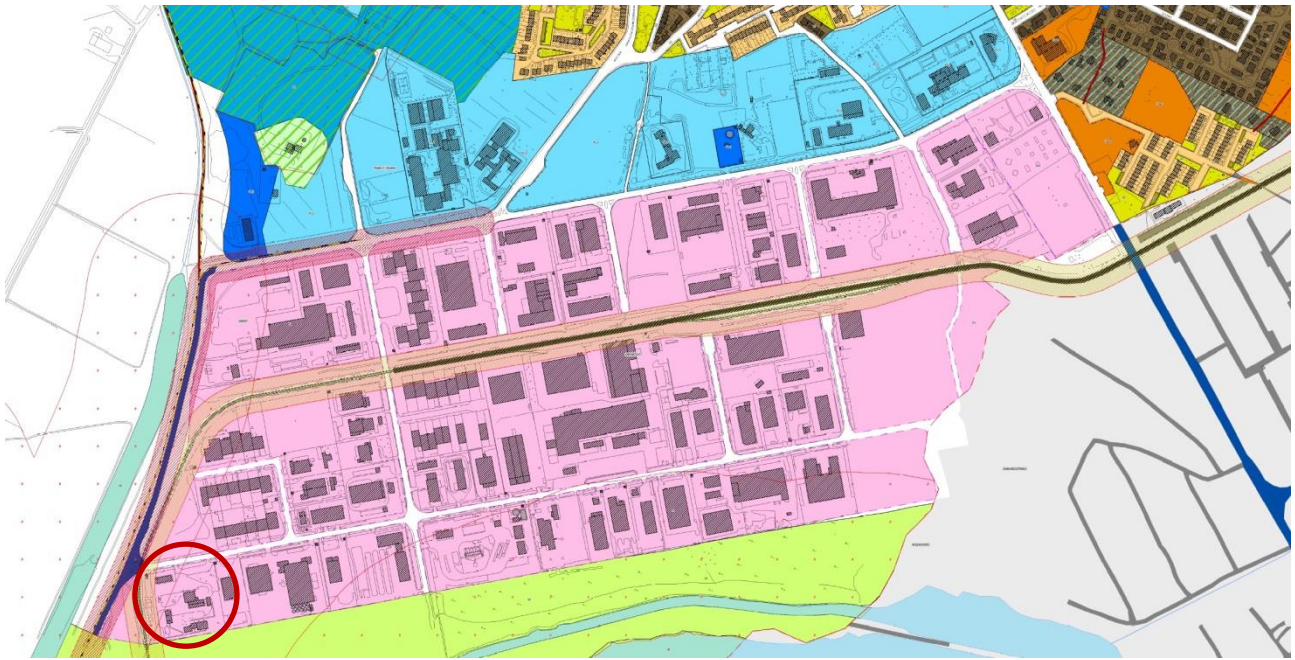
INQUADRAMENTO DELL'AREA

Il complesso sorge nella periferia sud est di Oristano, nei pressi della laguna di Santa Giusta, del porto industriale e lungo vecchio asse ferroviario di connessione tra il porto e la stazione.



