

COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

“Riqualificazione parco e villa Eleonora d'Arborea e sistemazione viabilità di accesso (Vico Il Volta)”

Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia

PROGETTO ESECUTIVO

Committente: Comune di Oristano Piazza E. d'Arborea, 44 - 09170 Oristano	Il Dirigente Settore Sviluppo del Territorio: Ing. Giuseppe Pinna Responsabile del procedimento: Geom. Maurizio Putzolu
Progettisti: arch. Silvia M.R. Oppo ing. Gianfranco Argiolas ing. Franco Sardu arch. Claudia Argiolas	Consulenti: ing. Riccardo Terziani arch. Henrique Pessoa Collaboratori: arch. Claudia Meli arch. Claudia Pintor

oggetto: Relazione paesaggistica		
progetto:	scala grafica	elaborato n. A.02
file: A02.pdf	data agosto 2017	

note / visti / estremi approvazione

.....

RELAZIONE PAESAGGISTICA

DATI GENERALI DELL'INTERVENTO

Comune di:

Oristano

Denominazione dell'intervento:

“Riqualificazione parco e villa “Eleonora d’Arborea e sistemazione viabilità di accesso (Vico II Volta)”

Soggetto titolare dell'iniziativa:

Amministrazione comunale di Oristano

Ubicazione - Ambito territoriale dell'intervento:

L’ambito d’intervento interessa la periferia est dell’abitato di Oristano, lungo la strada provinciale n° 55 che conduce alla frazione di Silì. In particolare l’intervento riguarda la strada Vico II Volta, le aree di pertinenza della Casa di Riposo Eleonora d’Arborea e la Villa Eleonora d’Arborea.

Dati tecnici:

L’area su cui insiste la villa ha una superficie di circa 14 ettari. Attiguo all’area che circonda la villa storica vi è il complesso della casa di riposo, che a partire dall’edificio costruito ai primi del secolo scorso è oggi articolato in una serie di edifici destinati alla residenza degli anziani. L’edificio principale ha una superficie coperta di mq 256,00 e si sviluppa su tre piani fuori terra. Gli annessi sul lato sinistro, ex scuderie ora in stato di crollo, hanno una superficie di circa mq 90,00.

Vi è annesso un cortile posteriore di circa mq 270,00, delimitato sul lato sinistro da ambienti crollati destinati originariamente a cucine, da un corpo longitudinale di recente costruzione e da una cortina muraria originaria sul lato destro. Sul lato occidentale si apre un ampio giardino di circa mq 1900, ora in parte coltivato ad orticoli, originariamente recintato da alti muri.

L’immobile è catastalmente individuato al foglio 15, mappale n° 37.

L’area, e gli edifici sono di proprietà dell’Associazione onlus Casa di Riposo Eleonora d’Arborea, con la quale il Comune di Oristano ha firmato un accordo per la concessione d’uso della villa storica intitolata ad Eleonora d’Arborea e delle aree intorno. Pertanto, per la realizzazione degli interventi, non deve procedersi all’acquisizione di aree o immobili.

Compatibilità territoriale:

Le destinazioni d’uso degli interventi sono compatibili con il territorio in cui si inseriscono, in quanto trattasi di sistemazioni di un’area stradale già esistente, di sentieri agricoli esistenti e del restauro e la rifunzionalizzazione dell’edificio storico Villa Eleonora d’Arborea.

Inoltre, le metodologie di intervento a basso impatto ambientale ridurranno al minimo l’impatto delle opere sulle componenti ambientali.

Conformità urbanistica:

Le aree oggetto di intervento appartengono all’Ambito 09 del Piano Paesaggistico Regionale e si configurano come aree e ricadenti nel PUC vigente nelle sottozone G1_1 – Attrezzature di servizio, nelle sottozone agricole E2, per le quali è previsto l’uso turistico come punto di ristoro o agriturismo e nella sottozona C2_c1 – Completamento residenziale di aree prive di pianificazione attuativa.

Poiché l’intervento che si propone tende alla riqualificazione dell’area è compatibile con la destinazione dell’attuale strumento urbanistico vigente.

Vincoli di tutela del bene:

L’edificio della villa è assoggettato ai vincoli del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" in quanto edificio storico. Il vincolo paesaggistico ex P.P.R. riguarda

l'assetto ambientale e l'assetto insediativo.

Destinazione d'uso attuale:

Le aree oggetto di intervento, oltre al vico Il Volta che è una strada urbana, si configurano come aree destinate a servizi (strette pertinenze della Casa di Riposo Eleonora d'Arborea) e aree agricole nelle quali insiste la Villa che allo stato attuale risulta dimessa.

Destinazione d'uso futura:

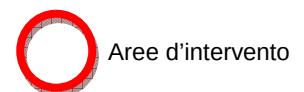
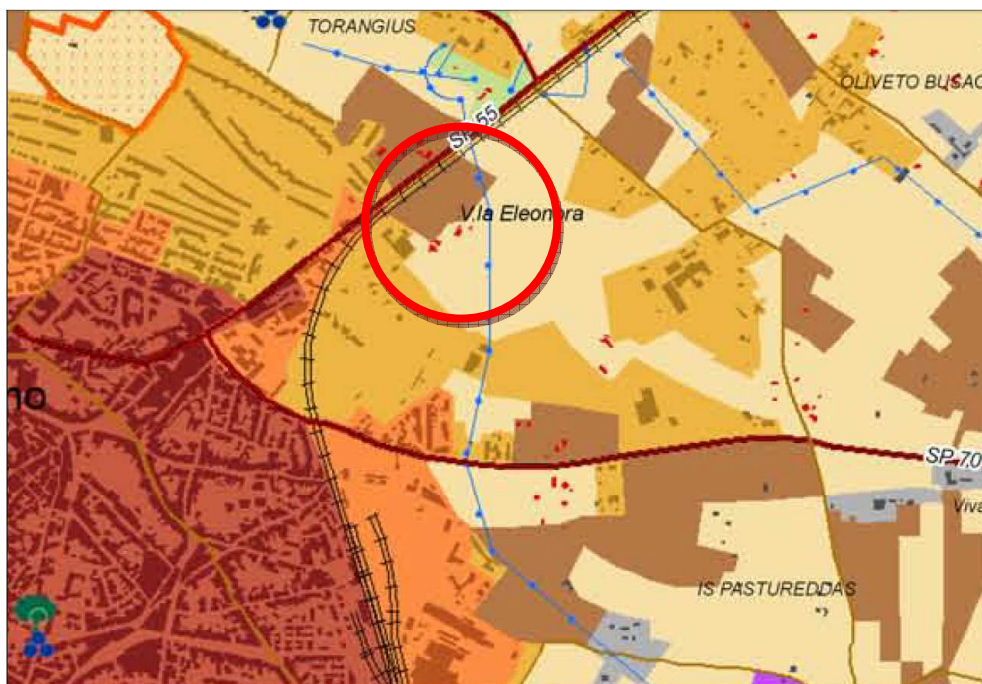
La strada vico Il Volta continuerà ad essere una strada urbana, ma di accesso e connessione al nuovo parco "agricolo" che si intende realizzare. La villa avrà destinazione pubblica, con funzioni di caffetteria, ristorante, sale per attività culturali.

