

COMUNE DI ORISTANO

Assessorato ai Lavori Pubblici - Servizio Lavori Pubblici



RECUPERO E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'EX COMPLESSO ENTE RISI

CIG: 69632900B1

CUP: H19J17000000001

PROGETTO PRELIMINARE

PROPRIETA':

COMUNE DI ORISTANO - R.U.P.: Ing. Giuseppe Pinna

PROGETTISTI:

Arch. Rossella Sanna (Capogruppo)

VPS Architetti (Mandante)

Arch. Luca Putzolu (Mandante)



vps
architetti

VPS srl
Via Asproni, 40 - 09123 Cagliari



DESCRIZIONE ELABORATO:

Relazione sullo stato di consistenza degli immobili da ristrutturare

ELABORATO:

06SF.Doc.01

SCALA:

AGG.:	DATA:	DESCRIZIONE:	AGG.:	DATA:	DESCRIZIONE:
01	30/05/2017	EMISSIONE			

Relazione tecnica sullo stato di consistenza degli immobili da recuperare

L'intervento interessa il complesso immobiliare denominato ex Ente Risi che si trova nella periferia est di Oristano, con ingresso da via Ozieri, in prossimità della linea ferroviaria, distinto in Catasto al Foglio 22 Mappale 1054.

L'area nel suo complesso ha una superficie di circa 11.523 mq e comprende al suo interno tre corpi di fabbrica originari costruiti su progetto approvato in data 20.08.1954, destinati al deposito e alla lavorazione del riso, ad uffici e ad alloggio. Successivamente, in assenza di concessione edilizia, sono stati aggiunti due volumi che collegano rispettivamente i capannoni originari tra loro e l'essiccatoio con la palazzina alloggio. Tutto il complesso include anche un'area cortilizia parzialmente alberata e con ampie aree di transito pavimentate per il traffico di mezzi pesanti.

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. A metà degli anni '90 viene dismesso e da allora le strutture, con l'eccezione del primo piano della palazzina alloggi che è stata abitata sino al decennio passato, sono prive di qualsiasi tipo di manutenzione.

1. La palazzina per alloggi e uffici

1.1. Descrizione dell'edificio

L'edificio, che fa parte del primo impianto realizzato su progetto approvato dalla Commissione Edilizia del comune di Oristano il 20.08.1954, consiste in due piani fuori terra con struttura intelaiata in c.a. e orizzontamenti latero-cementizi.

La distribuzione degli spazi interni è così composta:

piano terra

- Ingresso e vano scala
- Area uffici composto da due vani, disimpegno, antibagno e bagno
- Appartamento composto da un disimpegno, cucina, tre camere e bagno. Disimpegno tra il corpo bagni e l'esterno. In origine due delle camere e il disimpegno del corpo bagni costituivano un vano unico adibito a mensa.
- Corpo bagni

Piano primo

- Vano scala
- Appartamento composto da disimpegno, cucina, bagno, tre camere, terrazzo a livello.

1.2. Descrizione dello stato di degrado materico e strutturale

Al piano terra tutta la pavimentazione e l'imposta delle murature presentano umidità di risalita capillare con avanzato stato di degrado materico in particolare della pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo e nella fascia basale delle murature. Gli intradossi dei solai presentano distacco degli intonaci e aree con formazioni di muffe e alghe a causa delle infiltrazioni di acque meteoriche dal sovrastante lastrico solare.



1- disimpegno area uffici piano terra

Le murature di tamponamento presentano lesioni e filature, nonché distacchi dall'intradosso del solaio del primo piano, da un esame a vista imputabili ad un leggero cedimento del piano di posa dei tramezzi stessi. Tale fenomeno si trova molto accentuato in prossimità della facciata nord ed in particolare interessa i vani destinati ad uffici.



2- soffitto di un vano uffici al piano terra



3- lesione continua nel pavimento
per cedimento del massetto

I solai sottostanti le coperture piane presentano uno stato di avanzato degrado dovuto alle infiltrazioni di acque meteoriche, nonostante i solai di copertura siano stati protetti, successivamente alla loro costruzione, con lastre curvilinee nervate in lamiera preverniciata, per contenere le quali è stata modificata la sagoma del muretto d'attico.