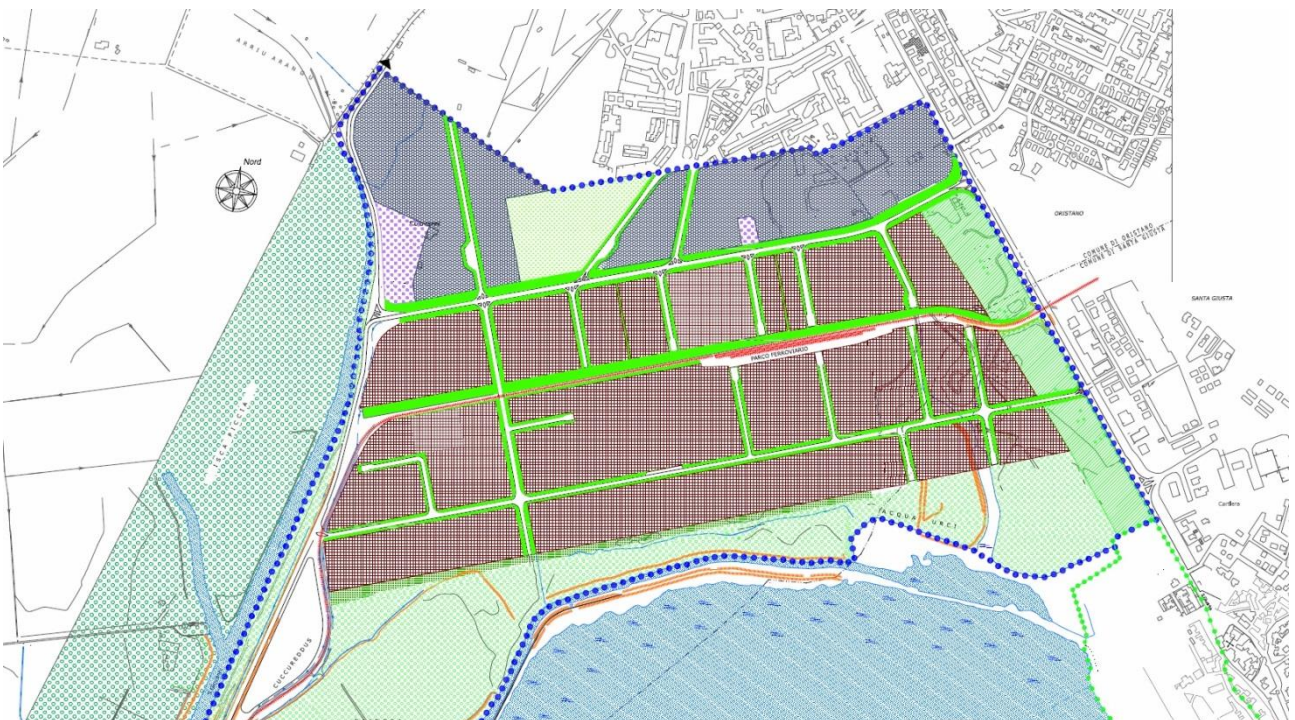
Tale posizione fa sì che il tassello urbano oggetto d'intervento possa assumere ruolo di cerniera, di punto d'incontro tra le attività che vi orbitano attorno e di porta d'ingresso alla città dalla parte sud, dal parco dello stagno e dal porto industriale.

Il vigente Piano Urbanistico di Oristano classifica l'area in Zona omogenea D1, "ZONA TERRITORIALEOMOGENEA D1, zona per servizi generali", che comprende le grandi aree industriali, insediamenti produttivi, centri commerciali, e varie attività commerciali, industriali e artigianali.



Estratto Zonizzazione PUC (in rosa la zona D1)

L'area ricade inoltre all'interno dell'area del CIP Oristanese. Il Piano Regolatore Territoriale del CIP la classifica come aree disponibili per attività produttive, di deposito e commerciali.



Estratto Tav K 1-2 Zonizzazione Corpo Nord_variante7(ricade in zone disponibili per attività produttive, di deposito e commerciali)

L'area d'intervento è appena fuori dalla zona ZSC e dalle "Zone umide costiere" di cui al D. Lgs. n. 42/2004 art. 143.

L'area d'intervento non è contrassegnata da alcun livello di pericolosità idraulica ai sensi dello Studio di Compatibilità Idraulica – art- 8 c. 2 delle Norme di Attuazione del PAI esteso a tutto il territorio comunale di Oristano (Febbraio 2018).

L'area d'intervento non è contrassegnata da alcun livello di pericolosità idraulica ai sensi del PAI, del PSFF e del PGRA (rev. 2020).

STATO DI FATTO

Lo stato di fatto è il frutto del primo intervento di recupero e riconversione funzionale dell'Ex Mattatoio.



Il complesso, di proprietà del Comune di Oristano, occupa un'area di circa 20.000 mq, delimitata da un muro di recinzione nel quale si aprono due accessi sulla via Parigi.

È l'ultimo tassello sul lato est della zona produttiva, delimitato a ovest dal vecchio percorso ferroviario (in rosso nell'immagine alla pagina precedente) e dalla Strada Provinciale n. 97 che corre parallela al percorso ferroviario verso il Porto industriale. Sul lato opposto confina con un altro lotto a destinazione produttiva, a sud affaccia verso l'area verde che lo separa dallo stagno di Santa Giusta e a nord confina con la via Parigi, da cui si accede.

Realizzato nel 1969, il compendio ha ospitato fino agli anni '90 il Mattatoio Comunale, composto di quattro grandi edifici e una serie di manufatti minori destinati all'impianto di depurazione, il tutto distribuito e collegato da percorsi funzionali all'attività allora svolta.

