

COMUNE DI BAULADU

Provincia di Oristano

Costruzione di un centro di
servizi di accoglienza del
visitatore e servizio parco
tematico naturalistico

IMPORTO £. 383.160.000

Progetto Preliminare

TAVOLA

ELABORATO

A

Relazione

SCALE GRAFICHE

DATA

-- GEN. 2002

Progettista

Dott. Ing. Angelo Saba
V.le Marconi 7/a
09170 Oristano
telefax: 0783-78370



Collaborazione

Dott. Arch. G. Ottavio Ponti
Via Azuni 10
09170 Oristano
telefax.: 0783-74324

Committente

Comune di Bauladu

A)-CONSIDERAZIONI DI PIANIFICAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO AMBIENTALE.

Vengono di seguito espone in forma sintetica le argomentazioni già inviate all'Amm.ne nello studio di fattibilità redatto dallo scrivente, avente quale oggetto la formazione di un PARCO COMUNALE NATURALISTICO, ovvero una "gestione produttiva delle emergenze naturalistiche storico e ambientali, presenti nel territorio di Bauladu".

A.1)-LE RISORSE ESISTENTI.

Sono rappresentate dal patrimonio storico-monumentale e ambientale esistenti nel centro abitato di Bauladu, e di quello Archeologico e paesaggistico del suo territorio e di tutta l'area alto Oristanese.

A.1.1)-Il patrimonio storico-monumentale del centro abitato.

A.1.2)-Il patrimonio naturalistico e storico-ambientale del territorio.

A.2)-CONSIDERAZIONI GENERALI SUI PATRIMONI CULTURALI.

Recenti valutazioni attribuiscono all'Italia oltre il 30% di tutti i beni culturali esistenti al mondo, ed una parte consistente è localizzata nel mezzogiorno.

Tuttavia la risorsa "beni culturali" non trova, allo stato attuale, una adeguata considerazione: si assiste infatti ad un suo progressivo deterioramento in dipendenza di un intervento pubblico finanziariamente esiguo, limitato ai beni ritenuti di "pregio" e con finalità prevalentemente conservativa.

Preso atto però che la risorsa "beni culturali" costituisce una punta trainante per lo sviluppo del mezzogiorno, risulta determinante concepire ed organizzare un nuovo modello di intervento imperniato sull'attivazione di strategie intersettoriali allo scopo di porre la crescita culturale quale elemento essenziale per tale sviluppo. Ciò può voler dire, non solo l'esigenza di più consistenti interventi di salvaguardia del patrimonio esistente, ma anche la ricerca di più appropriate modalità di fruizione e dei legami potenziali che è possibile instaurare tra i beni culturali, l'ambiente, le attività produttive. Tutto questo quale fine e premessa per la rivitalizzazione di un'area interna della Sardegna, appunto il territorio comprendente Bauladu, ed un più corretto e convinto rapporto tra popolazione residente, turismo e risorse culturali.

A.3)-PREMESSE E CONTENUTO DEI POSSIBILI INTERVENTI

Il contesto socio-economico di partenza, comune anche ai centri abitati più vicini compresi nel territorio dell'alto Oristanese, a cui è d'obbligo far riferimento, risulta caratterizzato da profondi fenomeni di debolezza rappresentati sostanzialmente dal degrado ambientale, inadeguatezza delle infrastrutture al

servizio dei settori produttivi (agricoltura, artigianato, turismo), la monocoltura agro-pastorale, l'abbandono di attività artigianali tradizionali, esodo dei giovani più qualificati, l'offerta di lavoro non qualificata, elevata disoccupazione giovanile, numero limitato di imprese.

Risultano poi assenti le pre-condizioni necessarie per lo sviluppo, le quali derivano dalle relazioni intercorrenti fra imprese e ambiente.

A partire dai punti di forza del territorio rappresentati dalle risorse naturali quali : il lago e la sua costa, la montagna, le emergenze storico-archeologiche e naturalistiche, il turismo, agricoltura e allevamento, è stata elaborata una strategia nell'ambito della quale sono state inserite le azioni sviluppabili.

A.3.1)-Centro abitato.

L'attuale evoluzione è quella tipica dei centri minori:

-centri abitati impegnati da discrete espansioni periferiche in rapporto assoluto, ma relativamente alte se rapportate all'incremento della popolazione;

-trasferimento della popolazione verso zone esterne al nucleo antico del centro abitato;

-svuotamento delle loro precedenti e tradizionali funzioni;

-progressivo degrado fisico ed economico del patrimonio edilizio ed urbano in genere;

Una nuova politica del territorio si dovrebbe concretizzare in un processo di rinnovo urbano partendo da una rivitalizzazione dei centri storici mediante il recupero ottimale della sua originaria funzione residenziale, e anche con l'inserimento di episodi culturali e ricreativi, possibilmente, in seguito a riconversione di eventuali emergenze architettoniche.

Consequente e auspicabile un deciso impulso ai settori commerciali e artigianale proprio e compatibile col contesto urbano del nucleo antico del centro abitato (il cosiddetto centro storico).

Tale riqualificazione quindi comporta degli interventi a vari livelli:

-sulla consistenza edilizia privata (residenza);

-sulla consistenza edilizia storica e monumentale (chiesa, musei, centri di aggregazione sociale, etc.);

-sull'impianto urbanistico-viario in generale (strade, piazze, arredo urbano etc.).