Pareri, nullaosta, autorizzazioni

Il progetto è stato sottoposto all'attenzione dei seguenti enti:

- 1) Ufficio Tutela del Paesaggio
- 2) Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.D. di Cagliari e Oristano.

PPR Cartografia ex PPR



Ambito cartografico d'intervento (n.9)

ASSETTO AMBIENTALE

AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE

- Colture arboree specializzate**
Vigneti; Frutteti e frutti minori; oliveti; colture temporanee associate all'olivo; colture temporanee associate al vigneto;
- Colture erbacee specializzate**
conifere; aree a ricolonizzazione artificiale.
in serra; sistemi colturali e particellari complessi; aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti; aree agroforestali.

ASSETTO INSEDIATIVO

EDIFICATO URBANO

- CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**
- ESPANSIONI FINO AGLI ANNI 50**
- ESPANSIONI RECENTI**
- EDIFICATO URBANO DIFFUSO**

Analisi AMBIENTALE STORICA E ARCHITETTONICA:

L'area oggetto dell'intervento progettuale insiste nella periferia est dell'abitato di Oristano lungo la strada provinciale n° 55 che conduce a Sili e su questa strada esiste l'unico accesso diretto all'area che attraversa un passaggio a livello ferroviario.

Attiguo all'area che circonda la villa storica vi è il complesso della casa di riposo, che a partire dall'edificio costruito ai primi del secolo scorso è oggi articolato in una serie di edifici destinati alla residenza degli anziani.



Vecchia cartolina che rappresenta il Ricovero di Mendicità



Immagine del prospetto del Ricovero tratta da "Le cento città d'Italia"

L'area ha mantenuto le antiche caratteristiche agricole, preservata dall'espansione urbana dal tracciato della ferrovia che si è costituito quale margine di contenimento delle costruzioni. L'espansione "spontanea" di costruzioni destinate a ricovero attrezzi e scuderie, che si è verificata in modo massiccio oltre la ferrovia verso est lungo le strade che conducono a Fenosu e Tiria, non ha fortunatamente contaminato le aree intorno alla villa che hanno mantenuto le caratteristiche di frutteto e orto che hanno posseduto fin dai tempi più antichi.

La villa Eleonora appartiene al lascito che l'artista Vandalino Casu, alla fine del secolo XIX, assegnò al Comune di Oristano perché si occupasse di dare ricovero ai poveri e ai senzatetto.

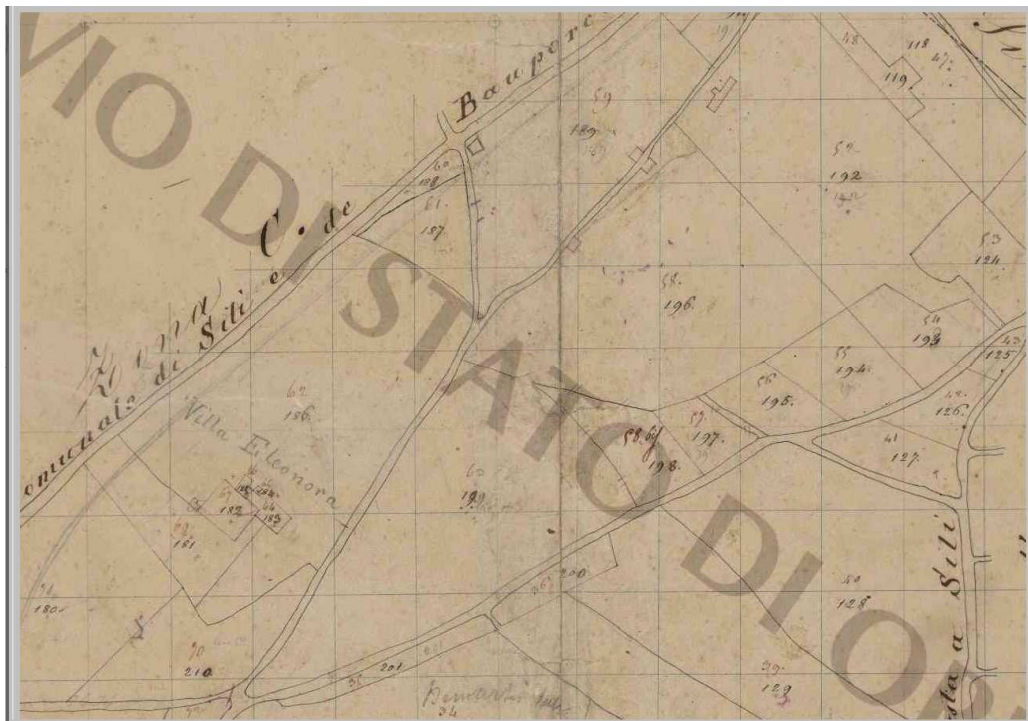
L'edificio, dimora personale dell'artista Vandalino Casu, circondato da orti, vigneti, frutteti e uliveti, doveva possedere una notevole qualità architettonica tanto che nel 1876 ricevette un premio al "concorso dei poderi sardi". La villa viene anche descritta dal poeta Ettore Bessi in un sonetto "Alla Vila Eleonora" quale "bella e amena" con un "bel giardino".

Dopo la sua morte avvenuta nel 1894, si diede avvio alla costruzione del ricovero di mendicITÀ nelle vicinanze della villa Eleonora.