Gli edifici erano così destinati:

- macello;
- macello secondario contumaciale, oggi demolito in quanto non idoneo al riuso per problemi strutturali rilevati durante il primo intervento;
- stalle, lungo il lato su, verso lo Stagno di Santa Giusta;
- alloggio del custode, posto tra i due cancelli d'ingresso da via Parigi.

I Manufatti destinati alla depurazione, invece, sono allineati lungo il lato ovest, verso il tracciato ferroviario.

Dal punto di vista plano altimetrico è presente un dislivello tra la zona a nord, da cui si accede, e quella a sud. Le due aree sono delimitate da muri di contenimento e raccordate da rampe. A nord sull'ampia area pavimentata affacciano la casa del custode e il primo piano dell'edificio del macello. A sud, invece, erano organizzati attorno a uno spazio pavimentato i tre edifici del macello, il macello contumaciale (oggi demolito) e le stalle. La parte pavimentata è concentrata nel nucleo del lotto, mentre lungo i confini si hanno aree verdi, anche queste a diversi livelli, con lo stesso andamento discendente dalla via Parigi verso lo stagno.

IL PROGETTO DI RECUPERO E RICONVERSIONE FUNZIONALE DEL 2017 (approvato con Determinazione del Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 1214 del 28.09.2017)



Stato di fatto ante primo intervento di recupero (2016) – dalla RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

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. Sono stati previsti interventi per la riqualificazione del bordo urbano orientale e meridionale della città lungo l'infrastruttura ferroviaria di livello regionale, 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. Tra gli interventi mirati alla predetta riqualificazione urbana ricadeva il "Recupero e riconversione funzionale dell'ex mattatoio" avente come fine la sua rifunzionalizzazione come porta di accesso al parco lineare.



Vista dal complesso verso lo stagno

Scopo del progetto, così come del progetto di completamento di cui la presente è parte, era recuperare un complesso abbandonato e in disuso mediante l'attribuzione di una nuova funzione che consentisse, allo stesso tempo, di recuperare un grande tassello urbano e di evitare nuovo consumo di suolo.

Nella proposta progettuale originaria, all'area era attribuita la funzione di cerniera per il progetto di Riqualificazione Urbana Oristano Ovest. Gli interventi al suo interno sarebbero consistiti nel ripristino degli spazi e organizzazione degli stessi, creando una gerarchia di spazi e funzioni, all'aperto e al coperto, secondo i seguenti principi chiave:

- usabilità: spazio aperto all'intera comunità;
- connessione, con la città e con il parco ambientale;
- spazio pubblico, valorizzazione e razionalizzazione del non costruito attraverso le funzioni e il verde;
- sostenibilità, ambientale, sociale ed economica, attraverso un mix di funzioni, l'interazione con la zona SIC, il riuso dell'esistente, il potenziamento dell'offerta culturale, turistica e produttiva.

Gli spazi aperti avrebbero ospitato una piazza centrale e uno spazio eventi, oltre a una serie di percorsi nel verde.

Gli edifici avrebbero ospitato il centro informazioni e documentale area SIC, nelle vecchie stalle e un Food Lab e Fab Lab nell'edificio ex Macello, uno su ogni livello.

L'alloggio del custode sarebbe stato oggetto di soli interventi esterni, poiché in uso ai veterinari asl n. 5 di Oristano.

I manufatti dell'impianto di depurazione avrebbero costituito la Stazione della Tramvia, giacché posti sul lato del tracciato ferroviario.

Viste le somme a disposizione, già nel progetto esecutivo gli interventi furono suddivisi nei seguenti lotti funzionali:

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

LOTTO N. 2: completamento mediante la realizzazione di una stazione per la tramvia in luogo del depuratore, il completamento dei lavori inerenti l'edificio principale al piano primo, il completamento delle sistemazioni esterne adiacenti lo stesso impianto di depurazione.

Durante l'esecuzione dei lavori, nel 2019, si è resa necessaria una perizia suppletiva di variante, redatta dal direttore lavori.

