

RELAZIONE TECNICA

a) Aspetti geologici

L'area oggetto di intervento è ubicata nella periferia orientale del Comune di Oristano, a ridosso del tracciato ferroviario FSI, ad una quota media di circa 10,00 metri s.l.m..

Il sito non ricade in aree di pericolosità idraulica e/o da frana delimitate nell'ambito del PAI, del PSFF e del PGRA.

A scala di intervento non si individuano criticità geomorfologiche connesse a dissesti gravitativi potenziali od in atto, mentre sotto il profilo idraulico va rimarcata la scarsa capacità di infiltrazione superficiale delle coperture sedimentarie superficiali pedogenizzate.

In considerazione della fase progettuale ancora in via di definizione, gli elementi litostratigrafici e litotecnici, relativi all'area in studio e al sedime delle opere, sono stati desunti dall'interpolazione di verticali di indagine realizzati su aree limitrofe. Si tratta, in particolare, di 3 sondaggi geognostici a carotaggio continuo, spinti sino alla profondità di circa 10 metri dall'attuale p.c. (con quote simili al sedime delle opere) e di 4 pozzetti geognostici spinti sino a circa 4,00 metri.

In prima istanza, l'assetto litostratigrafico riferibile al sedime consta di 3 litotipi prevalenti, generalmente limoso-argillosi o limoso-sabbiosi. Il Litotipo 3, sabbioso e acquifero, ospita una falda freatica con quota piezometrica pari a circa 1-2 metri s.l.m.

Detto modello dovrà necessariamente essere approfondito nei successivi gradi di progettazione, mediante indagini in situ e prove di laboratorio, al fine di consentire il corretto dimensionamento delle opere di nuova realizzazione e degli interventi di risanamento di quelle esistenti. Per maggiori dettagli si rimanda alla "Relazione geologica e geotecnica"

b) Aspetti geotecnici

Come per la definizione dei caratteri litostratigrafici, anche nella modellazione geotecnica e nelle verifiche di sicurezza si è fatto riferimento ad indagini e prove pregresse. Di seguito i litotipi rilevati:

Suolo e riporto - Si tratta di terreni di riporto, o comunque rimaneggiati, che regolarizzano il piano viabile attuale, talvolta sovrapposti al suolo vegetale naturale prevalentemente grossolano e sciolto con livelli limo-argillosi organici più coerenti in profondità.

Litotipo 1 - Si tratta di sabbia eterometrica, con clasti sub-angolari, in abbondante matrice limoso-argillosa, mediamente compatta e consistente. L'elevata matrice fina, non particolarmente plastica, le rende semicoerenti e a tratti compressibili.

Litotipo 2 - Rappresenta il litotipo più abbondante, coerente e sovraconsolidato, costituito in prevalenza di limi sabbiosi e argillosi, con frequenti passaggi decimetrici a termini più schiettamente argillosi. Di norma è abbastanza consistente e compatto, con plasticità non elevata e una discreta resistenza al taglio non drenata.

Litotipo 3 - Sabbia eterometrica da limosa a debolmente limosa, da mediamente addensata a ben addensata, con dispersi rari clasti eterometrici. Il comportamento è spiccatamente attritivo sebbene si registrino locali livelli semicoerenti o blandamente cementati.

I 3 litotipi prevalenti, sono caratterizzati da un addensamento ed una resistenza al taglio crescente con la profondità.

I parametri attribuiti ai litotipi derivano da prove in situ e in laboratorio eseguite su campioni non ricadenti nel sedime dell'opera in progetto, pertanto pur conservando un'apprezzabile rappresentatività, non possono essere messi a base di calcolo del dimensionamento delle strutture e delle relative verifiche di sicurezza. Queste ultime, pertanto, dovranno basarsi su un piano di indagini e prove espressamente dedicati all'intervento in oggetto.