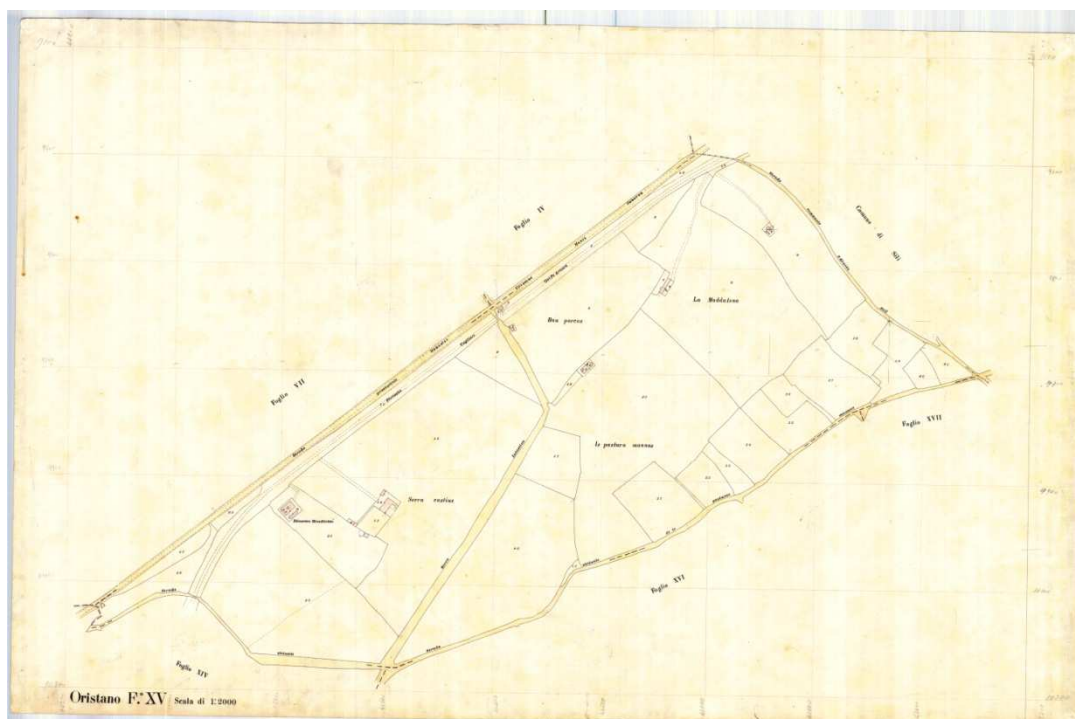
Dall'analisi della cartografia storica e del Sommarione relativo al catasto del 1857 conservati all'archivio di Stato di Oristano, si evince che alla metà dell'Ottocento il podere apparteneva a tale avvocato Michele Floris di Cagliari ed era costituito da un orto, un bosco d'aranci, un vigneto, giardino, casa civile e oliveto. La casa, dunque, esisteva ancora prima che il Casu acquistasse il podere e aveva le caratteristiche tipiche delle *ville* di campagna dove il ceto agiato di Oristano si recava durante la villeggiatura estiva. L'analisi e il confronto della cartografia mostra la particella catastale della costruzione coincidente con la particella che identifica villa Eleonora nella planimetria catastale della fine dell'ottocento.

181	Capitolo No. 10.	Lauro
181	Alorio <i>Loth. Michel</i> fin. <i>Michel</i> in <i>Capitolo</i>	Orto.
182	Alorio No. 181.	Rosio <i>Arancio</i>
183	Alorio No. 181.	Vignolo
184	Alorio No. 181.	Giardino
185	Alorio No. 181.	Capo <i>Erice</i>
186	Alorio No. 181.	Orto
187	Capitolo No. 10.	Lauro
188	Vacca <i>Chiasa</i> fin. <i>Michel</i> dei <i>Don</i> <i>Lauro</i>	
189	Ospedale No. 14.	<i>Stanza</i> <i>giudicata</i> Orto.

Sommario 1857



Catasto 1857



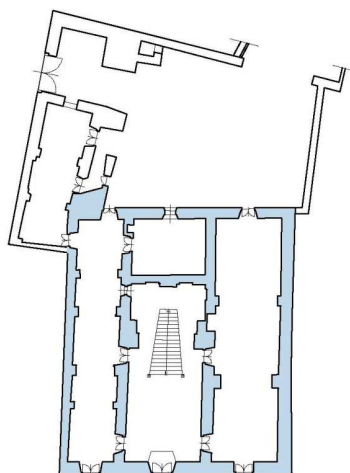
Catasto fine '800

La sistemazione delle aree circostanti l'edificio non è sostanzialmente cambiata nel corso del tempo.

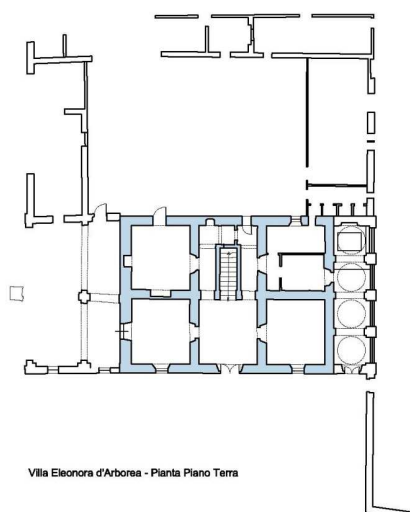
Di fronte alla villa si estende una grande agrumeto circondato da frangivento di cipressi e intersecato al centro dal viale di accesso alla villa che aveva inizio da un portale ad arco monumentale oggi incluso nella fascia di rispetto della ferrovia. Ad est dell'agrumeto è presente un oliveto, mentre sul retro e sul lato est della casa si estendono terreni coltivati ad ortive.

L'analisi delle planimetrie della villa e delle tecniche costruttive basate sull'uso massiccio delle coperture a volte confermano una datazione risalente alla fine del XVIII secolo.

Dal confronto con il settecentesco palazzo d'Arcais, progettato dal piemontese Giuseppe Viana contemporaneamente alla chiesa rococò ed al Monastero del Carmine (1776-85), su commissione di Don Damiano Nurra, primo Marchese d'Arcais, emergono molteplici analogie.



Pal. Arcais - Pianta Piano Terra -



Villa Eleonora d'Arborea - Pianta Piano Terra

L'impianto planimetrico e il prospetto principale e posteriore di Villa Eleonora richiama lo schema tipico dei palazzotti nobiliari presenti all'interno della città murata, che rimanda alla tipologia locale della casa tradizionale, impostata sulla sala centrale, attraverso la quale si accede all'abitazione e spesso anche al cortile e sulla quale si affacciano tutti gli altri locali.

Nei palazzi oristanesi, nel grande ambiente d'accesso, si trova sempre la scala, che però non possiede la rilevanza monumentale assunta dallo scalone della villa, simile per impostazione a quello del palazzo Arcais.

Le modanature dei gradini e la pietra utilizzata per la realizzazione delle rampe richiama direttamente il modello del Palazzo d'Arcais tanto da far pensare alla medesima officina di manifattura.

