

**ARCH. PATRIZIA SINI**  
Via Grazia Deledda n. 10- 09170 - Oristano  
e-mail: patriziasini@tiscali.it

# COMUNE DI ORISTANO

## PROVINCIA DI ORISTANO

### PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO

*Denominazione:*

MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
DEL PALAZZO DEGLI SCOLOPI E DEL PALAZZO DELLA CITTA'  
LOTTO PALAZZO DELLA CITTA'

*Oggetto allegato:*

Relazione paesaggistica

<i>Data:</i> 4 Gennaio 2021	<i>Scala:</i> --	<i>Aggiornamento:</i>	<i>Allegato:</i> <b>B</b>
--------------------------------	---------------------	-----------------------	------------------------------

<i>Progettista:</i> Arch. Patrizia Sini	<i>L'Amministrazione Comunale:</i>
--	------------------------------------

## **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

*ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 e Art. 146 DPR 42/2004*

OGGETTO: Lavori di manutenzione straordinaria del Palazzo degli Scolopi e del Palazzo della Città.

LOTTO: **PALAZZO DELLA CITTA'**

COMMITTENTE: Amministrazione Comunale di Oristano

PROGETTISTA: Arch. Patrizia Sini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Oristano al n° 89



## **1) PREMESSA**

La sottoscritta Arch. Patrizia Sini, in qualità di progettista, ha redatto la presente relazione a corredo del progetto “*Lavori di manutenzione straordinaria del Palazzo degli Scolopi e del Palazzo della Città*”, nel Comune di Oristano, al fine della verifica della compatibilità paesaggistica nel lotto di intervento del Palazzo della Città, anche con riferimento ai contenuti ed alle indicazioni del PPR in vigore, e le motivazioni alla base delle soluzioni tecniche e formali adottate in relazione al contesto dell'intervento.

La relazione è redatta secondo i criteri e contenuti previsti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 dicembre 2005 “Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.”, e secondo le indicazioni e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, L.R. N.8 del 25/11/04, allegato alla Delibera GR N.36/7 del 05/09/06

L'edificio oggetto di intervento, Palazzo della Città, si affaccia sulla Piazza Eleonora, ricade all'interno del Centro Matrice e ha più di 70 anni.

## **2) CENNI STORICI**

Il Palazzo della Città, risalente al XV secolo, oggi è la sede dell'ufficio tecnico e si trova all'angolo tra piazza Eleonora e piazza Martini. Il 15 maggio 1481 il Procuratore Generale concedeva in enfiteusi ai consiglieri di Oristano una casa distrutta, situata dentro le mura della città, per costruirvi la Casa del Consiglio. Nel 1540 si ha notizia della costruzione della Casa della Città, la quale fu inaugurata nel 1563 come ricorda una lapide affissa all'interno dell'edificio. Il 13 novembre del 1554 il Viceré de Heredia, rispondendo ad una lettera del Consiglio civico dava la facoltà di acquistare i cortili confinanti con la Casa della Città. Nel 1556 Jaume Nosho vende al Consiglio un appezzamento di terreno, con lo scopo di ampliare e allargare l'edificio comunale. Un'opera artistica d'interesse che possiamo ammirare oggi all'interno di questo palazzo è la grande tela romboidale: l'Apoteosi di Eleonora realizzata nel 1931 da Carlo Contini per il soffitto dell'aula consiliare del Palazzo della Città. Degno di nota, infine, l'ufficio al primo piano, destinato a Ufficio di Gabinetto del Podestà, nel quale il soffitto e gli arredi sono stati realizzati in legno intagliato in un insieme di cornici e finte mensole.

## **3) LOCALIZZAZIONE AREA D'INTERVENTO**

Il palazzo ricade all'interno del Centro di antica e prima formazione del P.P.R., in Zona A dello Strumento Urbanistico Comunale e sono di proprietà del Comune di Oristano.

