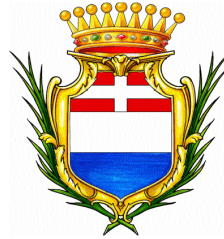


RTP:d'A. d'A. project associati di arch. D. De Rinaldis e arch. G. Manca - Via Umbria, 229 - 09170 Oristano - Tel 0783.70480 -email: dadaproject@tiscali.it  
Ing. Giovanni Mascia - Via Liguria n°8 - 09072 Cabras (OR) - Tel 0783 392280 - Cell. 329 0515866 - email gianni.mascia@exergica.it  
arch. Andrea Pintus - Via Santa Barbara n°91 - 09070 San Vero Milis (OR) - Cell. 348 27255521- email: andre\_pintus@live.it

COMMITTENTE

Comune di ORISTANO

Piazza Eleonora d'Arborea  
09170 ORISTANO - OR



OGGETTO

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE  
URBANA ORISTANO  
PROGETTO DI COMPLETAMENTO  
RIQUALIFICAZIONE TEATRO GARAU

PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO  
AMMINISTRATIVO

RELAZIONE TECNICO  
ILLUSTRATIVA

ALL. A

DATA : 7 dicembre 2022

Rev : 00 Agg. --

Scala:  
File:

I PROFESSIONISTI in RTP

IL RUP

Ing. Alberto Soddu

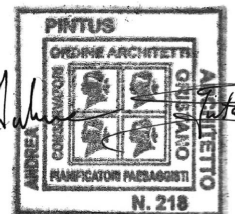
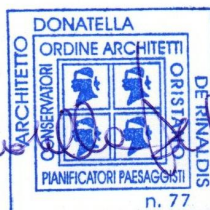
d'A. d'A. project associati

Arch. Gabriele Manca

Arch. Donatella De Rinaldis

Ing. Giovanni Mascia

Arch. Andrea Pintus



## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

La presente relazione, redatta dai professionisti in RTP: arch. Gabriele Manca, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.e C. della provincia di Oristano con il n.° 39; arch. Donatella De Rinaldis, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.e C. della provincia di Oristano con il n.°77, appartenenti allo studio professionale denominato "d'A. d'A. project associati di arch. D. De Rinaldis e arch. G. Manca"; ing. Giovanni Mascia, iscritto all'Albo degli ingegneri di Oristano con il n. 202, arch. Andrea Pintus, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.e C. della provincia di Oristano con il n.°218; ha per oggetto: il Teatro Civico "A. Garau", di proprietà del Comune di Oristano, un edificio storico assoggettato alle disposizioni del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e rappresenta la fase esecutiva sensi della vigente legislazione.

