

COMUNE DI SELEGAS

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

**LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE AI FINI TURISTICI E CULTURALI DEI FABBRICATI
E DELLE AREE "EX DEPOSITO MUNIZIONI" SITI IN SELEGAS
LOCALITÀ PRANU DI SEUNI - PROGETTO DI COMPLETAMENTO**

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO



Progettisti

Arch. Gian Luca Cara

Ing. Francesco Columbu

Elaborato

RELAZIONE GENERALE - Q.E.

ALLEGATO **A**

Scala

-

Data

Novembre 2018

Revisione

00

Responsabile del procedimento

Ing. Valentina Lusso

1 SOMMARIO

1	SOMMARIO.....	1
2	PREMESSA	2
3	IL TERRITORIO.....	2
3.1	CENNI STORICI.....	3
4	LE RISORSE IMMOBILIARI DEL COMPLESSO	3
5	DESCRIZIONE PROGETTO GENERALE DEL COMPLESSO	4
6	SITUAZIONE DI PROGETTO – OPERE DI COMPLETAMENTO	7
6.1	SISTEMAZIONE AREE ESTERNE.....	7
6.2	COMPLETAMENTO EDIFICIO 7.....	7
7	QUADRO ECONOMICO	8

2 PREMESSA

I sottoscritti, Arch. Gian Luca Cara libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cagliari con n. 985, Ing. Francesco Columbu libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con n. 7330, sono stati incaricati dal Comune di Selegas per la progettazione, la Direzione lavori e il Coordinamento della Sicurezza per la realizzazione delle opere di completamento degli *"Interventi di Riqualificazione ai fini turistici e culturali dei fabbricati e delle aree ex deposito munizioni siti in Selegas Località Pranu de Seuni"*.

Il presente progetto, redatto sulla base del DPP, è finalizzato alla esecuzione delle opere di completamento dell'edificio n. 7 destinato a scuderia-fienile, e della sistemazione delle aree esterne in prossimità degli edifici 7, 20 e 21.

Gli edifici oggetto d'intervento sono situati all'interno del complesso dell'EX Polveriera di "Pranu di Seuni", che ricade in agro della Frazione di Seuni del Comune di Selegas per mq 331.779, e per una piccola parte di mq 23.101 nel Comune di Gesico.

3 IL TERRITORIO

L'area, delimitata dalla SS 128 fronte stazione ferroviaria di Gesico, dalla SP 38 e da strade comunali interpoderali, è situata in una posizione favorevole sia in termini di mobilità esterna nel territorio che in termini di accessibilità e fruibilità interna. Percorrendo la strada statale n. 128 si raggiunge facilmente la SS 131 e quindi Cagliari ed i comuni dell'area metropolitana con la possibilità di raggiungere i maggiori porti e aeroporti dell'isola. Le aree interessate confinano con il territorio di Siurgus Donigala, immediatamente raggiungibile con la SP 31, e quindi con i territori lacustri del lago Mulargia e, più a nord verso Orroli, del lago Flumendosa.



Dalla stazione ferroviaria di Gesico (il tratto ferroviario Senorbì-Isili attualmente è in fase di riqualificazione) si possono raggiungere sia territori costieri del cagliaritano, tratta ferroviaria Monserrato-Isili, e sia i territori interni del centro Sardegna con le tratte ferroviarie, linee a prevalente utilizzo turistico, del "trenino verde" con la stazione di Mandas.

Per quanto descritto si evince che l'area oggetto dell'intervento si colloca dal punto di vista turistico in una posizione strategica per l'intero territorio integrando e completando interventi legati alla valorizzazione dei luoghi e dei prodotti locali con funzioni di collegamento degli itinerari legati al turismo naturalistico, fluviale, culturale ed enogastronomico.

3.1 CENNI STORICI

Il complesso dell'EX Polveriera di "Pranu di Seuni" venne edificato e utilizzato fin dalla seconda guerra mondiale, in analogia a quanto avvenne in altri siti simili quali la Ex polveriera di "Cuccuru Angius" nel Comune di Selargius, il Deposito Munizioni di Tuvoi a Siliqua, Ex Polveriera San Giovanni a Siliqua. Trattandosi di aree di interesse militare l'acquisizione di dati e informazioni su di esse risulta di difficile reperibilità. Il complesso venne dismesso nel 1978, da allora versa in uno stato di totale abbandono. L'area è stata assegnata al Comune di Selegas al prezzo simbolico di 51,65 euro, secondo quanto disposto dalla Giunta Regionale con le delibere n.18/18 del 26 marzo 2008, n.15/19 del 13 aprile 2010 e n. 25/22 del 1 luglio 2010. L'amministrazione Comunale di Selegas ha ottenuto, nell'ambito del Programma Integrato d'Area NU 15-CA 10 "Consorzio dei Laghi e Turismo Fluviale, un primo finanziamento di 770 mila euro per la riqualificazione ai fini turistici e culturali dei fabbricati e delle aree "Ex deposito munizioni" siti in Selegas località "Pranu di Seuni".