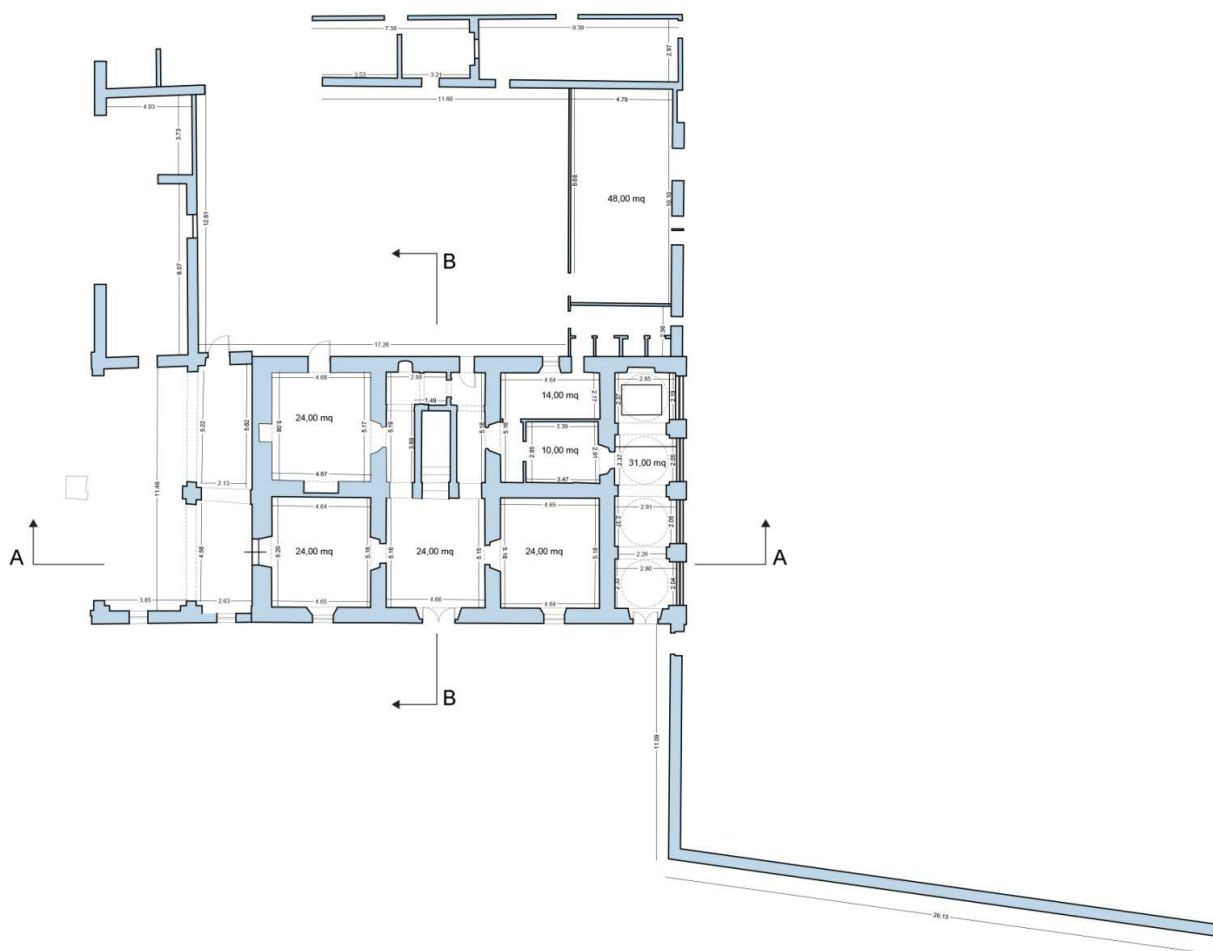
Nel 1939 la villa venne trasformata in orfanotrofio gestito dai francescani, per accogliere i bambini abbandonati. Dismesso l'orfanotrofio, la villa, abbandonata, è stata occupata abusivamente per alcuni anni. Oggi la villa versa in condizioni di estremo degrado a causa della mancanza di manutenzione pluridecennale.

Descrizione dello stato attuale della Villa Eleonora d'Arborea

L'edificio principale ha una superficie coperta di mq 256,00 e si sviluppa su tre piani fuori terra. Gli annessi sul lato sinistro, ex scuderie ora in stato di crollo, hanno una superficie di circa mq 90,00.

Vi è annesso un cortile posteriore di circa mq 270,00, delimitato sul lato sinistro da ambienti crollati destinati originariamente a cucine, da un corpo longitudinale di recente costruzione e da una cortina muraria originaria sul lato destro. Sul lato occidentale si apre un ampio giardino di circa mq 1900, ora in parte coltivato ad orticoli, originariamente recintato da alti muri.

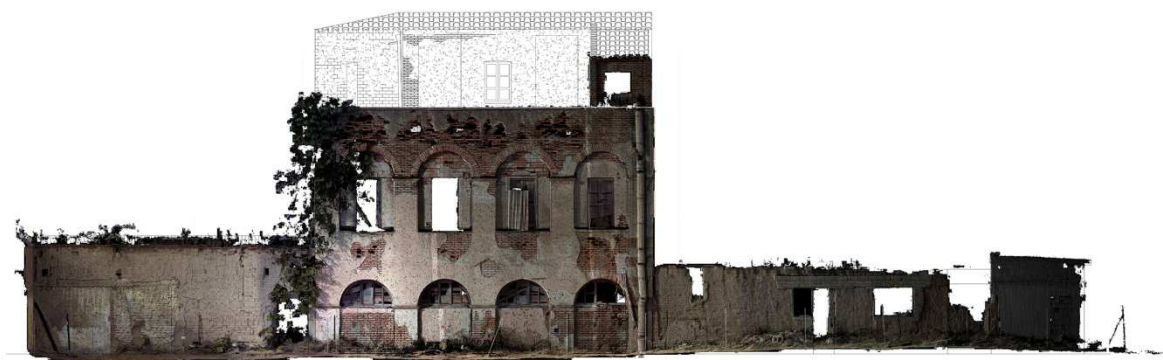
L'immobile è catastalmente individuato al foglio 15, mappale n° 376.



Pianta piano terra

L'edificio, al quale si accedeva da un viale in asse col portone principale presenta le facciate invase dalle edere rampicanti che hanno occluso alcune finestre e rendono difficile la lettura dei prospetti.

Al piano terra la pianta, tripartita secondo tre campate uguali, mostra una sala centrale voltata a botte, che si sviluppa per metà della profondità dell'organismo edilizio, affiancata simmetricamente da due stanze a pianta quadrata voltate a vela. Al centro dell'ingresso, nella parte posteriore, è collocata la scala circondata da un corridoio voltato a botte affiancata da altre due stanze quadrate, voltate a vela per lato. Sul lato destro l'edificio si chiude con un lungo ambiente più stretto degli altri costituito da quattro campate coperte da volte a vela che si estende per tutta la profondità dell'edificio. Tale ambiente, presumibilmente aggiunto in epoca successiva alla costruzione originaria, possiede un ingresso diretto dalla facciata e si affaccia con quattro grandi finestre ad arco a tutto sesto sul cortile occidentale. E' presumibile che tale costruzione sia da attribuirsi al Casu, che avrebbe potuto destinarla per ospitare il suo atelier di artista, ma solo accurate analisi delle stratigrafie murarie potranno fornire indicazioni più precise. L'ambiente oggi mostra le tracce di una trasformazione in cappella, attuata probabilmente ad opera dei frati francescani nella prima metà del XX secolo.



