

ALLEGATO

a



COMUNE DI ARBOREA  
PROVINCIA DI ORISTANO

## PROGETTO PER IL RECUPERO DELL'EX SILOS

Realizzazione centro del libro

DATA: dicembre 2015

### PROGETTO PRELIMINARE

OGGETTO TAVOLA:

#### RELAZIONE GENERALE

PROGETTISTA:

COLLABORATORI:

RESPONS. DEL PROCEDIM.

***“realizzazione del Centro del Libro ”***

*recupero ristrutturazione e nuova funzionalizzazione dell'edificio ex Silos Arborea*

**INDICE:**

1. Finalità	“.	02
2. Analisi dello stato attuale	“	04
3. Descrizione della proposta progettuale	“	05
4. Compatibilità urbanistica	“	06
5. Compatibilità paesaggistica	“	07
6. Quadro economico preliminare	“	08

## 1. Finalità

La recente storia architettonica e urbanistica di Arborea racconta l'impossibilità di arrestare la decadenza strutturale dell'immenso patrimonio immobiliare del centro storico e in generale dell'intero territorio comunale, inteso esso stesso come "storico" in quanto generato da un unico disegno politico e progettuale risalente al secondo decennio del secolo scorso. Questa memoria, essenza di un'idea illuminante e non priva di sacrifici per intere generazioni di operai e contadini, muore ogni giorno nel progressivo degrado. In questo contesto, esistono due principali funzioni-obiettivo del Progetto. In primo luogo, l'esigenza del recupero architettonico dell'edificio, rientrando nell'ambito del patrimonio di archeologia industriale. Si tratta di una struttura imponente, costituente il contenitore della riserva alimentare di cereali della bonifica nei primi anni della sua crescita economica, oggi del tutto dismessa e con fenomeni evidenti di degrado. Tale esigenza è prioritaria, considerata l'insorgenza di rischi per l'incolumità delle persone e dei pericoli per il contesto urbano circostante. La seconda funzione principale è l'esigenza di completare, in chiave di rilancio culturale oltre che urbanistico, la riscoperta e la restituzione alla comunità di un edificio centrale dal punto di vista simbolico. Queste funzioni sono integrate e inscindibili.

Il Progetto prevede il pieno recupero della struttura, internamente ed esternamente, e la riconversione in "Centro del Libro", secondo le caratteristiche di seguito descritte.

Il recupero integrale di una struttura di enorme valore simbolico per Arborea e di forte impatto dal punto di vista architettonico e urbanistico, permetterà il raggiungimento di diversi obiettivi. L'arresto di un processo di decadimento strutturale sempre più preoccupante, rispetto al quale non sembrano esistere strumenti finanziari adeguati a porre un rimedio efficace e che pregiudica, con il passare del tempo, la stessa tranquillità dei cittadini, i quali usufruiscono di strade e luoghi sottostanti l'edificio medesimo, ivi compreso il Centro Commerciale che dista non più di una decina di metri in linea d'aria. Altro obiettivo, nell'ottica della tutela del patrimonio regionale, è dato dall'esigenza che l'Amministrazione Regionale vorrà senz'altro porsi, di riqualificare (anche economicamente) un immobile di sua proprietà e che entrerebbe nell'orbita del suo utilizzo allo scadere del periodo di concessione gratuito all'ente locale. L'importanza strategica, dal punto di vista geografico innanzitutto, di Arborea, potrebbe suggerire alla Regione Sardegna, specificamente all'Assessorato EE.LL., di inquadrare l'ex silos, futuro "Centro del Libro", quale riferimento per l'intera isola per appuntamenti culturali di livello internazionale, considerato a questo proposito la potenzialità strategica del patrimonio immobiliare circostante, fra tutti il Museo della Bonifica, il complesso ex Gil e la Casa del Fascio, totalmente inseriti nel disegno progettuale dell'Amministrazione comunale di Arborea nell'ambito del presente bando. Basti pensare, a titolo esemplificativo, che il progetto prevede la connessione fisica, attraverso la costruzione di un tunnel aereo per il passaggio di persone, tra il secondo piano del Centro del Libro e il secondo piano del Museo, recuperando in tal modo non solo il determinante abbinamento e la correlazione virtuale tra le due

strutture, ma anche l'originale collegamento che di fatto univa gli stessi edifici grazie a un tunnel per il travaso merci, come la foto d'epoca illustra esplicitamente.