\*\*\*

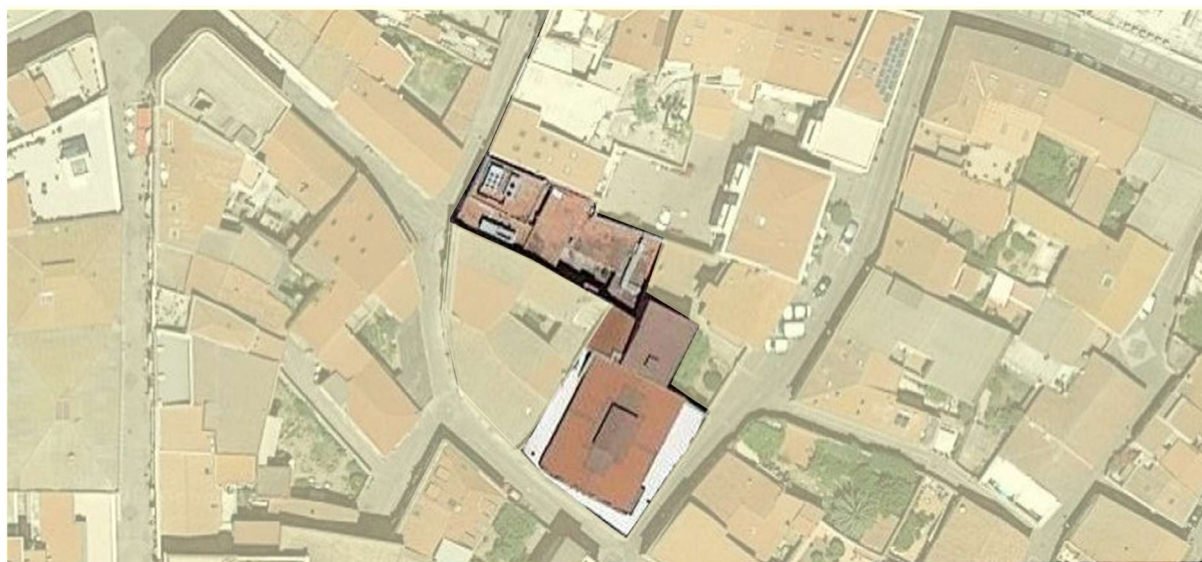


Figura1 Ortofoto 2018 – Fonte Google maps

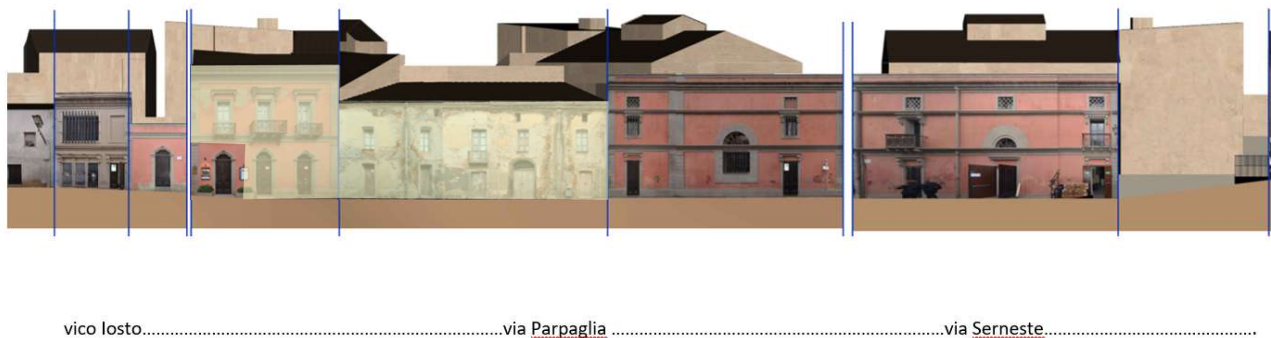


Figura 2 Teatro Garau - Prospetti Stato Attuale

## PROGETTO ESECUTIVO

“Programma di Rigenerazione Urbana – Oristano – Prospetto di Completamento Riqualficazione Teatro Garau”

### DESCRIZIONE DEL MANUFATTO

L'impianto planimetrico richiama lo schema dei palazzotti nobiliari sorti all'interno della città murata nell'Ottocento, e che rimanda alla tipologia locale della casa tradizionale, con cortile interno retrostante sul quale si affacciano i locali annessi. Nel corso del XX Sec., il manufatto ha subito profondi cambiamenti. Il suo nome attuale si deve al commediografo oristanese Antonio Garau<sup>1</sup>, precedentemente era noto con il nome di "cine teatro Moderno". Allo stato attuale il prospetto principale ubicato su via Parpaglia si presenta, con tre portali d'ingresso cui corrispondono tre aperture al piano nobile, impreziosite da balconcini in ferro battuto, e nonostante si sviluppi su due livelli, solo uno dei tre ingressi al piano terra, ossia quello più vicino a vico Iosto (già vico Santa Catterina) appartiene al Teatro. Su vico Iosto si apre anche la porta di comunicazione con l'esterno della zona bar del Teatro i cui stilemi riproducono quelle del prospetto principale, e quella dei locali tecnici. I fronti posti nell'angolo fra le vie: Parpaglia (già via Cappucine) e via Serneste, si presentano su tre ordini caratterizzati e scanditi da paraste, cornici di marcapiano e cornicione sommitale. Le aperture al piano terra sono costituite da 5 porte/uscite di sicurezza, distinte per il pubblico e per gli attori e/o operatori di scena, con sovrastanti cornici aggettanti modanate ed ampia finestra centrale sulla via Parpaglia con grata e sopraluce centinato con raggera metallica; sopraluce analogo ma di dimensioni di poco inferiori sormonta la porta centrale sulla via Serneste, entrambi afferiscono al secondo ordine di cui le restanti aperture sono costituite da due finestre con cornici e grate sulla via Parpaglia e due porte finestre con cornici a rilievo con la parte superiore più prominente e rispettivi poggioni con balaustre in ferro battuto. L'ultimo ordine presenta 5 finestrelle rettangolari con cornici e grate metalliche di cui 2 sulla via Parpaglia e 3 sulla via Serneste. I lavori pregressi di ristrutturazione e di adeguamento alle cogenti norme di sicurezza per gli edifici destinati a pubblico spettacolo e l'ampliamento attraverso addizioni successive di alcuni lotti/fabbricati contermini hanno trasformato l'assetto planimetrico e inglobato il corpo primigenio, fino a giungere all'attuale conformazione planimetrica.

### DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEL TEATRO GARAU

Per quanto sopra riportato si tratta dunque di un fabbricato che per le trasformazioni subite in passato non è più riconoscibile il nucleo originario, tanto è che lo stesso Piano Particolareggiato del C.S. nella - Tav. B.4 – Mosaico della conoscenza degli edifici, lo definisce di epoca moderna ed ancora nella Relazione sull'assetto storico culturale del P.U.C. a pag. 64 è riportato testualmente che " *Il teatro venne costruito al posto del cinema moderno con forme che ricordano quelle degli inizi del '900*". Il Bene è inserito nel centro di prima e antica formazione, con alcuni prospetti confinanti con strade pubbliche e la restante parte in aderenza a fabbricati destinati a civile abitazione e ad aree private. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra. La superficie utile per il piano terra è di mq 784,25, per il piano primo è di mq 317,96 e per il piano secondo di mq 150,02. Per facilità di esposizione nella descrizione della distribuzione interna degli ambienti che segue - nei tre livelli planimetrici - sotto riportati- si è proceduto per aree assegnando ad ognuna colori diversi: rosso per l'area destinata al pubblico; giallo

<sup>1</sup> Antonio Garau autore di numerosissime opere in lingua campidanese che ebbero un notevole successo negli anni 50' e 60' del Novecento

## PROGETTO ESECUTIVO

### “Programma di Rigenerazione Urbana – Oristano – Prospetto di Completamento Riqualficazione Teatro Garau”

per quella destinata agli addetti allo spettacolo; azzurro per quella afferente i locali tecnici sedi di impianti.

Piano terra – Primo livello. All'interno dell'area individuata con il colore rosso vi è l'atrio/foyer con zona bar e guardaroba, cui si accede dall'ingresso principale ubicato in via Parpaglia, mentre sul vico losto è posto l'accesso diretto alla zona bar e l'ingresso ai camerini e ai locali tecnici. Questi ultimi ambienti occupano il corpo di fabbrica più recente. L'atrio/foyer si apre, a sinistra, sul cortile interno con tre arcate vetrate, frontalmente ad esso trae origine, il vano scale che conduce alla galleria posta al livello superiore, e sulla destra vi è il corridoio di distribuzione dove sono posti i servizi igienici e l'accesso al Teatro, definito dai suoi elementi specifici: la Sala, la Scena e il Proscenio. La Sala di forma pressoché rettangolare, è costituita dalla platea disposta su quattro settori di cui i primi due (per un totale di 78 poltrone) sono posti alla quota di ingresso e i restanti due (per un totale di 200 poltrone) sono disposti su gradinate secondo la curva di visibilità. La Scena è costituita dal Palcoscenico e dal Proscenio. Il Palcoscenico, ossia il luogo ove si svolgono le rappresentazioni e/o spettacoli, ha un Retropalco con a fianco un corridoio di servizio sul quale si trovano gli accessi ai camerini e ai relativi servizi igienici all'ufficio amministrativo ad un ulteriore bagno di servizio e a un ripostiglio. Il Retropalco è dotato di due scale, di cui la prima a rampa unica è munita di servo scala per l'accesso ai disabili e la seconda metallica, di servizio, per l'accesso alla parte sovrastante il Palco, ossia la Torre Scenica. Il Palco inoltre, è dotato di un corridoio di esodo dedicato, con breve rampa di scala, su via Serneste. Al di sotto del piano di calpestio del Palco vi è una zona tecnica di servizio al medesimo cui si accede tramite una botola ed anche una scaletta ubicata nel corridoio di esodo. Il Proscenio ossia quella parte di palcoscenico che avanza verso la Sala ha agli estremi due scalette di servizio lignee di collegamento con la stessa. La Scena con i suoi elementi è collocata in pianta all'interno dell'area campita con il colore giallo in quanto destinata agli addetti allo spettacolo. Nella parete di fondo della Sala, si aprono due varchi, il primo centrale con pianerottolo di accesso e finestra prospiciente la via Parpaglia ed una rampa di scale che conduce all'uscita di sicurezza ubicata nella stessa via, il secondo, posto ad un estremo, nello specifico, sul lato sinistro che conduce ad una rampa di scale e all'uscita di sicurezza posta sulla via Serneste. Nella parete opposta a quella con gli accessi alla Sala, vi sono due varchi che portano al vano scale per l'accesso alla Galleria, ai servizi igienici per disabili e all'uscita di sicurezza sulla via Serneste. Nell'area campita con il colore azzurro destinata ai locali tecnici vi sono i seguenti vani con accesso diretto da vico losto: la cabina (MT-BT) dell'Ente distributore; la cabina (MT-BT) vano contatore; la cabina (MT-BT) vano Utente. Adiacente ad essi vi è il locale quadri per l'impianto di condizionamento e un servizio, questi locali però traggono accesso dal corridoio di ingresso posto sempre su vico losto, identico accesso hanno i due vani destinati a locale quadro generale e locale batterie soccorritore. Un ulteriore vano tecnico è costituito dal locale gruppo di spinta idrico antincendio che ha accesso dal cortile interno.