Prospetto sud ovest

Sul lato sinistro sono presenti altri ambienti con presumibile funzione di scuderie e rimessa carrozze, attualmente in stato di crollo e originariamente coperti da tetti a falde: un ambiente di larghezza pari all'espansione destra e profondità pari al corpo principale ma organizzato in due sole campate, affiancato e comunicante con archi con un ambiente costituito da altre due campate di maggiore larghezza.



Prospetto principale

Sul retro si trova un cortile racchiuso da una serie di ambienti di servizio costruiti in diverse epoche: a sinistra, nel corpo edilizio più antico, forse destinato a cucine, è collocato un forno, mentre a chiusura posteriore e destra del cortile vi sono tutta una serie di ambienti di servizio (bagni, lavanderie) realizzati più recentemente. Il lato ovest dell'edificio prospetta su un ampio cortile racchiuso originariamente da una muratura di terra cruda che si concludeva ad ovest con una vasca per l'irrigazione (presente anche nella planimetria catastale di fine ottocento).

Al primo piano la pianta presenta la campata posteriore centrale occupata dallo scalone che si sdoppia in due rampe simmetriche che sbarca in un pianerottolo dal quale si accede di fronte ad una stanza quadrata centrale che prospetta sul fronte principale, voltata a padiglione con due nicchie per parte, e lateralmente a due stanze quadrate, sempre voltate a padiglione che prospettano sul retro, dalle quali si accede alle stanze laterali che prospettano sul fronte. Nella parte destra è presente anche al primo piano un ambiente costituito da quattro campate coperte da volte a vela (che conservano tracce di raffinate decorazioni pittoriche) che si estende per tutta la profondità dell'edificio e si affaccia con quattro grandi finestroni sul cortile occidentale, con richiami stilistici che ricordano il loggiato posteriore del palazzo Carta costruito dal Cima ad Oristano.

La scala prosegue con una rampa centrale che si sdoppia in due rampe per raggiungere il secondo piano, nel quale originariamente doveva essere presente un'ampia terrazza ma che successivamente, presumibilmente nei primi decenni del XX secolo, è stata occupata da una serie di ambienti coperti da solai a falde in legno e da solaio piano in laterocemento, con funzione di dormitorio. Nelle murature perimetrali si notano dei pilastri realizzati con laterizi simili a quelli della costruzione originaria che fanno pensare ad un originario pergolato in stile classicheggiante.

La storia dell'edificio, in difetto di materiale cartografico e di documentazione archivistica, potrà essere meglio indagata a seguito dell'analisi delle stratigrafie murarie una volta intrapresi i lavori di restauro e rimossi gli intonaci che occultano i paramenti murari.

Patologie e degrado della Villa Eleonora d'Arborea

L'edificio, già presente nelle planimetrie catastali del 1857, ha subito nel corso degli anni alcune modifiche, conservando tuttavia pressoché inalterate e ben riconoscibili le caratteristiche tipologico-architettoniche realizzate presumibilmente nel XVIII secolo.

L'edificio si trova in uno stato di degrado totale a causa dello stato di abbandono e per effetto del tempo e degli agenti atmosferici, in quanto interessato da dissesti che sono andati accentuandosi nel corso degli anni e da crolli generalizzati delle pertinenze.

Le murature perimetrali, come visibile nella facciata principale, presentano evidenti segni di ammaloramento, quali vistose fessurazioni in corrispondenza delle aperture, oltre che deformazioni, spancamenti e "fuori piombo", che rivelavano la tendenza del paramento murario ad aprirsi o a scollarsi per eccesso di carichi verticali o spinte oblique esercitate dalle strutture interne.

Il deterioramento delle strutture murarie è sicuramente imputabile alla presenza di sconnessioni della copertura della terrazza, che hanno favorito l'ingresso delle acque meteoriche, provocando erosioni e asportazioni della malta dei giunti, e attacchi biologici, vegetali e animali. Il tutto aggravato dalla perdita di funzionalità degli infissi in corrispondenza delle aperture, che hanno consentito l'ingresso della vegetazione e delle acque meteoriche.

Alla descrizione dello stato di fatto del manufatto risulta evidente che si ha necessità di mettere in atto una serie di interventi urgenti volti allo stesso tempo alla messa in sicurezza dell'area e al recupero dell'edificio stesso attualizzandone la destinazione d'uso nel rispetto della struttura originaria.

Descrizione degli interventi di progetto

Per riqualificare e rivitalizzare tale ambito dal punto di vista paesaggistico, ambientale e sociale, il progetto prevede di operare su due livelli:

- 1. azioni materiali:** riconnessione dell'ambito con le aree urbane attraverso il parco e l'apertura della strada vico Il Volta, recupero dei giardini storici e restauro e rifunzionalizzazione della Villa Eleonora;
- 2. azioni immateriali:** introduzione nella nuova funzione di attività che incentivino la frequentazione dei luoghi nel rispetto della vocazione per l'incontro e la socializzazione della popolazione, in particolar modo si auspica tra anziani e bambini.

Gli interventi non alterano le previsioni urbanistiche e sono compatibili con il territorio in cui si inseriscono, in quanto trattasi di sistemazioni su aree stradali e agricole già consolidate sul tessuto insediativo originario, di recupero di un complesso edilizio esistente.

Per ridurre ai minimi termini l'impatto delle opere sulle componenti ambientali, verranno adottate metodologie di intervento a basso impatto ambientale.

Nello specifico approccio operativo si è data primaria importanza al progetto di fattibilità tecnica ed economica o *progetto preliminare*, cercando di definire e sviluppare sin dal principio l'opera in progetto in modo puntuale e con un buon livello di dettaglio, sia dal punto di vista architettonico che delle valutazioni economiche.

L'obiettivo generale del progetto è quello di riqualificare un'area territoriale periferica destinandola a parco e connettendola all'intervento generale "Oristano est", di recuperare attraverso il restauro e la rifunzionalizzazione la Villa Eleonora d'Arborea, generando un polo attrattivo di grande interesse storico e culturale all'interno del parco, che mira ad offrire ai cittadini spazi di vita e di incontro che favoriscano l'incremento di iniziative culturali e di socializzazione.



Masterplan dell'area

Il progetto è stato suddiviso in una serie di aree d'intervento, per pianificare le valutazioni economiche in settori, finalizzate ad una futura attuazione.