Questo "al fine di ottimizzare i lavori, nell'ottica della nuova linea di sviluppo sottoscritta nell'ambito della programmazione territoriale tra Amministrazione Comunale e Regione Autonoma della Sardegna, consistente nella eliminazione della di alcuni interventi previsti dal progetto esecutivo quali la rinuncia della demolizione fabbricato adiacente alla Porta al parco e la viabilità interna di avvicinamento agli edifici oggetto di intervento e interventi conseguenti." (Relazione perizia di variante)

Rispetto ai lavori previsti nel lotto 1, oltre a modifiche agli impianti, ai materiali o ad alcune quantità, sono state apportate le seguenti modifiche:

- mancata demolizione del terzo blocco delle vecchie stalle, il quale però non è nemmeno stato ristrutturato, come invece il resto dell'edificio;
- mancata realizzazione degli esterni e della relativa pittura di tutti gli edifici;
- mancata realizzazione della viabilità interna di avvicinamento agli edifici oggetto d'intervento e interventi conseguenti;
- Realizzazione di impianti esterni quali la rete idrica per l'alimentazione dei punti di prelievo interni ai fabbricati, alcuni tratti di condotta fognaria e la modifica del percorso della linea di alimentazione della FM dalla cabina di trasformazione MT ai fabbricati previa realizzazione di nuovo quadro elettrico.

Sono stati eseguiti gli interventi sul corpo principale del macello e sui fabbricati minori dislocati al contorno ed aventi la funzione originaria di stalle e postazioni di sosta lungo il percorso tra l'arrivo degli animali e la postazioni di abbattimento e macellazione.

IL COMPLESSO OGGI

Allo stato attuale il complesso, dal punto di vista planimetrico, si presenta pressoché lo stesso rispetto al pre intervento, a eccezione della demolizione dell'edificio dell'ex macello contumaciale. Le coperture dell'edificio principale e di una porzione delle stalle sono state sostituite, mentre non è stata demolita né recuperata la porzione più a ovest dell'edificio ex stalle. A seguito della mancata manutenzione, si rende necessaria un'importante pulizia dell'area, sia mediante sfalcio e rimozione arbusti nelle aree verdi, sia per la presenza di vegetazione all'interno delle aree pavimentate.



Si riportano di seguito una serie di foto dell'area.

PROGETTAZIONE DEFINITIVA ESECUTIVA, DIREZIONE LAVORI, COORDINAMENTO PER LA SICUREZZA RELATIVI AI LAVORI DI
"COMPLETAMENTO EX-MATTATOIO - RIQUALIFICAZIONE CENTRO SERVIZI PARCO LINEARE", nell'ambito del PROGRAMMA DI
RIGENERAZIONE URBANA ORISTANO.
CUP: H19J21002400001- CIG: 9368133BE7



Foto aerea Google Earth e foto aerea Gennaio 2023



Area d'ingresso – a destra il confine con via Parigi, di fronte la casa del custode



Foto stato di fatto – Presenza di folta vegetazione anche sulle aree pavimentate



Foto stato di fatto – Presenza di folta vegetazione anche sulle aree pavimentate



Foto stato di fatto – Edificio Ex Macello - Presenza di folta vegetazione anche sulle aree pavimentate

Gli immobili, su cui esternamente non si è intervenuti nella prima fase realizzata, si trovano in avanzato stato degrado e danneggiamento a causa dell'azione degli agenti atmosferici e del mancato uso e conseguente manutenzione. Gli intonaci esterni sono compromessi con fenomeni di distacco, efflorescenze, muffe, dovute a probabili perdite del vecchio impianto.



Foto stato di fatto – Edificio Ex Macello (B e B') - Presenza di vegetazione anche sulle aree pavimentate – Degrado intonaco



Foto stato di fatto – Edificio Ex Macello (B e B') - Degrado intonaco



Foto stato di fatto – Edificio Ex Macello (B e B') - Degrado intonaco



Foto stato di fatto – Edificio Ex Macello (B e B') - Degrado intonaco, ringhiere ed elementi strutturali (ferri in vista)



Foto stato di fatto – Edificio Ex Macello (B e B') - Degrado intonaco e ringhiere



Foto stato di fatto – Edificio Ex Macello (B e B') - Degradato intonaco e ringhiere



Foto stato di fatto – Scala di collegamento tra le due quote altimetriche lungo prospetto ovest Edificio Ex Macello (B e B')



Foto stato di fatto – Prospetto ovest Edificio Ex Macello (B e B')



Foto stato di fatto – Passaggio sotto edificio Ex Macello (B')



Foto stato di fatto – Edificio Ex Stalle

STATO DI PROGETTO

Il progetto di cui alla presente prevede il parziale completamento degli interventi cominciati negli anni scorsi al fine di rendere fruibile il complesso e renderlo sportello d'ingresso al parco lineare e di punto di partenza per la fruizione a scopo naturalistico dello stagno di Santa Giusta.