Il Palazzo della Città è distinto al Catasto fabbricati al Foglio 14 Mappale 409.

#### 4) INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

Il contesto paesaggistico in cui è inserito il fabbricato in progetto è un paesaggio urbano di impianto storico dove è possibile individuare edilizia popolare e fabbricati residenziali con sviluppo, generalmente su due e/o tre livelli.

#### 5) ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Il Palazzo della Città, si sviluppa su tre livelli fuori terra e si trova su un lotto irregolare.

Nel corso degli anni sono stati eseguiti diversi interventi edilizi, soprattutto di manutenzione straordinaria. Tutti i piani sono destinati ad uffici, molti dei quali necessitano di interventi di manutenzione. Nello specifico, la situazione attuale vede al piano primo, degli uffici con importanti infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla soprastante copertura in cemento amianto, vetusta e deteriorata. Gli ambienti presenti in quest'ala sono impraticabili e necessitano di interventi urgenti.

L'edificio è realizzato in muratura portante, le pareti esterne sono rivestite con intonaco e gli infissi sono in legno.

Le pavimentazioni, le scale e le porte interne sono ancora di fattura originale.

L'edificio, si presenta negli ambienti interni, dotato di tutti gli impianti tecnologici, ma a causa delle infiltrazioni di acqua piovana, gli uffici oggetto di intervento necessitano del risanamento non solo degli intonaci ma anche la verifica degli impianti elettrico e di illuminazione.

**Foto 01 - Copertura in cemento amianto palazzo della Città**



**Foto 02 – Vista degli interni degli uffici**



**Foto 03 – Vista degli interni degli uffici**



## 6) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

I lavori in progetto prevedono la rimozione della copertura e della sottostante struttura ammalorata, il rifacimento della stessa con struttura portante in legno lamellare, costituita da travi della dimensione di 12x24 cm, che vanno ad appoggiarsi nella muratura perimetrale esistente, in pietra, previo posizionamento di strato in malta di calce e guaina bituminosa. Sopra le travi verrà posizionato un tavolato maschiato, uno strato di coibente e impermeabilizzante e manto di copertura in coppi.

La previsione dei lavori è di effettuare la rimozione tramite squadre specializzate nella gestione delle bonifiche di amianto, iscritte all'albo nazionale dei gestori ambientali, in categoria 10, per amianto a matrice compatto. Una volta rimosse, le lastre saranno imballate a terra e con l'ausilio di una gru telescopica caricate direttamente su un mezzo di trasporto, per essere portate a discarica autorizzata per idoneo conferimento secondo le indicazioni del piano di lavoro depositato all'Asl competente.

Si completerà l'intervento nel palazzo della Città, con il riposizionamento del controsoffitto, la ripresa degli intonaci danneggiati all'interno degli uffici, ed una tinteggiatura traspirante. Saranno eseguite una serie di verifiche sulle murature interne per quanto riguarda lo stato di conservazione, infatti a causa delle infiltrazioni vi sono diverse parti dei locali danneggiati, non agibili, di conseguenza si procederà con dei risanamenti igienici con l'utilizzo di materiali a base di calce. Per lo stesso motivo verrà verificato ed eventualmente messo a norma l'impianto elettrico nei soli ambienti oggetto di intervento. Verrà predisposto un miglioramento nell'illuminazione aggiungendo dei punti luci.

Esternamente, in corrispondenza del cavedio, verrà posizionata una rete di protezione da volatili.

## 7) SINTESI GENERALE DELL'OPERA

Si riporta di seguito una sintesi di immediata lettura delle caratteristiche generali dell'intervento, al fine di meglio inquadrare l'opera.

### - **Tipologia**

- Edificio;
- Area di pertinenza o circostante l'edificio;
- Lotto di terreno;
- Strade;
- Territorio aperto.

### - **Carattere dell'intervento:**

- Temporaneo o stagionale;
- Permanente:
  - Fisso*;
  - Rimovibile*.