Per maggiori dettagli si rimanda alla "Relazione geologica e geotecnica"

c) Studio preliminare di inserimento urbanistico e vincoli

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, l'area che ospita il complesso ricade, all'interno del PUC vigente, in zona urbanistica C3 pdz, area destinata ad ospitare interventi di edilizia residenziale

pubblica e di housing sociale, di conseguenza la realizzazione degli interventi previsti all'interno del presente progetto di fattibilità, richiederà l'approvazione di una variante urbanistica, che sarà inserita all'interno del più generale adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti necessario per la realizzazione del "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'area EST della città di Oristano" nel suo complesso. Per quanto riguarda gli aspetti vincolistici, si rimanda alla Relazione di Prefattibilità Ambientale.

d) Aspetti archeologici

Per quanto riguarda gli aspetti archeologici, si rimanda alla Relazione di Prefattibilità Ambientale. Si precisa in ogni caso che, trattandosi di un intervento di riqualificazione di strutture esistenti, non si prevedono scavi per la realizzazione di fondazioni per nuove strutture.

e) Interferenze

La presenza di un palo elettrico all'interno del lotto in prossimità della recinzione su via Ozieri può interferire con lo svolgimento del cantiere. Si tratta di un palo alimentato da cavidotto interrato che si diparte dalla cabina Enel nel lato opposto di via Ozieri che alimenta, attraverso cavidotto interrato, la cabina di trasformazione di proprietà di Ente Risi, compresa nel piano terra della palazzina uffici. Si è inoltre riscontrata la presenza di collegamenti elettrici aerei su cavi portanti tra la palazzina uffici e quella alloggi e tra quest'ultima e il capannoni per le lavorazioni. Prima dell'inizio dei lavori, si valuterà con Enel la possibilità di eliminare il palo elettrico e di collegarsi con cavidotto interrato direttamente alla cabina Enel sul lato opposto di via Ozieri. Sarà cura del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione verificare se i cavi aerei sono ancora collegati e prevedere la eventuale rimozione o comunque la loro messa in sicurezza al fine di evitare interferenze con le varie fasi di lavorazione. Gli oneri per tali lavorazioni sono inclusi nell'importo previsto per la sicurezza non soggetta a ribasso d'asta.

f) Cave e discariche

Tra le cave presenti nelle vicinanze del complesso si segnala la: Oristano Inerti srl, S.S. Palmas Arborea – Simaxis.

Tra le discariche presenti nelle vicinanze del complesso si segnala la: Guido Ruggiu srl, Solarussa

g) Espropri

Allo stato attuale non è prevista alcuna procedura di esproprio. L'area e gli edifici oggetto dell'intervento appartengono all'Ente Risi che, in attuazione del piano di dismissione degli edifici strumentali alla lavorazione del riso e al suo immagazzinamento nel comune di Oristano, ha già spostato gli uffici dalla sede originaria e ha intrapreso le trattative per la vendita di tutto il complesso all'Amministrazione comunale di Oristano. Tutti gli edifici sono al momento inutilizzati, così come l'area di pertinenza, per cui immediatamente disponibili nel momento in cui si concluderà la trattativa per l'acquisto.

h) Architettura e funzionalità dell'intervento

Il progetto complessivo, piuttosto che individuare una serie di funzioni specifiche da insediare attraverso la specializzazione degli spazi ad esse destinati, tende a definire le caratteristiche di questi ultimi in relazione ad una gamma di attività che sia la più ampia possibile. Questo al fine di evitare che gli spazi siano allestiti in modo eccessivamente vincolante sia rispetto alla modularità, accessibilità, flessibilità ed incrementalità auspicata sia rispetto ad una programmazione delle risorse e ad un modello di gestione ancora non definiti.

Il progetto, per quanto riguarda i capannoni più grandi, prevede la realizzazione di:

- uno spazio destinato ad attività legate alle rappresentazioni di teatro, danza, musica, cinema e arti performative e della scena in genere, che includa spazi dove poter realizzare, cabina di regia, sale di registrazione, sale di montaggio, sale prove, oltre a servizi, depositi e camerini
- uno spazio destinato ad attività legate a mostre ed esposizioni di arte figurativa, scultura, fotografia, installazioni e "performance arts" in genere, che includa spazi per servizi e depositi
- uno spazio destinato ad attività legate al corpo e al benessere, che includa spazi per servizi e depositi.