La proposta rappresenta la naturale prosecuzione della politica di recupero dei principali beni identitari del centro storico di Arborea. Inoltre, ne completa il senso dal punto di vista della funzionalità complessiva. Basti pensare che nel raggio di poche decine di metri interagiscono il Museo della Bonifica, la sala ex Gil (un tempo palestra e successivamente cinema fino agli anni ottanta) e l'ex Casa del Fascio. Il grande salone ex GIL, di recentissima ristrutturazione (2014) e il Museo, anch'esso recuperato di recente (2004), garantiscono già oggi un'offerta per aggregazioni di tipo culturale di prim'ordine. Se si dovesse abbinare il Centro del Libro, grazie alla realizzazione del presente progetto, è facile immaginare che questo complesso di edifici, unici nel proprio genere, potrebbe costituire un polo di attrazione per centinaia di fruitori in contemporanea, grazie a una gamma di servizi e di proposte flessibile e mutevole. Un modello di accoglienza per eventi culturali a livello regionale unico nel panorama isolano

## 2. Analisi dello stato attuale

Originariamente era composto da un livello seminterrato, un corpo anteriore Sud diviso in tre livelli per ospitare i macchinari preposti alla movimentazione dei cereali, un corpo principale Nord, terminante con copertura a falde, per il deposito dei cereali, un piano attico per la distribuzione dall'alto per caduta verso i contenitori del corpo principale, infine una torre per collegare il tutto mediante ascensore interno. Il volume più grande è quello definito, in origine, di stoccaggio. Questo immenso spazio è costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un livello tramogge, più altri quattro piani, oltre la terrazza.

I cereali venivano scaricati dai carri verso il seminterrato dove poi, tramite tramoggia presente nei tre livelli del corpo anteriore venivano trasportati nell'attico sopra i silos e fatti cadere al loro interno attraverso delle botole; da qui poi venivano scaricati al primo piano per essere trasportati o per il rimescolamento di routine o al mulino adiacente tramite nastro trasportatore posto nel collegamento sospeso tra i due edifici. Il corpo principale incorpora 18 contenitori alimentabili dal piano attico mediante botole e scaricabili, sempre mediante botole, al piano terra. Gli elementi di collegamento verticale tra i vari piani sono costituiti da tre strutture esterne in ferro ad uso scale antincendio e tre rampe di scale interne in legno per collegare i tre livelli del corpo Sud; infine un ascensore per il collegamento di tutti i livelli dell'edificio.

Consistenza del bene, sia in termini di volumetria che di superficie:

Volume complessivo: 8.850 mc;

Area esterna pertinenziale 1.500 mq

Superficie coperta : 415 mq

Superficie interna utilizzata: 1.750 mq

Superfici terrazze 220 mq

### 3. Descrizione della proposta progettuale

Il piano seminterrato ospiterà nel corpo centrale l'Archivio Storico comunale e l'Archivio Storico della Società Bonifiche Sarde (Tavola 3a), immenso patrimonio che si intende riportare nella disponibilità del Comune e del territorio di Arborea. Oggi i volumi, le carte geografiche, i documenti, le mappe catastali e quant'altro di proprietà SBS sono in fase di catalogazione presso l'Archivio di Stato a Oristano, a cura della Soprintendenza Archivistica della Sardegna.

Il lato Sud prevede due ascensori, vano scale che permetterà la salita ai piani superiori e un ampio vano deposito.

Nel lato Nord saranno disposti e organizzati i locali tecnici per l'alloggiamento di pompe, serbatoi, quadri elettrici, centraline ecc.