01_ Vico Il Volta

La strada, a cui si accede da via A. Volta, risulta allo stato attuale privata ma a seguito di accordo con il Comune le aree saranno cedute e verranno realizzate le opere di urbanizzazione, le condutture idriche e fognarie, le canalizzazioni della rete energia e della linea telefonica. La strada sarà divisa in tre corsie, due corsie saranno carrabili e sul lato sud la pista ciclo pedonale che si raccorderà con la pista all'interno dell'area parco. Il manto stradale sarà realizzato in terra stabilizzata, contenuta tra cordoli. La corsia ciclo-pedonale sarà di colore differente dalle corsie carrabili e in alcuni tratti sarà delimitata da una staccionata in legno. La strada sarà illuminata con adeguati pali.

02_ Verso la Casa di riposo Eleonora d'Arborea da Vico Volta II **(inserito in fase definitiva all'interno di un altro progetto)**

Nella parte alta di vico Il Volta sarà realizzato l'accesso all'area che consentirà la connessione del parco alle aree degli "agrumeti ASL" a ovest, l'accesso alla villa Eleonora e attraverso la realizzazione di una nuova percorribilità, l'accesso diretto alla casa di riposo.

Per favorire l'accesso alla casa di riposo sarà realizzata una corsia stradale, in parte già esistente, che lambisce la recinzione dell'area sul lato sud. La pavimentazione stradale sarà realizzata in ghiaietto compattato. Particolare attenzione verrà posta allo snodo dei percorsi in corrispondenza dell'accesso, dove le pavimentazioni saranno realizzate in materiali diversi con indicazioni di percorso sia orizzontali che verticali. In questo ambito verranno anche individuate delle aree di parcheggi destinati ai visitatori della casa di riposo e ai fruitori del parco.

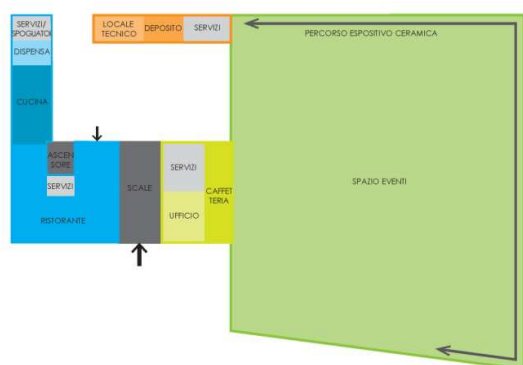
03_ Verso Villa Eleonora da vico Volta II **(inserito in fase definitiva all'interno di un altro progetto)**

Da vico Il Volta si snoderà il percorso che conduce al parco e alla villa. Questo sentiero ciclo pedonale sarà realizzato in terra stabilizzata delimitato da cordoli in legno. Lungo il percorso saranno posizionate delle panchine ombreggiate con alberi di leccio e l'illuminazione attraverso paletti a led.

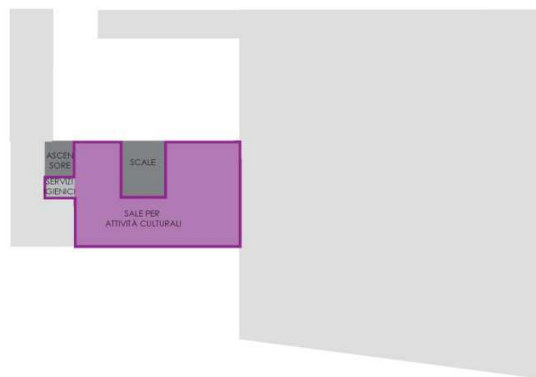
04_ Villa Eleonora d'Arborea, 05_ Scuderie e cucine

Il progetto di restauro della villa sarà frutto di una scrupolosa conoscenza preliminare e sintesi di un insieme di contributi (di numerose componenti storiche, tecnologiche, materiche), finalizzati al raggiungimento dell'obiettivo di conservazione e rifunzionalizzazione del bene. Il progetto mira a liberare l'edificio principale dalle superfetazioni novecentesche e riportarlo alla sua originaria conformazione, localizzando i servizi di supporto alle nuove funzioni, nei corpi laterali delle scuderie/cucine e del retro cortile.

PIANO TERRA



PRIMO PIANO



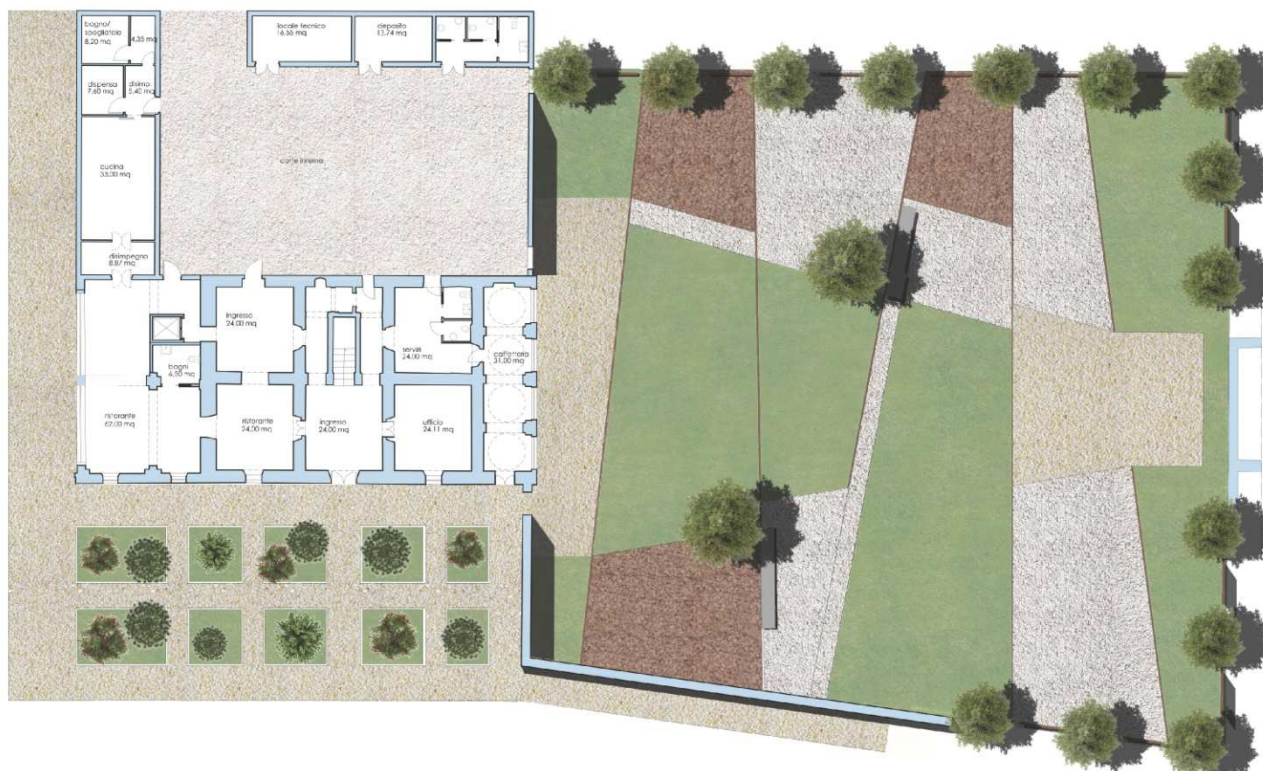
Le nuove funzioni previste all'interno della villa saranno compatibili con il carattere degli spazi esistenti e ne valorizzeranno le caratteristiche. L'ambiente d'ingresso originario fungerà da elemento di distribuzione tra il ristorante, che si prevede di realizzare negli ambienti delle ex scuderie e cucine, la caffetteria, che sarà realizzata nell'ambiente voltato sul lato occidentale, e gli ambienti del piano superiore che saranno destinati a spazi per attività culturali.