PROGETTO ESECUTIVO  
"Programma di Rigenerazione Urbana – Oristano – Prospetto di Completamento Riquilibrato  
Teatro Garau"

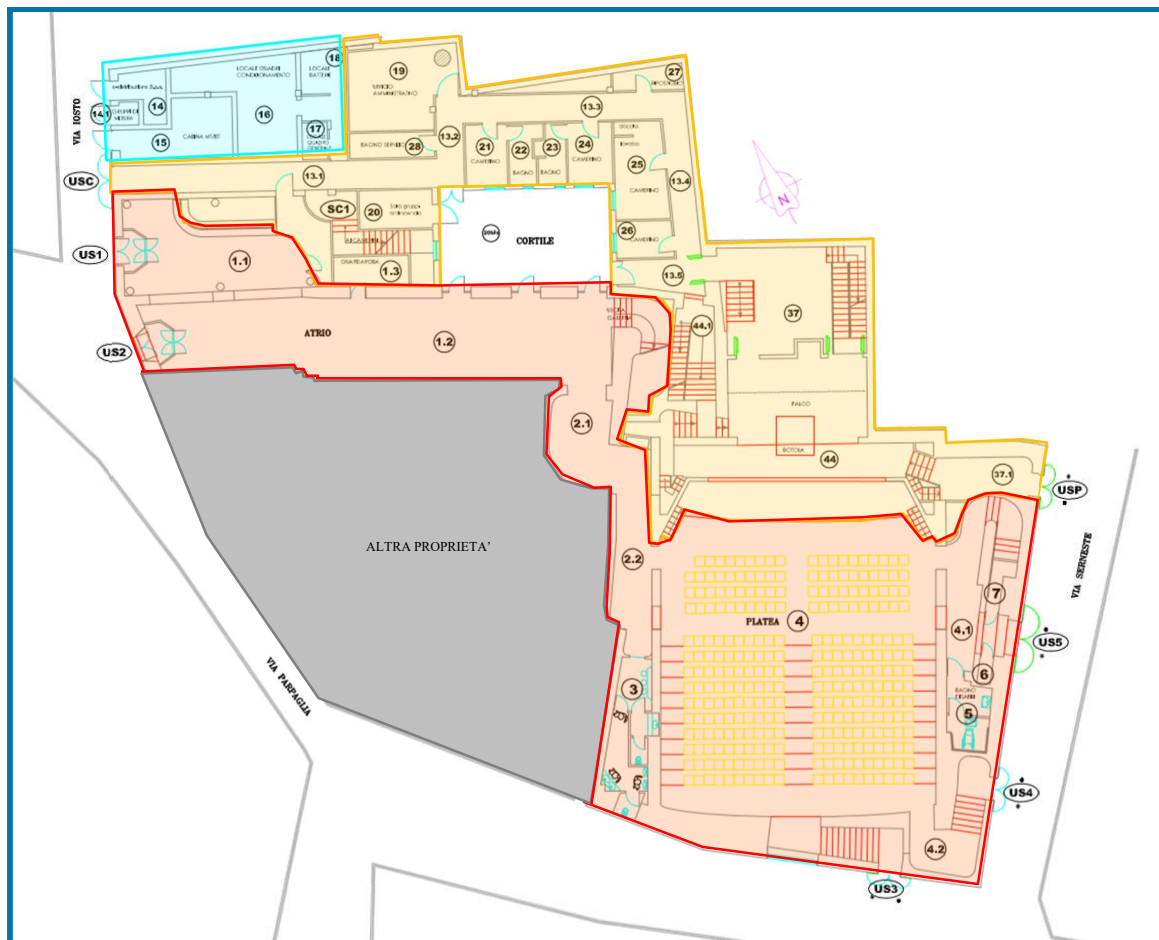
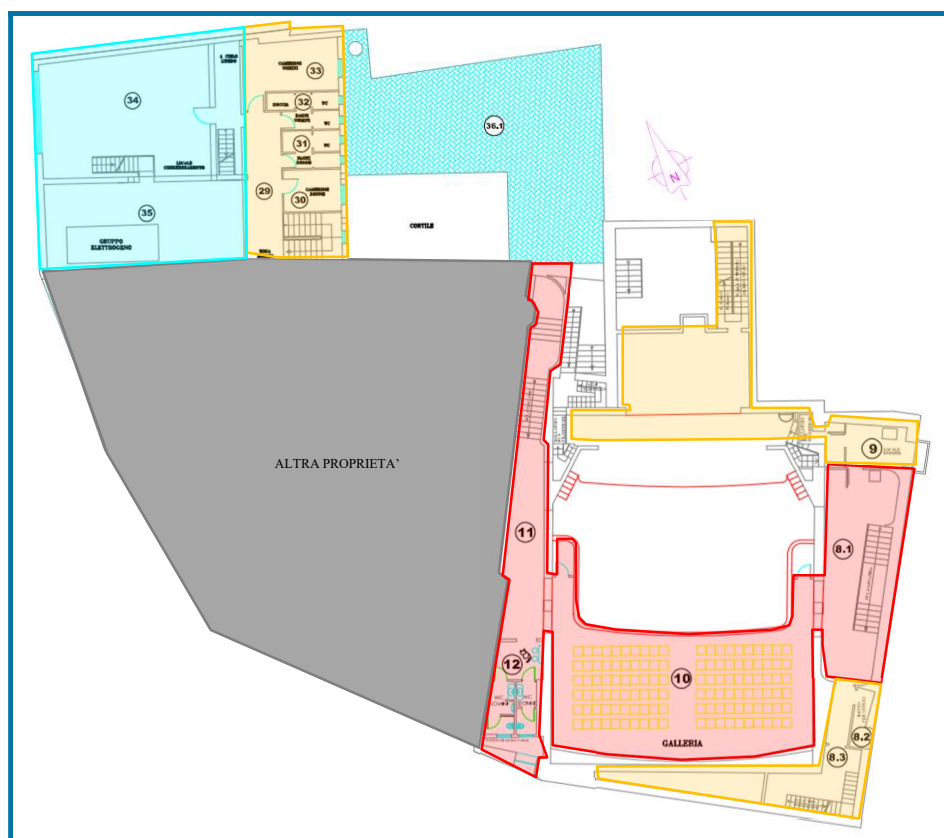