L'area di Pranu Seuni presenta tutti i requisiti ottimali di localizzazione strategica e baricentrica, all'innesto del nuovo tracciato della SS.128, di fronte alla stazione del trenino verde, attraversata dalle infrastrutturazioni primarie (acqua, energia elettrica) e ricomprendente all'interno un complesso nuragico intatto, ancora più imponente di quello gemello di Nuraghe Piscu.

4 LE RISORSE IMMOBILIARI DEL COMPLESSO

Il Complesso è costituito da 22 edifici distribuiti su un'area di 36 ettari, i primi 6 edifici ubicati in prossimità dell'ingresso all'area sulla strada statale 128 costituivano il Centro di Comando ed erano destinati principalmente alla logistica: uffici, mensa, dormitori; i restanti 16 edifici destinati a deposito munizioni si trovano sparsi nella restante area in gruppi di due – tre fabbricati distanti tra loro di circa 150 m, disposti ad anello attorno alla rete viaria interna in sterrato. Essi sono realizzati con apparati murari di non particolare pregio, oggi in avanzato stato di degrado, depredati in gran parte dei loro elementi costitutivi o parzialmente crollati. Il valore di questo complesso edilizio è legato alla memoria e al significato di testimonianza, piuttosto che alla

qualità "in sé" delle singole architetture. Le aree e i fabbricati in oggetto, oltre che per la loro rilevanza sotto il profilo economico, rappresentano un patrimonio di importanza fondamentale non solo per il territorio della Trexenta ma l'intera comunità regionale; alcuni di essi rivestono notevole interesse paesaggistico-ambientale e storico-culturale per gli ambiti e le comunità in cui ricadono; altri sono invece suscettibili di essere utilizzati per politiche di sviluppo a livello intercomunale e locale mediante la riqualificazione e riutilizzo di specifiche aree, fabbricati e infrastrutture. Tutti i fabbricati sono a pianta regolare con coperture a falde inclinate in legno e latero-cemento. L'area attualmente presenta diversi accessi, sia dalla strada statale che provinciale, con ampi spazi di manovra e parcheggio.

5 DESCRIZIONE PROGETTO GENERALE DEL COMPLESSO

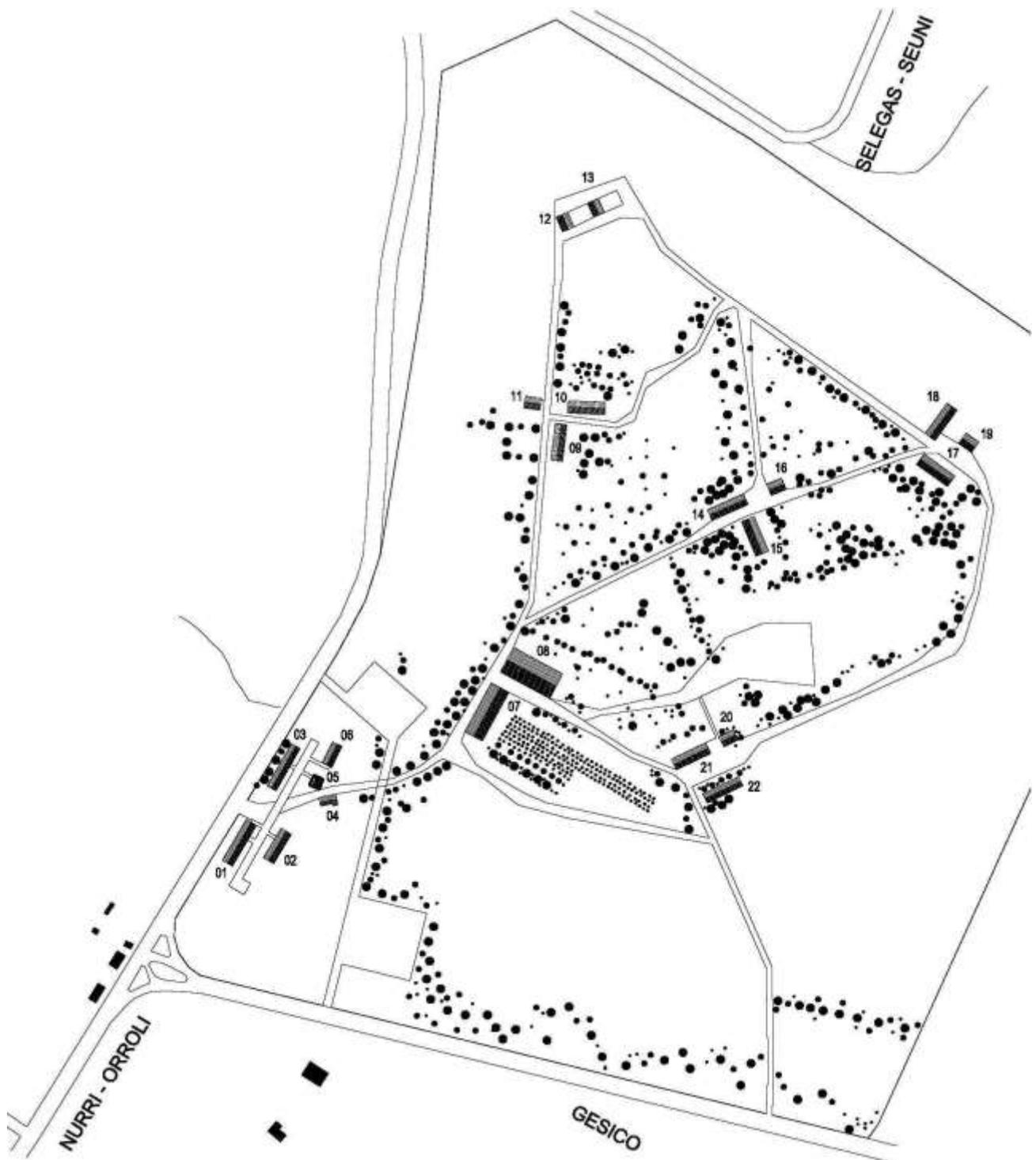
Il progetto generale mira alla riqualificazione dei singoli fabbricati e alla razionalizzazione degli spazi e dei percorsi interni al fine di destinarli ad interventi integrati a finalità culturale e turistica del territorio mediante la valorizzazione delle risorse naturali, culturali e dei prodotti tipici locali. Le scelte progettuali puntano al recupero dei fabbricati con il sostanziale mantenimento delle tipologie architettoniche e dei materiali, alla sistemazione degli spazi esterni di pertinenza ed alla valorizzazione delle vaste aree, in cui il costruito è parte integrante, nel rispetto del preesistente e delle specificità dei luoghi.

