

# COMUNE DI BADESI

Provincia di Olbia-Tempio

PROGETTO: Piano di Lottizzazione della zona  
C3 003 e C3 004

SECONDO STRALCIO FUNZIONALE  
LOTTO 4 - LOTTO 5

---

Il Committente

Il Progettista

Tavola

**All.A**

*Data* Luglio 2016

---

*Elaborato:* Relazione e preventivo sommario di spesa;

---

*Progettista:* Ing. Giovanni Antonetti - Via Roma 11 Valledoria (SS) -

## **PREMESSA**

Il presente progetto di piano di lottizzazione è stato redatto in base a quanto disposto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Badesi.

Il Comune di Badesi insiste in una realtà territoriale caratterizzata dal coesistere di diverse economie, più con la preponderanza dell'uso del suolo ai fini agricoli.

Una tale conformazione ha consentito il decollo di una attività specialistica che produce la maggior parte del reddito lordo comunale.

A partire dagli anni settanta il Comune ha visto sorgere, seppur in embrione, una attività parallela alla prima, il turismo, che ha contribuito ad affiancare alla figura dell'imprenditore agricolo, l'operatore turistico, il gestore dei servizi.

Quest'ultima attività presenta diversi lati positivi, consente infatti di spezzare il cerchio di una economia monocolturale ed assoggettata a tutte le variazioni di mercato e consente, nel contempo, una diversificazione nell'uso del territorio, riuscendo ad utilizzare le fonti di quest'ultimo non sfruttabili agricoli con alti investimenti per unità di superficie.

Per questi motivi i proprietari committenti del seguente progetto hanno deciso di proporre alla Amministrazione Comunale di Badesi, la realizzazione di questa struttura residenziale, cercando pertanto, di fagocitare il rafforzarsi di economie parallele e complementari a quella agricola.

## **IL TERRITORIO**

Il territorio oggetto del piano di lottizzazione è distinto in Catasto al foglio 35 mapp. 830, 831, 829, 828, 313, 474, 475, 476, 477, 478, 495, 494, 493, evidenziati nella planimetria catastale allegata al Piano di Lottizzazione, per la superficie complessiva di mq. 47.984.

Le zone interessate, sono rispettivamente denominate C3/003 della superficie complessiva di 40.475mq e C3/004 della superficie complessiva di 7.509 del nuovo P.U.C. del Comune di Badesi.

Dal punto di vista orografico l'area presenta una pendenza degradante verso il mare.

La superficie territoriale dell'area in esame risulta, come già detto di mq. 47.984, l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,30 Mc/Mq, la cubatura complessiva di Mc. 14.395,20, la volumetria alberghiera è di mc 3.598,80 e la residenziale di Mc 10.796,40

Pertanto i parametri urbanistici proposti dal programma di fabbricazione sono rimasti invariati:

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>MQ</b>	<b>47984,00</b>
<b>I.F.T.</b>	<b>MC/MQ</b>	<b>0,30</b>
<b>VOLUME TOTALE</b>	<b>MC</b>	<b>14395,20</b>
<b>VOLUME ALBERGHIERO</b> [25%14395,20]	<b>MC</b>	<b>3598,80</b>
<b>VOLUME RESIDENZIALE</b> [75%14395,20]	<b>MC</b>	<b>10796,40</b>
<b>VOLUME PUBBLICO</b> [10%10796,40]	<b>MC</b>	<b>1079,64</b>
<b>VOLUME RESIDENZE</b> [70%10796,40]	<b>MC</b>	<b>7557,48</b>
<b>VOLUME SERVIZI</b> [20%10796,40]	<b>MC</b>	<b>2159,28</b>
<b>VOLUME RESIDENZE+SERVIZI</b>	<b>MC</b>	<b>9716,76</b>
<b>ABITANTI INSEDIABILI</b> [10796,40/100]	<b>N°</b>	<b>108,00</b>
<b>STANDARD</b> [108*18]	<b>MQ</b>	<b>1944,00</b>

## **IMPOSTAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO**

Da un attento esame della tabella dei tipi edilizi allegati alle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di fabbricazione, risulta evidente l'impegno del Comune teso alla protezione dell'ambiente naturale attraverso la conservazione delle caratteristiche del paesaggio, evidenziato dalla impostazione di tipi edilizi di bassa densità nonché da numero di abitanti territorialmente molto contenuto.