4- l'intradosso del solaio di copertura



5- Il muretto d'attico modificato per accogliere il manto in pannelli sandwich

Al piano primo è stato realizzato tempo addietro un ampliamento che presenta diverse lesioni dovute, ad un esame visivo, al cedimento del plinto sul quale insiste, non collegato col resto della struttura di fondazione originaria.



6- l'ampliamento al primo piano

Il corpo bagni a piano terra, originariamente collegato con la mensa, non essendo utilizzato ormai da 20 anni versa in stato di totale abbandono. Lo stato di degrado materico è dovuto alle infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura ormai fatiscente e all'umidità di risalita capillare che interessa le murature perimetrali e le pavimentazioni.

Le condizioni statiche del piccolo corpo sono precarie in quanto l'ossidazione dei ferri di armatura delle travi, dei pilastri e del solaio di copertura hanno causato il distacco di ingenti parti di cls con indebolimento della struttura stessa. Le lastre di cemento-amianto poste a copertura vanno rimosse e smaltite.



7 - Il corpo bagni vista esterna

2- Il capannone di collegamento tra i locali per la lavorazione del riso e la palazzina Descrizione dell'edificio

2.1. Descrizione dell'edificio

Il capannone che collega l'essiccatoio mobile con il corpo bagni e la palazzina, costruito successivamente al primo impianto in assenza di concessione edilizia, ha struttura a telaio in c.a. e tamponature in blocchi di cls con copertura in lastre di cemento-amianto su struttura di travi reticolari in ferro.



8- il capannone di collegamento tra essiccatoi e palazzina alloggi, vista interna

Nel complesso l'edificio presenta un avanzato stato di degrado sia materico che strutturale dovuto a infiltrazioni di acque meteoriche e alla risalita di umidità capillare che alla lunga hanno causato l'ossidazione dei ferri della struttura portante con conseguenti lesioni, distacchi di parti di cls e indebolimento dell'armatura.

3- Il corpo di fabbrica destinato alla lavorazione del riso

3.1.1. Descrizione dell'edificio

Consiste in cinque capannoni voltati a botte, tutti della medesima lunghezza di ml 16, diversi tra loro per le luci che variano da 6 a 8 metri, e per le altezze, che risultano di 7 metri nei primi quattro a partire dal lato nordovest e di 9 metri nell'ultimo in prossimità della palazzina alloggi. Sono tutti costruiti con struttura intelaiata in c.a., tamponamenti in blocchi di cls e copertura realizzata con manto in lastre di cemento-amianto su volte sottili in laterizi.

In origine erano destinati alla lavorazione del riso quindi in sequenza destinati alla trebbiatura, ad essiccatoio, e ad essiccatoio mobile, intercalati da due gallerie. Sono ancora presenti i macchinari di lavorazione e diversi vuoti a livello del piano di calpestio.



9 - Vista esterna del lato nordovest della sequenza dei capannoni

3.1.2. Descrizione dello stato di degrado materico e strutturale

Le strutture in elevazione presentano uno stato di avanzato degrado materico dovuto a diffuse infiltrazioni di acque meteoriche, particolarmente visibile negli intradossi delle volte con il distacco di buona parte degli intonaci e negli elementi in c.a. dove i ferri sono in avanzato stato di ossidazione. Si ha diffusa presenza di guano di volatili, con concentrazioni importanti nell'essiccatoio mobile.



10 - Vista interna tra il secondo e il terzo capannone



11 - la presenza del guano nel capannone destinato ad essiccatoio mobile

4- Descrizione del capannone di collegamento tra i magazzini di stoccaggio e quelli per la lavorazione

4.1.1. Descrizione della struttura

La copertura di collegamento tra i magazzini di stoccaggio e quelli della lavorazione, costruita successivamente al primo impianto, ha struttura portante in ferro a formare una volta ribassata ancorata nelle due imposte alle facciate dei magazzini di stoccaggio da un lato e a quelli per la lavorazione dall'altro. Essa è costituita da un'orditura principale ad arcate in putrelle sagomate parallele controventate con tiranti in ferro, e una secondaria da tubolari di ferro ad un passo di circa ml 1. Il manto di copertura consiste in lastre di cemento-amianto. La parete a nordovest è stata tamponata con una struttura a telaio in ferro e tamponamenti in lastre di ondulina.