Gli interventi necessari a rendere fruibile almeno in parte il complesso, come indicato nel DIP redatto dal RUP, sono:

- sistemazione delle aree esterne di collegamento tra gli edifici ristrutturati, mediante realizzazione della viabilità e degli impianti tecnologici necessari (illuminazione, smaltimento acque meteoriche);
- realizzazione di un'area di sosta in posizione consona e opportunamente collegata alle strutture da asservire;
- opere di completamento, prevalentemente esterne, degli edifici oggetto d'intervento nel primo stralcio funzionale.

Il progetto dovrà ispirarsi ai seguenti principi:

- sostenibilità energetica e ambientale, le strutture progettate dovranno ridurre i consumi e l'inquinamento attraverso la previsione d'impianti ad alta efficienza, basso consumo e minime emissioni inquinanti (se previsti) e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- innovatività, sia gli spazi che le attrezzature e la strumentazione dovranno essere innovativi, in relazione alla funzione svolta.

S'interverrà a parziale completamento dell'edificio principale, oggi ristrutturato solo internamente al piano terra e mediante sostituzione della copertura, mentre i prospetti si presentano gravemente ammalorati. L'edificio non è attualmente climatizzato. La funzione prevista dall'amministrazione è di centro polifunzionale.

Le risorse a disposizione e le priorità indicate dalla Stazione appaltante non consentono il completamento dell'intero edificio o di altri edifici. Si ritiene, infatti, di notevole importanza e quindi prioritaria, la realizzazione di un nuovo accesso dal lato sud, con relativa e necessaria pavimentazione di collegamento al resto del complesso, attorno all'edificio ex Stalle, e l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio principale.

Nel rispetto delle indicazioni del DIP, ma compatibilmente con somme del finanziamento, sono stati concordati con l'amministrazione come prioritari i seguenti interventi:

- Pulizia delle aree esterne, verdi e pavimentate, da vegetazione e da rifiuti, in modo da rendere il complesso decoroso e fruibile;
- Recupero facciate edificio principale, da destinare in futuro a centro polifunzionale;
 - Spicconatura d'intonaco esistente ammalorato;
 - Rimozione di discendenti, canali di gronda;
 - Risanamento degli elementi in calcestruzzo;
 - Realizzazione di nuovo intonaco civile liscio per esterni;
 - Tinteggiatura dei prospetti intonacati;
 - Fornitura e posa di nuovi canali di gronda in alluminio e pluviali;
 - Sostituzione di ringhiere parapetto esterne;

- Realizzazione di manto impermeabile e posa di scossalina sulle pensiline;
- Installazione d'impianto fotovoltaico;
- Realizzazione di nuovo ingresso e relativa nuova pavimentazione di accesso dal lato sud;

Il nuovo pavimento sarà realizzato in autobloccanti su letto di posa in sabbia e sottofondo in tout venant, delimitato da apposita cordolatura.

La sostenibilità energetica e ambientale è ottenuta mediante utilizzo di pavimentazioni di nuova realizzazione drenanti e l'installazione di un impianto fotovoltaico.

L'intervento non consente il completamento del complesso ma, attraverso l'apertura del nuovo ingresso, il recupero delle facciate dell'edificio principale, la pulizia completa dell'area, si potrà rendere il complesso fruibile e innescare il funzionamento.

L'intervento ricade all'interno di quelli finanziati dal PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) MISSIONE 5 COMPONENTE 2 INVESTIMENTO/SUBINVESTIMENTO 2.1 "RIGENERAZIONE URBANA".

La missione 5 prevede "Inclusione e coesione" e, in particolare, la M5C2 è dedicata alle infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore. Lo scopo è principalmente di carattere sociale, di recupero delle periferie e di rigenerazione di quelle aree urbane più vulnerabili.

Questa componente valorizza la dimensione "sociale" delle politiche urbanistiche e abitative.

Nell caso in esame trattasi d'intervento di rigenerazione urbana e territoriale, di cui appunto all'investimento 2.1 "Investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale".

"L'investimento è finalizzato a fornire ai Comuni (con popolazione superiore ai 15.000 abitanti) contributi per investimenti nella rigenerazione urbana, al fine di ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale nonché di migliorare la qualità del decoro urbano oltre che del contesto sociale e ambientale." (PNRR)

In tale ottica, l'intervento di manutenzione per il riutilizzo e la rifunzionalizzazione di un'area pubblica e esistente a fini di pubblico interesse, mira a rendere il complesso fruibile e decoroso, al fine di renderlo disponibile per la comunità. L'utilizzo dello stesso innescherà processi socioculturali importanti, oltre al recupero di una zona abbandonata e degradata.