Figura 3 Teatro Garau - Pianta piano terra

## PROGETTO ESECUTIVO

### “Programma di Rigenerazione Urbana – Oristano – Prospetto di Completamento Riqualficazione Teatro Garau”

Piano Primo – Secondo livello. All'interno dell'area individuata con il colore rosso vi è la Galleria con 2 settori per il pubblico ognuno di 60 posti, per un totale di 120 posti e la zona servizi igienici ubicata nel corridoio di accesso ad essa che costituisce di fatto il prolungamento del pianerottolo del vano scala che trae origine nella parete di fondo dell'atrio al piano terra. Sul lato della Galleria opposto alla zona servizi vi è il vano scale per l'ingresso alla Galleria su tale lato e nella zona campita con il colore giallo un servizio igienico per il personale e un vano scala di servizio che conduce al livello superiore, sul fronte opposto vi è un locale tecnico di servizio al Palco. All'interno della stessa area si individuano inoltre, la Torre Scenica e la scala metallica di servizio alla medesima, mentre nel corpo di fabbrica più recente vi è il vano scala con un corridoio di accesso ai due cameroni distinti per uomini e donne e ai relativi servizi igienici. Quest'ultimo vano scala inizia nella parte retrostante il guardaroba posto al piano terra. Tutti questi ambienti si affacciano sul cortile interno del Teatro e sulla copertura piana (già sede di impianti - pompe di calore), corrispondente al solaio di copertura del blocco camerini ubicati al piano terra. Dal corridoio di distribuzione sul lato opposto ai cameroni e ai servizi vi è una porta di accesso che conduce ad un ulteriore corridoio esterno ove si apre la porta di comunicazione con il locale che ospita l'impianto di condizionamento e trova sede anche una scala metallica di servizio che conduce a livello di una terrazza dove è alloggiato il gruppo elettrogeno, tale terrazza si affaccia su vico Iosto e costituisce il solaio di copertura della zona bar del Teatro. Quest'ultimo ambiente e le terrazze/coperture piane sono individuabili all'interno della campitura azzurra.