12 - vista dell'intradosso della copertura di collegamento tra stoccaggio e lavorazione

4.1.2. Descrizione del degrado materico e strutturale

Gli elementi metallici presentano uno stato di ossidazione diffuso che, ad un esame visivo, appare superficiale e non compromettere le caratteristiche prestazionali della struttura. Le lastre di cemento-amianto devono essere rimosse e smaltite. Le onduline traslucide sono in stato di avanzato degrado a causa dell'azione degli atmosferili.

5- Corpo di fabbrica destinato a stoccaggio riso e uffici

5.1. Descrizione dell'edificio

Il corpo di fabbrica, il più grande di tutto il complesso, è composto dalla sequenza di sei capannoni della lunghezza di ml 40, giustapposti secondo l'asse sudest nordovest, alternati tra magazzini di stoccaggio e gallerie di distribuzione. Tutti sono realizzati con struttura intelaiata in c.a., tamponamenti in blocchi di cls, volte a botte in laterizi e manto di copertura in lastre di cemento-amianto. I tre magazzini di stoccaggio hanno luci di ml 14,50, altezza all'imposta della volta di ml 7 e di ml 10 alla linea di chiave. Al loro interno sono presenti parti delle attrezzature per la movimentazione delle granaglie, una scala con ballatoio alla quota di circa ml 8 e le paratie con struttura in ferro e pannellature in legno per il contenimento del riso per tipologie diverse.



13 - i magazzini di stoccaggio lato sudest

Le gallerie di distribuzione, della stessa lunghezza, hanno luci di ml 6, altezza di ml 5 all'imposta della volta e di ml 6 e 7 alla linea di chiave rispettivamente nelle testate e dei corpi centrali. Per facilitare lo scarico delle granaglie dai mezzi che transitavano nelle gallerie, i magazzini per lo stoccaggio hanno il piano di calpestio ad una quota di + cm 90 rispetto a queste.



14 - una delle gallerie di distribuzione dei magazzini di stoccaggio



15 – uno dei magazzini di stoccaggio con il ballatoio a quota di 8 metri e le paratie in ferro e legno per il contenimento del riso.

Il magazzino a nordest si attesta parzialmente sulla palazzina adibita ad uffici, con la quale è direttamente collegata, che consiste in un edificio con struttura intelaiata in c.a. disposta su due piani distribuiti da un vano scala autonomo, entrambi i piani sono destinati ad uffici.

Il magazzino sul fronte nordovest si attesta parzialmente sulla palazzina uffici con la quale è direttamente collegato dall'interno.



16 - La palazzina uffici vista da nordovest

5.2. Descrizione dello stato di degrado materico e strutturale

Ad un'analisi visiva lo stato delle strutture in elevazione appare buono, con qualche lesione superficiale negli attacchi tra pilastri e tamponamenti e sporadiche aree di degrado materico per infiltrazioni di acque meteoriche, che interessa in particolare alcuni pilastri esterni. La copertura dei magazzini in lastre di cemento-amianto necessita di essere risanata e permetterà di verificare lo stato delle volte che a vista dall'intradosso sembrano in buone condizioni.



17 - pilastro d'angolo della galleria a sudovest

La palazzina uffici presenta un quadro fessurativo diffuso soprattutto nei locali del primo piano, in prossimità degli elementi strutturali, con aree di umidità dovute a condensa e a infiltrazioni di acque meteoriche.



18 - uffici al primo piano

Al piano terra si riscontra presenza diffusa di umidità di risalita capillare che ha causato l'avanzato degrado nelle pavimentazioni

Conclusioni.

Come si evince dalla descrizione di cui sopra, l'intero complesso verte in uno stato di completo 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 con conseguente sgretolamento del ricoprimento in cls e indebolimento delle strutture. 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.



19 – vista aerea del complesso ex Ente Risi