Per quanto riguarda i capannoni più piccoli, destinati in linea generale ad ospitare attività capaci di generare reddito, prevede la realizzazione di:

- uno spazio destinato ad attività di tipo laboratoriale legate alla lavorazione del legno, dei metalli, delle materie composite, alla prototipazione di oggetti di design e alle attività artigianali e di arte applicata in genere, che includa spazi per servizi e depositi
- uno spazio destinato ad attività di coworking, legate alle professioni innovative, inteso non solo come luogo di lavoro condiviso ma come spazio di scambio e di collaborazione, che includa spazi per servizi e depositi
- uno spazio destinato ad attività di ristorazione e a laboratorio enogastronomico, dove poter tenere corsi legati alla cucina e ai prodotti del territorio, che includa spazi per servizi e depositi.

Per quanto riguarda l'ex palazzina residenziale, prevede la realizzazione di:

- uno spazio destinato a residenza per artisti e, nei periodi in cui non sono operativi programmi specifici, ad alloggio Airbnb. Nella fase iniziale, corrispondente alla realizzazione del primo stralcio, la struttura sarà utilizzata come incubatore per la fase successiva, ospitando un primo spazio destinato a coworking, aule per corsi e sedi per le associazioni.

Per quanto riguarda l'ex palazzina uffici, prevede la realizzazione di:

- uno spazio destinato ad uffici per la gestione del complesso culturale, aule per corsi e sedi per le associazioni oltre a spogliatoi e servizi legati allo spazio contiguo destinato ad attività legate al corpo e al benessere.

Per quanto riguarda gli spazi esterni, prevede la realizzazione di:

- uno spazio pubblico pavimentato all'aperto, dove si affacciano le varie attività ospitate e dove la gente che lavora e che frequenta il complesso si incontra. La piazza interna è concepita come una piazza pubblica, accessibile, durante gli orari di apertura, sia dal lato di via Ozieri, che da quello di via Laconi, all'altezza di vicolo Laconi, da parte di tutta la cittadinanza. Lo spazio pubblico sarà realizzato alla quota dei capannoni più grandi in modo da assicurare la continuità tra spazi interni ed esterni.
- uno spazio per spettacoli all'aperto, posto di lato al capannone destinato alle attività legate alle rappresentazioni, che prevede una sistemazione in leggera pendenza, che collega la quota sopraelevata degli edifici con quella delle aree a verde circostanti
- un giardino pubblico formato dall'aranceto, posto di lato ai capannoni destinati ad attività legate alle mostre e ad attività legate al corpo e al benessere, e dal giardino alberato posto di lato all'ex palazzina residenziale
- un parcheggio pubblico, a servizio del complesso, posto lungo via Ozieri.

Il progetto si divide in due stralci funzionali così articolati:

1° stralcio: recupero della palazzina alloggio e del corpo bagni e demolizione del capannone che la collega con l'essiccatoio, compartimentazione delle aree esterne, con l'inclusione della fascia prospiciente via Ozieri e l'aranceto a est, per isolare il primo lotto e renderlo fruibile;

2° Stralcio: recupero dei capannoni e della palazzina uffici, rimozione dei manti di copertura in cemento-amianto, realizzazione di una piastra complanare tra i corpi di fabbrica per eliminare i dislivelli esistenti, piastra che sarà raccordata con le aree esterne con la realizzazione di una scarpata inerbita, Consolidamento delle strutture e riqualificazione degli spazi interni in modo che mantengano la massima flessibilità e possano essere utilizzati modularmente. La palazzina alloggio sarà modificata con lo spostamento delle tramezzature interne, senza che ne venga compromesso l'originale assetto strutturale a telaio.

Il progetto architettonico prende le mosse dalle scelte esposte in precedenza per confrontarsi con le caratteristiche degli immobili esistenti da recuperare.