I parametri assunti, nella scelta progettuale, finalizzata a soddisfare l'esigenza di una integrazione fra le aree omogenee sono:

- flussi viari
- servizi pubblici
- tipologie edilizie

Riguardo al primo parametro, nella lottizzazione si prevede un unico tracciato che interseca i vari stralci del comparto, considerando comunque una miglior connessione con le zone di espansione adiacenti e la viabilità comunale esistente. Dallo studio redatto non è stato possibile collegare direttamente i comparti C3/003 con gli comparti staccati, i C3/005, C3/011, ecc., in quanto si andrebbe ad intersecare la strada comunale che attualmente conduce al mare. Tale intervento oltre a pregiudicare la viabilità esistente, pregiudicherebbe l'utilizzo della volumetria presente all'interno del comparto C3/003, oltre a creare una divisione netta delle proprietà ben distinte nel progetto. L'altra problematica riscontrata in sede di studio è il forte dislivello tra i comparti C3/003 con i comparti C3/005, C3/011, ecc., la quale comporterebbe delle grosse opere di sbancamento e di rilevati alterando fortemente lo stato attuale dei luoghi.

La viabilità autorizzata nel primo stralcio consente di avere una perfetta connessione tra i comparti C3/003 e C3/004, in quanto gli accessi meglio rappresentati nella tavola 11 sono speculari alla strada comunale e fungono

da asse di viabilità primaria, sulla quale si attestano gli accessi pedonali ai singoli lotti.

Per quanto concerne il resto dei comparti la viabilità potrebbe essere creata all'interno del comparto C3/005, con uno svincolo sulla strada comunale anzidetta. Questo consentirebbe di avere un raccordo di continuità in prossimità degli accessi ai comparti per cui si sta redigendo il presente progetto.

In relazione al secondo parametro, il progetto delle zone standard all'interno della superficie di proprietà, sono state posizionate, dietro richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel seguente modo:

Riguardo il primo e il secondo stralcio in posizione panoramica in modo da creare un belvedere di riposo per i cittadini ed i turisti che vanno al mare a piedi;

Negli altri stralci sono stati creati nella parte bassa della lottizzazione al fine di creare una zona verde da adibire a spazio pubblico; quest'ultima prima divisa dalla viabilità ora invece accorpata.

Le tipologie edilizie, con le residenze ed i servizi strettamente connessi costituiscono lo scopo essenziale della presente lottizzazione, secondo la quantità ed i rapporti indicati dal decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 9743/271 del 01.08.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Seguendo le linee di uno sviluppo organico ed inserito nel tempo e nell'ambiente, si è pensato a due tipologie elastiche ed articolate capaci di garantire allo stesso tempo l'utilizzazione massima dell'edificabile con risparmio di territorio e di infrastrutture.

A causa degli indici derivanti dalle leggi vigenti, si è progettata una utilizzazione mista di residenze e di servizi, senza giungere ad una separazione netta della stessa.

Il dimensionamento e la verifica degli stessi saranno oggetto di studio e di controllo in fase di progettazione esecutiva degli immobili.

Non si sono voluti porre particolari vincoli di dettaglio architettonico che dovranno essere lasciati alla libera scelta dei progettisti incaricati.

Grazie all'elaborazione di ulteriori rilievi ancora più dettagliati con i quali si è andato a determinare le emergenze rocciose, gli elementi naturali di pregio esistenti e le macchie boscate, come si può evincere dalla tavola 11 relativa alle sistemazioni esterne, i fabbricati sono stati inseriti nelle zone dove non è presente vegetazione, cercando di adattare gli edifici al contesto paesaggistico in cui si dovranno edificare, e comunque in piena sintonia a quanto previsto dall'autorizzazione del SAVI.

Uno studio più accurato verrà realizzato in sede di progetto esecutivo dai progettisti incaricati.

E' stata comunque considerata sia la normativa Comunale e le reali e possibili localizzazioni per le volumetrie edificabili e le urbanizzazioni.

## **SECONDO STRALCIO FUNZIONALE**

Nel piano di lottizzazione è previsto un secondo stralcio funzionale, in ossequio a quanto stabilito dall'art. 3 della legge regionale n. 20 del 01.07.1991, il quale non ha subito variazioni rispetto al precedente progetto.