**Figura 4 Teatro Garau - Pianta primo livello – quota galleria**

Piano Secondo – Terzo livello. In questo piano sono collocati esclusivamente dei locali ad uso tecnico, la Sala Regia, diametralmente opposta ad essa, la Torre Scenica con la relativa scala metallica di servizio e lo spazio tecnico fra la struttura di copertura e il controsoffitto della Sala. Il tutto è individuabile all'interno della zona campita con il colore giallo.

## PROGETTO ESECUTIVO

“Programma di Rigenerazione Urbana – Oristano – Prospetto di Completamento Riquilificazione Teatro Garau”

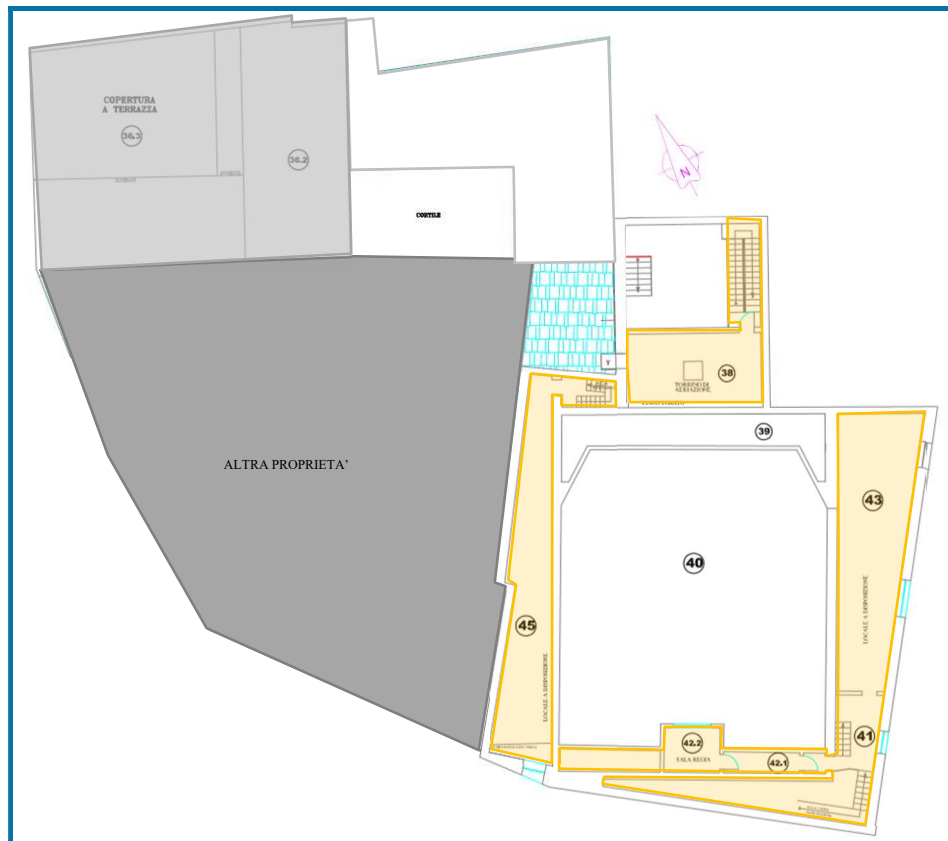


Figura 5 Teatro Garau - Pianta secondo livello - quota sala regia

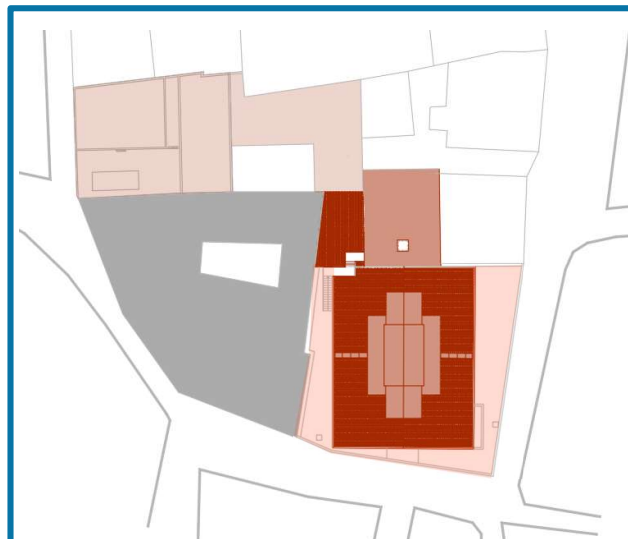


Figura 6 Teatro Garau - Pianta delle coperture

Per quanto attiene le strutture costituenti l'edificio possiamo dire che gli alzati sulla via Parpaglia ossia per quella porzione di edificio storica in comune con l'abitazione privata sono in muratura portante di cui la parte basamentale in basalto, intonacata e tinteggiata, per la restante parte di edificio ubicato nell'angolo fra le vie Parpaglia e Serneste le caratteristiche costruttive risultano essere