La progettazione riguarda il risanamento conservativo degli involucri esterni e delle parti strutturali, la ristrutturazione edilizia interna finalizzata alla rifunzionalizzazione del complesso per le attività connesse alla realizzazione del polo culturale, prevedendo in particolare:

il recupero primario dei diversi corpi di fabbrica, cioè il recupero della funzionalità e della sicurezza anche statica dell'edificio. Tale recupero dovrà interessare le parti comuni e comprendere il consolidamento statico delle strutture portanti comprese eventualmente le fondazioni, il risanamento delle murature, delle coperture e la messa a norma degli edifici in base alla normativa vigente in tema di risparmio energetico;

il recupero secondario, cioè il recupero dell'agibilità e funzionalità tramite la riorganizzazione funzionale degli ambienti, la dotazione e gli adeguamenti impiantistici, previsti in modo da consentire un utilizzo separato dei vari ambienti, comprese le realizzazioni degli allacciamenti, le sistemazioni esterne.

Il progetto prevede la realizzazione di una serie di spazi pavimentati all'aperto, posti alla stessa quota del livello più alto dei capannoni, al cui interno saranno eliminate le differenze di quota esistenti, in modo da assicurare una continuità d'uso, spaziale e distributiva tra gli spazi interni e quelli esterni.

i) Strutture e aspetti sismici

Il progetto prevede una sequenza di lavorazioni finalizzate per lo più al recupero statico e funzionale delle strutture esistenti e, solo limitatamente, l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica accessori strutturalmente indipendenti rispetto alle preesistenze.

A fronte delle problematiche riscontrate, è prevista la realizzazione di indagini ed interventi strutturali riassumibili in: verifica mediante saggi diretti dello stato conservativo delle strutture portanti, interventi localizzati di rinforzo strutturale di solai ed elementi sostenenti, interventi di ripristino volumetrico del calcestruzzo, ricucitura di paramenti murari, trattamenti degli elementi in acciaio ed eventuale integrazione degli stessi, trattamento degli elementi strutturali esposti finalizzato a conferire loro una caratteristica di resistenza al fuoco non inferiore a R60, consolidamenti fondali localizzati.

La progettazione delle opere e la pianificazione delle indagini verranno condotte in ottemperanza alle vigenti norme e prescrizioni in materia strutturale.

Le azioni da prendere in considerazione (pesi propri, carichi permanenti non strutturali, carichi accidentali, neve, vento, sisma, incendio), saranno opportunamente combinate secondo i criteri e le modalità prescritte dalla normativa vigente in materia di sicurezza strutturale con l'impiego del metodo semiprobabilistico agli stati limite ed in particolare con combinazioni agli stati Limite di Esercizio e agli Stati Limite Ultimi.

La zona sismica propria dell'intervento è la zona 4, la vita nominale dell'opera è assunta pari a 50 anni, corrispondente a quella per opere di tipo 2 del D.M. 14/01/2008 " Opere ordinarie, ponti,

opere infrastrutturali e dighe di dimensioni contenute o di importanza normale".

La classe assunta per le opere in progetto è la Classe II "Costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti, senza contenuti pericolosi per l'ambiente e senza funzioni pubbliche e sociali essenziali".

Per quanto riguarda gli interventi su strutture esistenti, ai sensi di quanto previsto dal Cap. 8 del D.M. 14/01/2008, specificatamente per il caso in argomento, la procedura di valutazione della sicurezza, potrebbe risultare necessaria sia a causa dell'insorgere di problematiche generate dalla vetustà e dalla carenza di manutenzione delle strutture, sia a causa di variazioni di impiego necessarie per il conseguimento degli obiettivi progettuali.

Nel caso specifico, sulla base dell'insussistenza dei presupposti minimi di norma si ritiene in via preliminare che la progettazione non debba necessariamente prevedere l'adeguamento strutturale della costruzione, ma possa invece essere indirizzata verso interventi di miglioramento, atti ad aumentare la sicurezza strutturale esistente pur senza raggiungere i livelli richiesti dalle vigenti norme o di riparazione locale, che interessino elementi isolati e che comunque comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

Il livello di conoscenza minimo suggerito in sede di pianificazione delle indagini strutturali, al fine di non penalizzare eccessivamente le verifiche con l'impiego di fattori di confidenza troppo elevati, è quantomeno il livello di conoscenza LC2.