### **RIEPILOGO SUPERFICI LOTTIZZAZIONE SECONDO STRALCIO (LOTTO 4+LOTTO 5)**

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>MQ</b>	<b>23004,00</b>
<b>VIABILITA' PRIVATA(1010,42)</b>	<b>MQ</b>	<b>793,60</b>
<b>STANDARD</b>	<b>MQ</b>	<b>936,00</b>
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	<b>MQ</b>	<b>22068,00</b>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>MQ</b>	<b>23004,00</b>

## **L'EDILIZIA**

L'edilizia dominante della zona è rappresentata da manufatti di civile abitazione la cui variegata e spesso disordinata rappresentanza tipologica delle case deriva da interventi edificatori più o meno intensivi e spesso in origine a carattere spontaneo che va, comunque, ridefinendosi ed uniformandosi attraverso regole sempre maggiormente attente al decoro urbano.

## **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le due tipologie edilizie già descritte in precedenza saranno ad un unico piano fuori terra seguendo l'andamento del terreno e fatta salva la possibilità di realizzare interrati o seminterrati nel rispetto della normativa vigente in materia.

Per le facciate esterne degli edifici saranno usate tinteggiature nelle gamme cromatiche delle terre tali da consentire il massimo inserimento ambientale.

Le coperture saranno realizzate con strato di finitura in tegole o coppi mentre gli infissi saranno in legno o in materiali metallici/plastici sempre con finitura effetto legno.

Sarà costante la cura della scelta dei particolari con lo scopo di ottenere un prodotto di alto pregio e con caratteristiche di apprezzabile valore estetico ed architettonico.

## **LE INFRASTRUTTURE**

Il sistema infrastrutturale sarà progettato in maniera tale da assicurare la funzionalità globale del sistema insediativo di P. di L..

## **RETE FOGNARIA**

Il sistema fognario sarà da una condotta in Grès ceramico del diametro interno DN 200, che sottende l'intero sviluppo edilizio del comparto e adduce a gravità i reflui alla condotta pubblica collocata a bordo comparto sulla viabilità pubblica.

Le pendenze saranno progettate in modo da avere un ottimale trasporto senza sedimentazioni e, nel tratto iniziale, senza fenomeni erosivi o abrasivi della condotta stessa.

## **RETE IDRICA**

Uno dei momenti fondamentali per il dimensionamento e la verifica di una rete idrica di distribuzione è la valutazione delle portate che si possono verificare nei vari rami della rete e la loro distribuzione temporale. Infatti una rete di distribuzione efficiente deve essere in grado di garantire regolarmente l'erogazione all'utenza in tutti i periodi dell'anno e in qualunque ora del giorno.

La struttura sarà costituita da una tubazione in ghisa che sottendendo, come la fognatura, l'intero sviluppo edilizio, si allaccia alla condotta idrica Comunale esistente a bordo comparto.

Il materiale utilizzato sarà la ghisa sferoidale e sarà dimensionato con una dotazione di 350 lt/giorno per ogni abitante.



## **RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

L'illuminazione dell'asse viario verrà prevista con una tipologia di pali, collocati sui marciapiedi in maniera tale che questi ultimi consentano una percorribilità pedonale in linea con i disposti della legge 13/89.

Tipologicamente i pali saranno in assonanza con quanto presente nel centro urbano del capoluogo.

Naturalmente i corpi illuminanti saranno provvisti di attenuatore di flusso e, di concerto con l'Ente erogatore, verrà inoltre prevista l'intera rete di alimentazione elettrica del comparto.

## **RETE TELEFONICA**

In ossequio ai disposti della convenzione sarà prevista la realizzazione della rete telefonica con i relativi arredi.

Il progetto verrà definito con l'Ente gestore.