La valorizzazione dell'intero comparto prevede per gli edifici, ubicati come descritto dalla planimetria generale, le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 palestra
- 2 ludoteca
- 3 cucina express + bar
- 4 bagni
- 5 reception
- 6 uffici personale
- 7 Scuderie + fienile
- 8 dressage coperto
- 9 alloggi
- 10 alloggi
- 11 alloggi
- 12 locale attrezzi
- 13 locale mezzi
- 14 alloggi
- 15 alloggi
- 16 alloggi
- 17 alloggi
- 18 alloggi
- 19 alloggi
- 20 amministrazione e area didattica pratica equestre
- 21 alloggi + bagni
- 22 punto di ristoro

COMUNE DI SELEGAS

RIQUALIFICAZIONE AI FINI TURISTICI E CULTURALI DEI FABBRICATI E DELLE AREE "EX DEPOSITO MUNIZIONI" SITI IN SELEGAS LOCALITA' "PRANU DE SEUNI" - COMPLETAMENTO



Gli Accessi al Percorso e i Parcheggi:

Il progetto generale prevede la creazione di sistemi di confluenza dei visitatori tali da garantire una differenziazione dei percorsi per ottenere una adeguata sicurezza dei luoghi; per questo si è ipotizzata la differenziazione di percorsi e piazzole ciclopedonali e veicolari con ampia possibilità di parcheggio ed interscambio tra autobus, veicoli e biciclette.

Per gli spazi di pertinenza sono previste aree destinate a verde e attrezzate per la sosta e il ristoro.

I Fabbricati:

I fabbricati dovranno presentarsi come un polo fortemente attrattivo sia per la collocazione che per le varie attività e servizi che intendono offrire ai turisti ed ai residenti. Una parte dei fabbricati e delle strutture, direttamente connesse ai percorsi ed alle aree di scambio veicolare-ciclabile, saranno destinati ai servizi turistici ed alla promozione turistica e culturale del territorio, gli altri saranno destinati alla attività recettività e di accoglienza turistica con la creazione di punto di ristoro.

Opere in progetto 1° lotto funzionale

Vista l'esiguità dei fondi a disposizione col primo stralcio si è intervenuti sugli edifici del blocco 20 – 21 e su quelli del blocco 7 al fine di realizzare un centro per l'ippoterapia.

Sono stati restaurati completamente l'edificio n. 20 e quello n. 21, mentre è stato demolito e ricostruito l'edificio n. 7.