Il ristorante e le sue pertinenze verranno ricavati negli ambienti dove originariamente erano probabilmente ospitate le scuderie/stalle e le cucine della villa, ora in stato di crollo, ma che si prevede di ricostruire secondo le volumetrie e le caratteristiche originarie. All'interno di questo ambiente verrà realizzato anche un corpo servizi che si svilupperà in altezza fino al livello della terrazza e che conterrà l'ascensore e i servizi igienici destinati ad ogni piano. Questo corpo sarà caratterizzato dalla presenza di un rivestimento esterno ceramico, che esalti le peculiarità dell'artigianato cittadino.

La caffetteria, che sarà ospitata nell'ambiente longitudinale a occidente, prospetterà e si svilupperà in esterno verso la grande corte, attraverso l'apertura degli archi attualmente tamponati.

Le cinque sale quadrangolari e la grande sala occidentale del primo piano, potranno ospitare attività di carattere culturale, quali esposizioni, concerti da camera, letture.

Nella terrazza, che come detto sarà liberata dalle superfetazioni novecentesche, si proporrà un pergolato classicheggiante, con travi di legno poggiate su pilastri in muratura che diano supporto a essenze rampicanti e garantiscano ombreggio per la sosta di fronte al panorama circostante che spazia dalla città al fiume e ai monti.



L'intervento di consolidamento statico e restauro dovrà essere preceduto da una serie di operazioni per la messa in sicurezza delle strutture, attraverso opere provvisorie quali il puntellamento delle volte, la sbadacchiatura degli archi e degli architravi delle porte, la realizzazione dei ponteggi.

Si potrà, a questo punto, procedere in sicurezza con gli interventi di rimozione e demolizione e successivamente con i consolidamenti strutturali. Si prevede la demolizione delle superfetazioni

novecentesce esistenti al livello della terrazza e la rimozione dei pavimenti non originari e degli intonaci, per le zone non interessate dalle decorazioni pittoriche; per queste si prevede il recupero attraverso operazioni di consolidamento e reintegrazione.

Di seguito si procederà con gli interventi di consolidamento delle volte attraverso la formazione di cappe armate, di ricucitura delle lesioni murarie attraverso il metodo "scuci e cucì", l'iniezione di miscele leganti e il posizionamento di catene in ferro.

Una volta consolidata la struttura si potrà procedere alle opere impiantistiche (vedi capitolo a parte) e di finitura. Si prevede la realizzazione dei nuovi intonaci a base calce e delle tinteggiature a base di silicati per le pareti murarie esterne, a base calce per le pareti interne; i nuovi pavimenti saranno in lastre di ricomposto di marmo; gli infissi esterni saranno realizzati in legno sulla base delle caratteristiche stilistiche di quelli esistenti, le porte interne, per quanto possibile, saranno restaurate; la scala in pietra trachitica sarà restaurata, così come il corrimano in legno.

06 Corpo servizi e corte interna

I corpi aggiunti presenti sul retro della villa verranno demoliti, si prevede di ricostruire esclusivamente la stecca che chiude la corte interna sul lato sud ovest. Questo corpo sarà destinato ad ospitare un blocco di servizi igienici destinati agli utenti del parco, un deposito e un locale tecnico.

07 Giardino ingresso Villa Eleonora d'Arborea

Il giardino che si apre di fronte al prospetto principale sarà articolato, secondo uno schema geometrico ispirato al giardino all'italiana, in una serie di aiuole definite da percorsi pedonali in calcestruzzo architettonico tipo sasso lavato.

Le aiuole saranno contornate da siepi di bosso e piantumate con arbusti e essenze tipiche degli antichi giardini oristanesi quali camelie, lillà, fior d'angelo, fucsia, viola, menta e lavanda.

08 Giardino occidentale_hortus conclusus

Il giardino, destinato a eventi culturali quali concerti e rappresentazioni e alla sosta, ricalca la forma e le dimensioni dell'antico giardino racchiuso da mura. Il muro in terra cruda esistente sarà sistemato e restaurato nelle porzioni danneggiate e oggetto di intonaco, pitture e sistemazione della copertina sommitale nel rispetto delle tipologie tradizionali.

I tratti mancanti della muratura saranno sostituiti da una quinta costituita da esemplari di *Populus nigra* intervallati da strutture di acciaio verniciato che sostengono pannelli ceramici realizzati dai maestri ceramisti oristanesi, in memoria dell'artista Vandalino Casu e della antica tradizione della città.

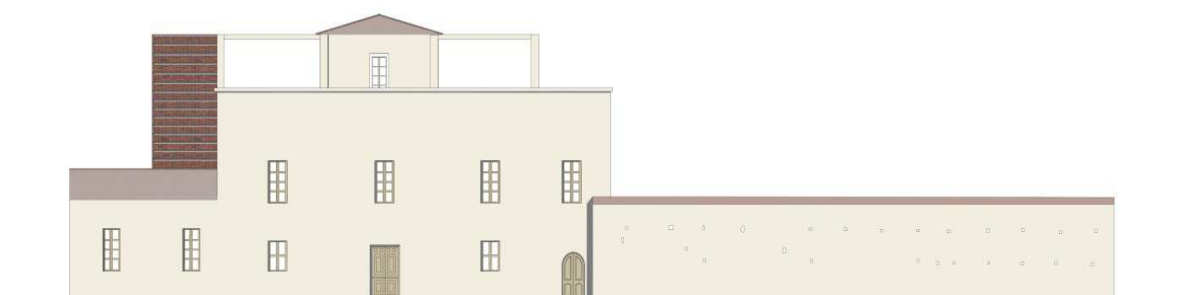
Il giardino sarà costituito da manto erboso, attraversato da una trama di percorsi e aree di sosta pedonali realizzate in frantumato di marmo biancone di Orosei, graniglia di laterizio (per sottolineare l'antica arte dei maestri tegolai e dei figli locali).

Lo spazio antistante la caffetteria e l'area destinata al palco saranno pavimentati con calcestruzzo architettonico tipo sasso lavato.