Il piano rialzato rappresenta il livello al quale si accede da ingresso principale, ubicato sul lato Sud dello stabile. Costituisce lo spazio rappresentativo che l'Amministrazione considera essenziale per la comprensione dell'intero edificio. Nel piano terra, (Tavola 3a ) infatti, vi sarà una ampia zona di accoglienza e ricevimento con annessi locali di interesse per bambini da 0 a 5 anni e da 6 a 10 anni, separati l'uno dall'altro da un vano servizi igienici. Ciascuno dei tre ambienti (zone "bimbi" e servizi) constano di una superficie di 32 mq.

L'ingresso principale immette in un atrio di ingresso con prima zona di consultazione Archivio Storico e Archivio SBS; le originarie scale in legno permettono l'accesso all'archivio sottostante mentre due ascensori collegano i piani soprastanti della biblioteca.

L'accessibilità del piano d'ingresso è realizzata mediante scale e rampe di agevole percorrenza; i piani superiori si raggiungono con doppio ascensore che serviranno anche per il trasporto dei libri, mentre un sistema di scale interne permette una facile ed intuitiva via di esodo in caso di pericolo o di incendio.

Il livello superiore è occupato in gran parte dalla struttura delle tramogge in cemento, a forma di piramide rovesciata, recuperate per mantenerne la memoria storica oltre che utili per la robustezza strutturale dell'intero edificio

Il livello tramogge quindi è utilizzato solo nel lato Sud: ospita il vano ascensori e avrà una duplice valenza (Tavola 3a):

a) livello di connessione tra Ex silos e Museo della Bonifica attraverso il ripristino del collegamento sospeso in acciaio, originariamente a sostegno dei nastri trasportatori, che costituirà una passerella pedonale;

b) esposizione di archeologia industriale dell'ex silos e storia del restauro.

Il Piano biblioteca poggia su un solaio per la sua intera superficie e ospiterà la gran parte dei circa 25 mila volumi della Biblioteca comunale di Arborea (Tavola 3a). L'arredo, essenziale, prevede la disposizione dei libri lungo le quattro pareti e l'integrazione di scaffalature nella parte centrale della sala. Il tutto permetterà una agevole ricerca dei testi, anche grazie alla catalogazione digitale degli stessi. I corridoi saranno ampi e facilmente fruibili da portatori di handicap con zone ampie di sosta che potranno accogliere gli arredi necessari ed idonei per la consultazione in loco.

La zona sud, intorno al vano ascensore, è utilizzata per la gestione bibliotecaria e per l'organizzazione delle attività culturali connesse: vi saranno una sala riunioni e gli uffici.

Il Terzo e Quarto livello sono definiti come "Primo Ballatoio" e "Secondo Ballatoio".

Sono tra loro quasi identici. Permettono, infatti, la percorribilità pedonale lungo le pareti perimetrali, alle quali si appoggiano gli scaffali che ospitano gli ulteriori volumi che faranno parte in futuro del patrimonio librario della Biblioteca comunale (Tavola 3b)

Caratteristica pregevole, che traccia una linea di connessione con l'origine della storia dell'edificio, è la presenza dell'ascensore numero 1 in Sardegna, che sarà mantenuto nel progetto di riqualificazione e reso visibile all'utenza. Affiancherà l'ascensore di utilizzo, che sarà costruito ex novo.

Il Quinto Piano è l'Attico, ampiamente illuminato da luce naturale grazie alle finestrature esistenti, prevede una superficie di circa 170 mq interamente destinati alla ricerca, allo studio e all'approfondimento. Pensato in prevalenza per studenti, si suddivide in due ambienti principali (Tavola 3b). Un lato ospiterà una sala conferenze modulabile fino a cinquanta posti a sedere. L'Amministrazione comunale ritiene che questo Piano, che peraltro non esclude gli altri, si renda accessibile gratuitamente per iniziative patrocinata e/o promosse e organizzate dalla Regione Sardegna, specie in riferimento a quelle di carattere storico e culturale.

Il secondo ambiente sarà destinato a studio e ricerca con utilizzo di postazioni internet. Una sala multimediale che all'occorrenza può connettersi funzionalmente alla parte conferenze.

Sulla sommità del corpo principale, all'altezza di circa 25 metri dal piano stradale, si estende un'ampia terrazza belvedere. (Tavola 3b).