I) Impianti

Il progetto prevede i seguenti impianti:

Impianto produzione acqua calda sanitaria

Coerentemente alle prescrizioni del D.Lgs. 192/05 e s.m.i, ciascun fabbricato dovrà essere dotato di impianto di produzione di acqua calda sanitaria rappresentato da un impianto solare-termico, a circolazione forzata, da posizionare preferibilmente sulla copertura con pannelli ad alto rendimento in grado di garantire almeno il 50% del fabbisogno.

L'ulteriore aliquota di fabbisogno acqua calda sanitaria sarà prodotta localmente mediante delle pompe di calore dedicate aria-acqua, una per ogni gruppo di bagni. L'ubicazione precisa dei pannelli solari potrà essere definita solo in sede di progettazione definitiva.

Impianti di climatizzazione

Gli impianti di climatizzazione saranno realizzati in modo da consentire la massima modularità nell'utilizzo dei vari spazi costituenti il complesso.

Il progetto degli impianti di climatizzazione estiva ed invernale, dovrà, in linea generale, prevedere: le apparecchiature necessarie alla realizzazione di tutti gli impianti;

le reti di canalizzazioni di mandata, di ripresa, di aspirazione ed espulsione dell'aria per il collegamento delle Roof-top o centrali di trattamento aria e i recuperatori di calore con le rispettive utenze e l'inserimento dei dispositivi di distribuzione e ripresa dell'aria;

il posizionamento ed il collegamento idraulico (e/o gas frigorifero) ed elettrico di tutti i terminali di impianto previsti, quali ventilconvettori, unità interne, batterie di postriscaldamento e pannelli radianti a pavimento;

le alimentazioni elettriche di potenza e dei sistemi di regolazione, controllo e supervisione degli impianti meccanici.

Reti idriche

L'acqua potrà essere fornita dalla rete cittadina direttamente a pressione e tramite contatore. Nelle reti in cui non si raggiunge una pressione sufficiente per raggiungere i piani più alti degli edifici, l'acqua dovrà essere inviata in un serbatoio e prelevata mediante pompe e autoclavi che provvederanno alla pressurizzazione nell'impianto.

Le tubazioni usate per l'adduzione e la distribuzione idrica negli edifici saranno in polietilene multistrato, mentre quelle di scarico in PVC. Le tubazioni di adduzione principale, esterne agli edifici, saranno generalmente in polietilene multistrato con rivestimento esterno in polimero espanso a cellule chiuse installate direttamente interrate.

Produzione e distribuzione dell'acqua calda

Il sistema sarà costituito da due diversi tipi di produzione dell'acqua calda sanitaria, il primo attraverso l'utilizzo di pannelli solari, il secondo di riserva, con boiler elettrici. Il primo sistema alimenterà le utenze più significative che necessitano di maggiore quantità d'acqua, il secondo integrerà il primo sistema. L'acqua calda prodotta alla temperatura di circa 65° C verrà poi distribuita con pompe di circolazione alle utenze.

La produzione di acqua calda centralizzata sarà effettuata con una tubazione di ricircolo. Lo schema di funzionamento sarà del tipo ad albero per alcuni edifici in cui è richiesta una portata di un certo rilievo, per quelle di entità minore, l'alimentazione avverrà attraverso uno scaldacqua elettrico.

Impianto di scarico fognario e acque meteoriche

Tutti gli impianti di scarico dovranno rispondere a tutti i requisiti che nascono dalla osservanza delle norme igieniche e da esigenze di funzionamento dell'impianto.