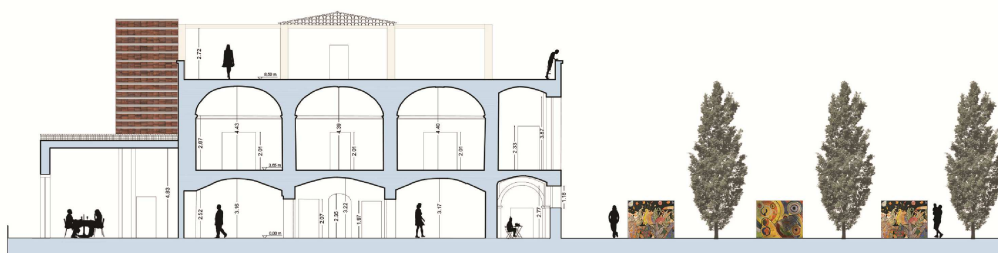
Alcune panchine saranno collocate all'ombra di esemplari *Tilia cordata* e *Cercis siliquastrum*.

09 Sentieri e soste nell'agrumeto

Il parco agricolo, formato dall'agrumeto e dai terreni coltivati, sarà fruibile attraverso la sistemazione dei percorsi esistenti e la creazione di piccole piazzole di sosta ombreggiate e arredate con panchine.



Prospetto principale



Sezione trasversale

Effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento:

Gli interventi previsti nel presente progetto migliorano lo stato attuale dei luoghi, riqualificando in modo coerente e funzionale lo spazio periurbano.

L'intervento intende riscattare lo spazio periurbano dal degrado attuale, assegnandogli il ruolo strategico di spazio di relazioni socio-culturali ed economiche, capace di realizzare un'efficace identificazione spaziale con l'ambito paesaggistico e periurbano di appartenenza. Si riconosce all'ambito di intervento il ruolo di spazio pubblico da arricchire con nuovi e coerenti elementi per favorire la sostenibilità ambientale e l'aggregazione.

Il progetto è rivolto a restituire i caratteri identitari al luogo, rendendo più funzionale la viabilità recuperando un complesso edilizio di pregio prossimo alla distruzione e nel contempo ricostruendo l'antica spazialità originaria appartenuta all'ambito della villa, in connessione con l'area vasta del parco "Oristano est".

Mitigazione dell'impatto dell'intervento:

L'intervento in oggetto non richiede elementi di mitigazione. Le metodologie d'intervento rivolte al recupero degli aspetti paesaggistici del contesto lo identificano come elemento originario del linguaggio locale. Per cui il suo inserimento risulta naturale e opportuno, perfettamente riconoscibile e implementabile nello scenario contemporaneo.

Sintesi delle caratteristiche paesaggistiche:

Il progetto si identifica in una operazione di recupero di una architettura che testimonia la tecnica costruttiva del passato, la morfologia dell'edilizia storica, la caratteristica dell'insediamento periurbano delle campagne limitrofe alla città.

Per una valutazione di dettaglio del contesto paesaggistico complessivo rispetto a parametri di giudizio indicati nelle istruzioni per la redazione della relazione paesaggistica ne consegue: con riferimento ai connotati di qualità e criticità, il complesso dell'area d'intervento presenta caratteristiche di:

diversità:

l'edificio presenta particolari peculiarità in ambito peri-urbano per la sua quasi totale integrità tipologica;

integrità:

in generale non viene alterata l'integrità dei luoghi, anzi la ricomposizione progettuale ne propone il recupero; l'edificio viene ricostituito visivamente con la demolizione dei corpi aggiunti nella copertura;

qualità visiva:

di grande pregio l'eleganza formale dell'edificio, con la distribuzione simmetrica degli elementi di facciata: Gli interni conservano la rilevanza monumentale dello scalone in pietra e le sale voltate;

degrado:

da rimarcare l'edificazione di alcuni volumi nella copertura terrazzata originaria ed un generale degrado causato dall'abbandono dell'edificio;

In termini di rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

sensibilità:

bassa, l'intervento tende comunque al miglioramento ed al recupero della struttura; nel contesto peri-urbano agricolo l'intervento, per la sua natura di progetto di restauro e manutenzione straordinaria, agisce in senso migliorativo, e non presenta effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi della qualità complessiva del contesto stesso;

capacità di assorbimento visuale:

le modificazioni comportando variazioni di volume con la demolizione dei corpi aggiunti nella terrazza di copertura che non diminuiscono la qualità e la capacità di assorbimento visuale anzi la migliorano;

stabilità:

Il progetto è mirato al mantenimento delle qualità originarie dell'architettura;

instabilità:

Il recupero introducendo una nuova funzione culturale nell'area peri-urbana, modifica gli assetti antropici dell'ambito in senso migliorativo, consentendo l'utilizzo e la manutenzione del bene restaurato.

Misure di salvaguardia ambientale previste

Tutto l'intervento ha di per sé connotati di salvaguardia ambientale, trattandosi in sostanza di operazioni di recupero e riconversione di spazi ambientalmente degradati, non utilizzati ed in stato di abbandono.

Per il recupero si prevede di massimizzare l'utilizzo di materiali naturali e per quanto possibile originali.

Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

Rimandando alla simulazione dettagliata allegata per la valutazione percettiva dell'intervento si precisa:

- le opere previste consistono in lavori e manufatti a basso impatto sia per la tipologia dei materiali scelti, sia per gli effetti sull'ambiente in fase di costruzione e sia per la valenza estetica;
- hanno alte caratteristiche di reversibilità;
- a regime favoriscono la tutela e la valorizzazione dell'area;
- non modificano la morfologia architettonica, non avendosi aumenti di volume, né la modifica dell'articolazione degli spazi storici;
- Le opere contribuiscono alla ricostituzione e ridefinizione del tessuto storico dell'ambito peri-urbano;
- Non si hanno modificazioni apprezzabili dell'architettura originaria;
- non viene modificata la funzionalità ecologica e idrogeologica.

In sostanza il senso degli interventi proposti nel particolare progetto di recupero contiene buoni presupposti per la riqualificazione dell'area peri-urbana, paesaggistica ed anche culturale; gli effetti indotti dalle azioni di progetto saranno ancora più rafforzati se la successiva fase di gestione sarà orientata ad un uso consapevole del manufatto, nell'ottica dei principi generali di tutela e salvaguardia paesaggistica e ambientale.

Documentazione fotografica

Stato ante operam _ prospetto principale



Simulazione visiva_Stato post operam lavori del presente progetto



Simulazione visiva_Stato post operam_completamento futuro dell'intervento



Stato ante operam _ prospetto sud ovest



Simulazione visiva_Stato post operam lavori del presente progetto



Simulazione visiva_Stato post operam_lavori_completamento futuro dell'intervento