## PROGETTO ESECUTIVO

### “Programma di Rigenerazione Urbana – Oristano – Prospetto di Completamento Riqualficazione Teatro Garau”

analoghe mentre le pareti interne in particolare quelle di delimitazione della Sala del Teatro, sono in cemento armato. Mentre gli elevati della parete di fondo della Sala del Teatro e la porzione di corpo di fabbrica adiacente, prospiciente il cortile di proprietà privata ubicato sulla via Serneste, sono in muratura portante costituita da pietra basaltica, laterizio e blocchi di cls come pure le murature di delimitazione della torre scenica, la situazione appena descritta è ravvisabile per il fatto che tali murature risultano esternamente prive di intonaci. All'interno degli ambienti le strutture di copertura sono per la maggior parte obliterate dai controsoffitti, il solaio in corrispondenza dell'atrio di ingresso è in voltine, tecnica costruttiva in uso alla fine del '800 inizi del 900 ad Oristano. Mentre i solai di copertura dei locali tecnici, di epoca recente, sono tutti piani. La copertura della Sala è con tetto a falde in latero cemento poggiante su travi e capriate in cemento armato, su queste ultime si agganciano le strutture di supporto del controsoffitto ligneo inserito recentemente in seguito ai lavori di adeguamento ai fini della sicurezza Antincendio e Funzionale del Teatro Garau in luogo del precedente privo di certificazione, analogo materiale del controsoffitto è stato impiegato come sistema di rivestimento delle pareti per migliorare anche le prestazioni acustiche della Sala.

#### DESCRIZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE – ANALISI DELLE PROBLEMATICHE DI DEGRADO E DELLE CRITICITA'

Dall'analisi autoptica, eseguita durante i sopralluoghi, sono state individuate e valutate le problematiche di degrado e le criticità presenti alla luce delle condizioni attuali del manufatto. La struttura non appare interessata da dissesti statici ma l'edificio nella zona non interessata dal recente intervento di adeguamento, si trova attualmente in uno stato di degrado dovuto alla carenza di manutenzione e all'effetto aggressivo degli agenti atmosferici. In particolare le copiose piogge infiltrandosi all'interno delle murature attraverso le fessurazioni presenti negli intonaci e nei cornicioni, hanno cagionato fenomeni connessi con l'umidità, distacchi di intonaci ed esfoliazioni delle pitturazioni, presenza di muffe e patine biologiche. Le acque meteoriche inoltre hanno trovato facile ingresso fra le sconessioni delle coperture piane, dove hanno provocato anche distacchi di pavimentazioni, asportazioni della malta dei giunti e attacchi vegetali. Vi è inoltre guano per la presenza di animali in particolare di piccioni. Nelle murature si registra anche la presenza di umidità ascendente e di efflorescenze saline nella zona basamentale. Non ultimo si rileva il degrado dovuto all'impiego in interventi pregressi di materiali non compatibili malte cementizie e tinteggiature non idonee per i prospetti esterni ed all'interno dell'edificio. Tali problematiche si registrano nell'Atrio /Foyer – zona guardaroba e zona bar, nei camerini al piano terra e nei locali al piano superiore inclusi i camerini, ciò determina un aspetto di generale abbandono di questa parte di struttura. A tali problematiche si associano le criticità inerenti alla funzione del Bene e alla necessità di adeguamento dello stesso alle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio. L'edificio, è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi solo per la parte inerente alla Sala (Platea) in seguito ai recenti lavori di adeguamento.

Fra le criticità riscontrate per quanto attiene le strutture portanti e separanti proprie, esclusive dell'edificio, vi è la carenza di informazione sulla tipologia e la qualità costruttiva, anche perché alcune parti sono state realizzate in epoche passate.



DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE E DI ADEGUAMENTO IMPIANTI

Il progetto di conservazione ha come momento fondamentale la fase della conoscenza: storica, morfologica, materica, diagnostica, strutturale, impiantistica e di degrado del manufatto. Da tali analisi interdisciplinari, discendono le ipotesi progettuali di intervento che, attraverso opportuna verifica, si traducono nel progetto esecutivo attuato in cantiere in fase di esecuzione. Dagli studi e dai sopralluoghi effettuati, ai dati che la storia fornisce sulla costruzione della fabbrica, in questo caso molto scarsi, alle successive trasformazioni subite in seguito anche alle opere di adeguamento impiantistico funzionali alla sua destinazione d'uso, ai saggi condotti mirati alla conoscenza dello stato attuale e di conservazione della fabbrica e dunque al suo degrado sono derivate poi le linee di intervento da attivare sul Bene riproposte secondo le istanze di un uso congruente con la fabbrica e funzionalmente adeguato. Per il Bene si prevedono due linee di intervento, una che attiene alla sfera del restauro, risanamento conservativo e manutenzione dell'immobile e una di adeguamento impiantistico ai fini antincendio per il recupero della funzionalità completa del Bene Teatro.

Si sottolinea che l'intervento descritto nelle seguenti note risulta coerente con il progetto definitivo e mira in particolare a ridurre/eliminare gli interventi invasivi sulle strutture storiche. Nella fattispecie per quanto attiene l'Atrio/Foyer è stata operata la scelta di intervenire sull'estradosso del solaio di interpiano per aumentare la resistenza al fuoco della struttura di separazione fra gli ambienti al piano terra e al piano superiore, costituita da voltine e travi metalliche, piuttosto che inserire ulteriori strutture metalliche al di sopra del controsoffitto dell'Atrio.

L'intervento proposto si pone l'obiettivo di risolvere i problemi derivanti dall'umidità e dall'assenza di manutenzione, come descritti nel paragrafo precedente, al fine di garantire la conservazione delle strutture e la sicurezza dei fruitori. Pertanto prevede l'impermeabilizzazione delle coperture piane degradate mediante impiego di guaine, previa rimozione della pavimentazione esistente; ed il risanamento dei cornicioni esistenti. Mentre per quanto riguarda le criticità riscontrate nelle strutture portanti e separanti, esclusive dell'edificio, si prevede una soluzione che sia risolutiva e consenta a fine dei lavori di disporre, per ciascuna struttura portante e ciascun elemento separante, di un certificato che ne attesti la resistenza al fuoco pertanto occorre rimuovere il controsoffitto esistente e sostituirlo con una struttura classificata e certificabile, morfologicamente analoga a quella esistente. Nell'Atrio/Foyer si procederà come sopra descritto per la struttura solaio di interpiano e sarà inoltre inserito una doppia controsoffittatura una per garantire la resistenza al fuoco dell'insieme ed una per consentire un'immagine consona all'ingresso principale del Teatro fornita di tutte le dotazioni impiantistiche dell'ambiente. Sempre nella zona Atrio si procederà alla sostituzione degli infissi metallici degradati con nuovi tecnologicamente e morfologicamente analoghi a quelli esistenti e la trasformazione di quello più vicino al bancone informazioni/ticket in uscita di sicurezza.

Sarà poi sostituito l'impianto di illuminazione esistente con nuovo a risparmio energetico e ad alta efficienza con tecnologia Led. Per quanto attiene le ulteriori specifiche relative agli apprestamenti antincendio ed agli impianti si rinvia agli elaborati ad essi relativi.

L'intervento per quanto sopra riportato risulterà essere rigorosamente conservativo. Pertanto l'immagine attuale ed il relativo aspetto estetico non subiranno modificazioni a causa dell'intervento in oggetto. Si propone inoltre il restauro del Bene, attraverso la rimozione delle malte incompatibili dai prospetti Vico Iosto - Via Pargaglia e la sostituzione con nuove a base di calce idraulica e soprastante tinteggiatura idrorepellente e traspirante.

## PROGETTO ESECUTIVO

“Programma di Rigenerazione Urbana – Oristano – Prospetto di Completamento Riqualficazione Teatro Garau”

L’obiettivo prefissato è quello della salvaguardia del bene soggetto al degrado fisico percettivo e funzionale, ma anche garantire il pieno recupero della funzionalità, per conferire nuova immagine e nuova vita che spetta ad un Bene a cui tutta la cittadinanza tiene molto.

Il tutto dovrà essere eseguito secondo le indicazioni riportate negli specifici elaborati di progetto allegati.

Ovviamente durante la fase esecutiva ogni operazione dovrà essere preceduta, accompagnata e seguita dalla necessaria documentazione grafica e fotografica, attraverso la quale sarà possibile conservare memoria dell’intervento svolto.

I professionisti in RTP