Si sottolinea che l'edificio in oggetto rappresenta un "punto trigonometrico", ovvero un punto fisso del territorio, le cui coordinate sono state identificate con estrema precisione dal satellite.

La notevole altezza della torre conferisce una veduta panoramica di particolare estensione e profondità. Questa terrazza panoramica sarà un autentico "belvedere", attrezzata con cannocchiali con i quali usufruire di una vista mozzafiato durante il giorno o costituire punto di osservazione naturalistica o, nelle ore notturne, astronomica per le attività culturali di tipo ambientalistico o di astrofisica inserite nel programma didattico divulgativo della biblioteca comunale.

#### 4. Compatibilità urbanistica

L'intervento è conforme alle norme urbanistiche previste nella zona S2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, sottozona S.2.15 – ex silos, compresa nella zona omogenea "A" centro storico in cui ricade, del vigente PIANO URBANISTICO COMUNALE pubblicato nel BURAS n. 8 parte terza del 19.03.2011.

L'intervento sarà eseguito nel pieno rispetto della situazione esistente, sotto il profilo della compatibilità ambientale, paesaggistica, storica ed artistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sull'immobile interessato ed in particolare ai sensi delle norme del Piano Particolareggiato del Centro storico approvato con Determinazione del Servizio tutela paesaggistica per le Province di Oristano e del Medio-Campidano – Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e

della vigilanza edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 661 del 12.05.2010 (Scheda n. 25 settore III) .  
Non è necessaria una variante al piano vigente.

## 5. Compatibilità paesaggistica

### a) Vincolo storico-architettonico

Nella RELAZIONE DEGLI EDIFICI DI CARATTERE MONUMENTALE E DI RILEVANZA STORICO-ARTISTICA allegata al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Arborea l'edificio viene così descritto:

"1929-1931 Progetto della Società Sarda di Costruzione (scheda n. 25)- Il fabbricato, posto tra la Via Barany e la Via Marconi, prospiciente l'ex mulino, rientra nell'ambito del patrimonio di archeologia industriale che manifesta nel suo essere, un'epoca storica in cui la macchina consentiva con la sua modernità acerba di iniziare un percorso agricolo-industriale capace negli anni avvenire di sviluppare una imprenditorialità cooperativistica determinando la storia economica e sociale del territorio.

L'edificio raggiunge la massima altezza di circa trentacinque metri, consentita dal ricorso all'utilizzo massiccio del cemento armato."

L'edificio di proprietà di ente pubblico che presenta interesse storico architettonico, la cui costruzione risale ad oltre settanta anni, è soggetto alla disciplina dell'art. 10 "beni culturali" del D.Lgs 22.01.2004 n° 42.

### b) Vincolo paesaggistico ambientale

L'area su cui insiste l'intervento è compresa nella fascia costiera ricadente nell'ambito costiero n. 9 "GOLFO DI ORISTANO" del P.P.R. e quindi è soggetta a rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, da parte della RAS – Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia -Servizio tutela paesaggistica per le province di Oristano e del Medio Campidano, previo parere positivo della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggio, Patrimonio Storico Artistico e Demoetnoantropologico per le province di Cagliari e Oristano.

## 6. Quadro economico preliminare

- Opere di riqualificazione urbana	€ 299.575,00
- Opere di bonifica, demolizione e recupero strutturale	€ 453.900,00
- Oneri per ponteggi	€ 156.595,00
- Opere di riqualificazione edificio	€ 1.146.100,00
- Impianti tecnici	€ 950.920,00
- Attrezzature, arredi e sistemi informatici	<u>€ 526.680,00</u>
IMPORTO DEI LAVORI:	€ 3.533.770,00
 IVA di Legge su lavori e oneri al 10%	€ 353.377,00
Spese tecniche e IVA	€ 544.680,00
Altri oneri (gare, affidamenti, ecc)	€ 88.510,00
Imprevisti	€ 20.425,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	<u>€ 1.006.992,00</u>
 COMPLESSIVAMENTE	€ 4.540.762,00

Arborea lì

Il Progettista