L'edificio n. 7 sarà destinato ad accogliere le scuderie e le strutture necessarie allo svolgimento dell'attività equestre, in esso verranno realizzati i seguenti ambienti:

- 8 box per i cavalli;
- La selleria;
- La sala lavaggio e asciugatura cavalli;
- I locali spogliatoi uomini;
- I locali spogliatoi donne;
- 1 vano tecnico dedicato all'impianto di potabilizzazione;
- 1 vano tecnico dedicato ai quadri elettrici ed agli inverter dell'impianto fotovoltaico (questo verrà realizzato con un altro intervento);
- 1 locale per il deposito degli attrezzi e per gli alimenti dei cavalli (fienile).

Le precarie condizioni generali del manufatto, il pessimo stato di conservazione delle strutture, il fatto che queste siano state edificate con materiali da costruzione privi di alcun pregio, hanno suggerito la totale demolizione delle parti rimaste e la ricostruzione fedele del fabbricato originario, sia sotto l'aspetto volumetrico e delle superfici coperte sia per il suo riposizionamento e ubicazione.

Nell'edificio 20, invece, verrà realizzata una piccola sala didattica per le lezioni teoriche e un ufficio per l'amministrazione. L'intervento su questo manufatto ha seguito le regole del restauro

conservativo in accordo con le linee guida della Regione Sardegna e con le disposizioni impartite dalla Soprintendenza ai Monumenti della Provincia di Cagliari e Oristano. E' stato realizzato un vespaio in materiale lapideo, ricostruito il tetto con l'utilizzo di materiali tradizionali, intonacate le pareti interne e posati nuovi infissi in legno castagno.

L'edificio 21 sarà destinato ad ospitare gli utilizzatori del centro di ippoterapia ed è stato studiato per brevi soggiorni, in modo tale che le famiglie possano accompagnare e soggiornare assieme ai ragazzi in terapia. In esso sono stati ricavati i seguenti ambienti:

- 1 ingresso foyer attrezzato per la lettura, lo svago, sala tv;
- 3 camere attrezzate per i portatori di handicap, dotate ciascuna di bagno in camera.

Questo edificio si presentava nelle stesse condizioni dell'edificio 20 e il restauro è avvenuto con modalità analoghe a quelle descritte precedentemente.

6 SITUAZIONE DI PROGETTO – OPERE DI COMPLETAMENTO

I lavori di completamento riguarderanno le opere per la sistemazione dell'area esterna in prossimità degli edifici 20, 21 e 7, in modo da rendere accessibili gli spazi e le strutture; inoltre per il completamento dell'edificio 7, da adibire a scuderia-fienile, è prevista in progetto la realizzazione di due portoni d'ingresso, di n.17 portelloni e di n.3 finestre wasistas.

Nello specifico, per quanto riguarda la sistemazione esterna e il completamento dell'edificio 7, sono previsti i seguenti interventi:

6.1 SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Rimozione e conferimento a discarica dei rifiuti misti da demolizione presenti nell'area d'intervento;
Riprofilature e livellamento delle aree esterne con l'utilizzo di materiale drenante;
Realizzazione di alcune aree da adibire a parcheggio mediante l'utilizzo di reti salva prato.

6.2 COMPLETAMENTO EDIFICIO 7

Realizzazione di due portoni d'ingresso in acciaio zincato e verniciato finitura simil corten;
Realizzazione di tre finestre in alluminio con apertura a vasistas (Servizi igienici e Selleria);
Realizzazione di n. 17 portelloni esterni in acciaio zincato con finitura simil corten (scuderia-fienile).

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

COMUNE DI SELEGAS

RIQUALIFICAZIONE AI FINI TURISTICI E CULTURALI DEI FABBRICATI E DELLE AREE "EX DEPOSITO MUNIZIONI" SITI IN SELEGAS LOCALITA' "PRANU DE SEUNI" - COMPLETAMENTO

7 QUADRO ECONOMICO

A	Lavori		€ 49.505,32
B	Oneri per la sicurezza lavori (non soggetti a ribasso)		€ 990,11
C	Lavori + oneri sicurezza	A+B	€ 50.495,43

D	Importo soggetto a ribasso	A	€ 49.505,32
---	----------------------------	---	-------------

E	Somme a disposizione dell'amministrazione		€ 16.493,25
E1	di cui I.V.A. sui lavori	10% di C	€ 5.049,54
E2	di cui Spese tecniche		€ 6.847,10
E3	di cui oneri previdenziali	4% di E2	€ 273,88
E4	di cui IVA su spese tecniche	22% di E2+E3	€ 1.566,62
E5	Incentivi per Funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	2% di C	€ 1.009,91
E7	di cui Imprevisti e arrotondamenti	4,65% di C	€ 1.746,20

F	Importo totale finanziamento	E+C	€ 66.988,68
---	-------------------------------------	-----	--------------------