### - **Destinazione d'uso del manufatto esistente o dell'area interessata (edificio o area di pertinenza):**

- Residenziale;
- Ricettiva/turistica;

- Industriale/artigianale;
- Agricolo;
- Commerciale/direzionale;
- Altro (*specificare*): Uffici

**- Uso attuale del suolo (lotto di terreno):**

- Urbano;
- Agricolo;
- Boscato;
- Naturale;
- Incolto;
- Altro (*specificare*): ...

**- Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera:**

- Centro storico;
- Area urbana;
- Area periurbana;
- Territorio agricolo;
- Insediamento sparso;
- Insediamento agricolo;
- Area naturale;
- Altro (*specificare*): .....

**- Morfologia del contesto paesaggistico:**

- Costa (*bassa/alta*);
- Ambito lacustre/vallivo;
- Pianura;
- Versante (*collinare/montano*);
- Altopiano/promontorio;
- Piana valliva (*montana/collinare*);
- Terrazzamento;
- Crinale;
- Altro (*specificare*): .....

**- Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:**

- Opera e/o intervento ricadente in area urbana:
  - indicazione precisa dell'edificio:*
  - Piazza Eleonora*
- Opera e/o intervento ricadente in territorio extraurbano o rurale:
  - estratto CTR/IGM/Ortofotocarta;*
  - evidenziazione grafica o coloritura dell'edificio/area di intervento;*
  - evidenziazione dei punti di ripresa fotografica;*
- Estratto tavola P.d. L e relativa norma, evidenziando:
  - l'edificio;*
  - area di pertinenza/lotto di terreno;*
  - area circostante su cui si intende intervenire;*
- Strumenti di pianificazione paesistica quali: P.P.R.; P.U.C. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento.

**- Documentazione fotografica:**

- Le riprese fotografiche (da 1 a 6) permettono e:
  - una vista di dettaglio dell'area di intervento;*
  - una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico;*
  - le aree di intervisibilità del sito;*
- Le riprese fotografiche vanno corredate:
  - da brevi note esplicative;*
  - dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento;*

**- Estremi del provvedimento ministeriale o regionale**

- Cose immobili;
- Ville;
- Giardini;
- Parchi;
- Complessi di cose immobili;

- Bellezze panoramiche;
- Estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:  
Centro Matrice – Piano Paesaggistico Regionale perimetrazione di cui alla  
Determinazione n. 10/D.G. del 07/01/2009 dell'Ass.to Regionale  
all'Urbanistica

- **Presenza di aree tutelate per legge** (art. 142 d.lgs. 42/2004):

- Territori costieri;
- Territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua;
- Montagne superiori a 1200/1600 metri;
- Ghiacciai e circhi glaciali;
- Parchi e riserve;
- Territori coperti da foreste e boschi;
- Università agrarie e usi civici;
- Zone umide;
- Vulcani;
- Zone di interesse archeologico.

## **8) VALUTAZIONE DELLE ITERAZIONI DELL'INIZIATIVA SUL PAESAGGIO**

Nella progettazione si sono utilizzati i criteri della moderna dottrina tecnica progettuale, nel rispetto delle norme di attuazione comunali vigenti. Come si può notare dagli elaborati grafici e fotografici allegati al presente progetto, le opere in oggetto sono inserite, nel contesto del paesaggio esistente, in maniera non compromettente.

Nel rispetto della continuità storica-edilizia si riutilizzano le stesse tecniche di realizzazione, per avere omogeneità di materiali e uniformità tipologica, in modo da ripristinare il paesaggio storico culturale del territorio.

## **9) CONCLUSIONI**

Il progetto si inserisce in un processo di continuità con il passato e mira alla valorizzazione e alla riqualificazione dell'esistente, ma entra anche in relazione con il futuro e le esigenze di utilizzo del locale in sicurezza.

Oristano, 04.01.2021

Il Tecnico  
*Arch. Patrizia Sini*