Misure di prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione incendi, allo scopo di raggiungere i primari obiettivi di sicurezza relativi alla salvaguardia delle persone e alla tutela dei beni, le nuove attività dovranno essere realizzate e gestite in modo da:

- a) minimizzare le cause di incendio;
- b) garantire la stabilità delle strutture portanti al fine di assicurare il soccorso agli occupanti;
- c) limitare la produzione e la propagazione di un incendio all'interno dei locali;
- d) limitare la propagazione di un incendio ad edifici e/o locali contigui;
- e) assicurare la possibilità che gli occupanti lascino il locale indenni o che gli stessi siano soccorsi in altro modo;
- f) garantire la possibilità per le squadre di soccorso di operare in condizioni di sicurezza.

Impianti elettrici

Si realizzerà il completo rifacimento dell'impianto elettrico, ponendo in essere interventi protesi al conseguimento dei margini di sicurezza fondamentali per la fruizione, con scelte tecniche riferite all'obiettivo di soddisfare le esigenze ergonomiche ed operative di tutti gli utenti delle varie parti della struttura: ospiti, personale, assistenti ed operatori in genere, così da garantire con la massima elasticità la continuità del servizio sia in condizioni normali che di emergenza.

Dal punto di vista della distribuzione elettrica la filosofia base che si ritiene di perseguire è quella di realizzare un impianto partente da un unico avvanquadro a valle dei gruppi di misura, con un interruttore generale e tre sottointerruttori da cui si dipartono le linee di alimentazione dei quadri generali di plesso, a partire dai quali implementare la distribuzione elettrica nei singoli punti di fruizione.

Impianto fotovoltaico

La quantità di energia elettrica producibile attraverso l'impianto ubicato nella falda esposta a est al di sopra dei laboratori, per una superficie occupata di circa 280 mq, sarà calcolata sulla base dei dati radiometrici di cui alla norma UNI 10349 e utilizzando i metodi di calcolo illustrati nella norma UNI 8477-1.

In fase di avvio dell'impianto fotovoltaico, il rapporto fra l'energia o la potenza prodotta in corrente alternata e l'energia o la potenza producibile in corrente alternata sarà almeno superiore a 0,78 nel caso di utilizzo di inverter di potenza fino a 20 kW e 0,8 nel caso di utilizzo di inverter di potenza superiore, nel rispetto delle condizioni di misura e dei metodi di calcolo descritti nella medesima Guida CEI 82-25.

Gli impianti dovranno essere conformi a tutte le leggi, normative e regolamenti applicabili ed in particolare a quelle inerenti:

- il dimensionamento dei carichi termici e frigoriferi dei vari componenti impiantistici;
- il contenimento e il risparmio dell'energia;
- la sicurezza degli impianti, cantieri e luoghi di lavoro;
- i criteri antisismici;

l'acustica;

la prevenzione incendi.

Dovranno essere altresì rispettate tutte le norme UNI, UNI EN, UNI EN ISO, CEI.

m) Aspetti idrologici

Facendo riferimento ad indagini eseguite su aree non distanti dal sito in studio, è stata individuata una falda freatica ad una quota media di circa 4,00 metri s.l.m., corrispondente ad una soggiacenza (nel sito di indagine) di circa 9,00 metri. Detta misura è riferibile al primo periodo invernale, ossia ad una fase di presumibile ricarica dell'acquifero.

Idrografia

L'idrografia dell'area è dominata dal bacino del Tirso che rappresenta il fiume più importante della Sardegna. La geometria a scala di bacino evidenzia un pattern evoluto, prevalentemente dendritico, con aste che localmente assumono direzioni sub-parallele, dando vita ad una caratteristica geometria di tipo "pennato".

Nelle aree pianeggianti e depresse si evidenzia in modo netto l'azione antropica sul governo delle acque superficiali, attuato mediante una fitta rete di canali di bonifica e irrigazione, tutt'ora attivi, che fanno oramai parte del paesaggio.

L'area in studio, in particolare, ricade in prossimità di una delle tante incisioni, oramai obliterate dall'urbanizzazione, colmate di sedimenti perlopiù limoso-argillosi, con potenze di alcuni metri.