## **ALLEGATI DI PROGETTO**

Il progetto si compone dai seguenti elaborati:

- 1) Planimetrie Generali
  - 2) Piano quotato e sezioni del terreno
  - 3) Zonizzazione Generale
  - 4) Zonizzazione Secondo Stralcio funzionale
  - 5) Planovolumetrico Generale
  - 6) Planovolumetrico Secondo Stralcio funzionale
  - 7) Planimetria urbanizzazione primarie
  - 8) Tipologia Edilizia
  - 9) Opere d'arte
  - 10) Identificazione Proprietà
  - 11) Sistemazione Esterna
- All. A) Relazione Tecnica e Preventivo sommario di spesa
- All. B) Norme Tecniche di Attuazione
- All. C) Schema di Convenzione
- All. D) Documentazione fotografica e Simulazione dell'intervento
- All. E) Relazione Paesaggistica

# **PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA**

# COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** Piano di Lottizzazione - SECONDO STRALCIO

**COMMITTENTE:**

Data, 20/07/2016

**IL TECNICO**  
Ing. Giovanni Antonetti

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>							
	<b><u>LAVORI A MISURA</u></b>							
1 D.0001.0003. 0016	CONGLOMERATO BITUMINOSO (BINDER CHIUSO) PER PAVIMENTAZIONI LEGGERE costituito da pietrisco 5-15 mm, sabbia e filler, impastato a caldo in apposito impianto, con bitume in ragione d ... o spessore compresso finito di cm 5-7, compresa la rullatura. Valutato per mc compresso per strade urbane e extraurbane. rete stradale	135,50			0,070	9,49		
	SOMMANO m3					9,49	140,11	1'329,64
2 D.0001.0003. 0022	CONGLOMERATO BITUMINOSO PER MANTO D'USURA (TAPPETO) costituito da pietrisco 5-15 mm, sabbia e filler, impastato a caldo in apposito impianto, con bitume in ragione del 5,5-6,5% i ... rullatura e la pulizia del fondo. Valutato per mc compresso per piazzali interni di edifici scolastici e condominiali rete stradale	135,50			0,030	4,07		
	SOMMANO m3					4,07	176,25	717,34
3 D.0009.0005. 0018	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA per fondazioni o per opere d'arte di qualsiasi tipo e importanza, eseguito con qualsiasi mezzo meccanico, fino alla profondità di m 2.00 dal piano di sba ... trasporto in terreno di qualsiasi natura, sia sciolto che compatto, anche misto a pietre, escluso le rocce tenere e dure Rete Fognaria Rete Acque Bianche Rete Elettrica		125,00 120,00 125,00	0,800 0,800 0,800	1,000 1,000 1,000	100,00 96,00 100,00		
	SOMMANO m3					296,00	10,82	3'202,72
4 D.0003.0016. 0011	POZZETTO PREFABBRICATO in calcestruzzo vibrocompressato, completo di piastra di base e di copertina carrabile in cemento armato, ma senza sifone, dato in opera per fognature e scar ... 50 cm, spessore minimo della piastra di base e delle pareti verticali 4.5 cm, dimensioni della copertina 60x60xHmin=7 cm Acque Bianche rete fognaria					10,00 10,00		
	SOMMANO cad					20,00	128,31	2'566,20
5 D.0003.0020. 0006	ALLACCIO FOGNARIO URBANO realizzato con tubo in PVC SN 4 FI 200, in opera compreso: il ramo di condotta di collegamento fino al collettore antistante, il sottofondo in cls Rck 15 ... onere, esclusi solamente lo scavo, il reinterro e l'eventuale demolizione e ricostruzione della pavimentazione stradale.					7,00		
	SOMMANO cad					7,00	157,13	1'099,91
6 D.0003.0015. 0010	TUBO FOGNA IN PVC rigido conforme al tipo SN2 SDR51 definito dalla Norma UNI EN 1401, completo delle sigle identificative (marchiatura ad interdistanza non superiore al metro) de ... primento del tubo, il rinterro del cavo e la fornitura e posa in opera di braghe e raccordi. Del diametro esterno mm 200 fognaria raccolta acque bianche		125,00 120,00			125,00 120,00		
	SOMMANO m					245,00	17,49	4'285,05
7 D.0003.0006. 0034	SARACINESCA A CORPO OVALE per pressioni d'esercizio PN 16 con corpo e cappello e cuneo in ghisa sferoidale GS 500/7; cuneo rivestito in gomma NPR atossica, antinvecchiamento e anti ... opera, lo scarico e la posa in opera; la saldatura delle flange alla condotta; per i seguenti diametri DN 100 mm, PFA 16							
	<b>A R I P O R T A R E</b>							13'200,86