Le coperture sedimentarie superficiali, inoltre, possiedono una scarsa capacità di infiltrazione efficace e favoriscono locali e perduranti ristagni, specie nelle zone più depresse ed acquitrinose, innescati da precipitazioni anche di intensità non eccezionale.

Pericolosità idraulica

Il settore centro-settentrionale dell'area urbana di Oristano ricade in aree di pericolosità idraulica definite sia nell'ambito del PAI che del PSFF. La relazione di compatibilità idraulica a corredo del PUC propone nuove perimetrazioni e recepisce le prime in regime di salvaguardia, con la Delibera CC n.29/2016: sia le precedenti perimetrazioni che quelle di nuova estensione, non interessano l'area oggetto di intervento, nemmeno per tempi di ritorno pari a 500 anni (rispettivamente classe di pericolosità Hi1 e Fascia C dei predetti studi).

n) Traffico

Le viabilità circostante il complesso presenta un traffico veicolare ordinario da periferia urbana, che vede momenti di intensificazione in occasione della chiusura del vicino passaggio a livello su via Ozieri.

o) Caratteri tipologici e costruttivi, consistenza e stato di fatto

Il complesso denominato ex Ente Risi, si trova nella periferia est di Oristano, con ingresso da via Ozieri, in prossimità della linea ferroviaria. Il complesso nasce nel 1954 su commissione dell'Ente Nazionale Risi per la lavorazione e lo stoccaggio del riso, di cui il territorio oristanese diventa importante produttore proprio in quegli anni. Il complesso risulta essere costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- Una palazzina articolata su due livelli complessivi fuori terra, con struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato e solai di interpiano e copertura di tipo latero cementizio.
- Una palazzina articolata su due livelli complessivi fuori terra, con struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato e solai di interpiano e copertura di tipo latero cementizio.
- Cinque capannoni affiancati ad uso industriale, ciascuno con volta a botte a spinta eliminata mediante l'inserimento di catene in acciaio. La struttura sostenente le volte è rappresentata da un'unitaria intelaiata in conglomerato cementizio armato, priva di giunti strutturali.
- Copertura a volta di tipo leggero, interposta e strutturalmente connessa a due corpi di fabbrica tra loro indipendenti e con struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato. La

copertura è composta da un'orditura principale costituita da archi in profili a doppio T saldati, in acciaio, ad anima piena. La spinta alle imposte degli archi è eliminata mediante l'inserimento di catene in acciaio. Superiormente è presente un'orditura secondaria in acciaio, in profili cavi rettangolari, sostenente delle lastre ondulate di copertura in eternit.

- Sei capannoni affiancati ad uso industriale, di rilevanti dimensioni longitudinali (circa 50m), ciascuno con volta a botte a spinta eliminata mediante l'inserimento di catene in acciaio. Le luci delle volte affiancate presentano un'alternanza regolare che va dai 6,50m della prima volta concorrente sul prospetto a Sud a circa 15,00m della volta adiacente, per poi proseguire fino al prospetto opposto con la stessa cadenza. La struttura portante del complesso di capannoni è rappresentata da una doppia intelaiata in conglomerato cementizio armato.

L'intero complesso verte in uno stato di abbandono, i magazzini, gli uffici e gli ambienti per le lavorazioni sono stati dismessi da circa 20 anni, mentre la palazzina alloggi è stata abitata sino al 2014, da cui consegue lo stato di degrado diffuso. Gli ambienti interni presentano condizioni igieniche insalubri per la presenza del guano di uccelli particolarmente concentrato nei capannoni delle lavorazioni del riso. Gli elementi strutturali in cemento armato generalmente sono in buone condizioni, con l'eccezione di alcune parti particolarmente esposte agli atmosferici che presentano avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura. La muratura a vista ha un aspetto integro anche se su alcune superfici a causa delle infiltrazioni d'acqua piovana dalle coperture si riscontrano tracce di muffa. Tutti i manti di copertura, con eccezione delle due palazzine, sono in lastre di cemento/amianto che deve essere confinato o rimosso e smaltito. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla "Relazione tecnica sullo stato di consistenza degli immobili da recuperare".