In riferimento al primo punto L'Amm.ne comunale ha già attivato lo studio del necessario PP, che di per se favorirà l'iniziativa privata (anche per la possibilità di accedere alle agevolazioni della RAS e della UE) ma che in genere, così come nella fattispecie, da solo non costituisce un effettivo volano di sviluppo, in quanto una compiuta opera di riqualificazione urbana potrà compiersi solo dopo congrui e sostanziali interventi di cui al secondo e terzo punto.

Il contesto c.s. infatti risulta appetibile non solo perché edificabile, spesso con indici urbanistico-edilizi assai generosi, ma anche in quanto dotata di infrastrutture e servizi comuni che consentono una vivibilità confortevole e qualificata.

Ecco quindi il compito dell'iniziativa pubblica: sistemazione di strade e piazze degradate secondo precisi canoni di intervento, riproposizione di un certo tipo di arredo urbano che interpreti e riassume la storia e il gusto locale, recupero dei monumenti ivi presenti (chiese, case padronali, architettura spontanea, portali, etc) si da confermare la cultura storico-sociale locale, riattamento di realtà architettoniche in degrado in episodi ricreativi e culturali (musei, centri di aggregazione sociale), nonché ricettivi (ostelli della gioventù, osterie).

A.3.2)-Emergenze naturalistiche e storico ambientali del territorio.

Sono costituite dal Parco verde attrezzato di S. Lorenzo, comprendente l'omonimo sagrato e chiesetta di S. Lorenzo) ubicato a ridosso dell'abitato e della SS131, dai monumenti appartenenti a varie epoche sparsi nel territorio, dalla località Zinnuri (sorgente) e dal caratteristico paesaggio offerto dalle colate basaltiche marginali del vicino altopiano.

Visti gli importanti interventi realizzati e in corso di realizzazione da parte del Comune e dei privati a ridosso della SS131 (Parco S. Lorenzo, ristoranti, aree di sosta etc) e considerata la posizione strategica del sito, posto sulla principale arteria stradale della Sardegna, si ritiene che la realizzazione di un **parco tematico** sarebbe un elemento interessante ed unico che completerebbe l'offerta al pubblico giocando sul fattore "ambiente/natura".

In particolare un parco a tema nel quale riprodurre ambienti naturali **sardi** con utilizzo di specie vegetali spontanee e di quelle specie importate ed acclimatate che hanno manifestato ottime doti di adattabilità ed integrazione, sia dal punto di vista biologico-ambientale che dal punto di vista estetico.

A.3.3)-AZIONI POSSIBILI (tra di loro collegate).

A.3.3.1) -CREAZIONE DI UN "SISTEMA INFORMAZIONI" TERRITORIALE.

Funzionale all'intera idea-progetto un indispensabile centro informativo, circuitazione turistica e prenotazione con i vari terminali di agenzie.

Avrà lo scopo di assicurare una esauriente gestione delle richieste delle risorse del territorio dinamizzate dall'intervento attraverso attività di promozione e informazione (Strategia di marketing, divulgazione di specifici opuscoli, attuazione di campagne di comunicazione); nel settore del turismo, del turismo rurale, in particolare: raccordo domanda/offerta, erogazione del servizio di informazione, vendita ai tour operators di pacchetti di offerta, vendita diretta dei pacchetti di soggiorno, organizzazione delle escursioni attraverso gli itinerari "integrati" locali.

Il sistema operativo quindi risulta essenziale per dotare l'organismo gestore Locale, di un adeguato strumento operativo che consenta il collegamento di imprese e comunità locali con le reti informative nazionali e transnazionali, e poi per collegare enti locali, soggetti d'impresa e loro organizzazioni allo scopo di ottimizzare l'innovazione dell'apparato "risorse".

A.3.3.2) -CREAZIONE DI UN PARCO TEMATICO NATURALISTICO

-Il parco naturalistico "attrezzato" S. Lorenzo.

Visti gli importanti interventi realizzati e in corso di realizzazione da parte del Comune e dei privati a ridosso della SS131 (Parco S. Lorenzo, ristoranti, aree di sosta etc) e considerata la posizione strategica del sito, posto sulla principale arteria stradale della Sardegna, Si ritiene che la realizzazione di un parco tematico sarebbe un elemento interessante ed unico che completerebbe l'offerta al pubblico giocando sul fattore "ambiente/natura".

In particolare un parco a tema nel quale riprodurre ambienti naturali **Sardi** con utilizzo di specie vegetali Spontanee e di quelle specie importate ed acclimatate che hanno manifestato ottime doti di adattabilità ed integrazione, sia dal punto di vista biologico-ambientale che dal punto di vista estetico.

Il parco avrà inoltre finalità didattiche e per questo motivo le piante verranno etichettate indicando il

nome botanico, quello volgare e quello sardo. Lungo il percorso postazioni informatizzate daranno informazioni tecnico-pratiche sulle varie piante utilizzate nelle diverse aree del parco.

Questa formulazione consentirà la visita guidata anche da parte delle scolaresche con un obiettivo didattico e di sensibilizzazione verso la natura ed il territorio specifico.

L'area da utilizzare per la realizzazione del parco potrebbe essere individuata in coincidenza col Parco S. Lorenzo e nella fascia esistente tra lo stesso parco e la SS 131, nonché l'area attorno alle sorgenti di Zinnuri.

I principali interventi necessari alla realizzazione del parco sarebbero :

Sistemazione del terreno.

Riporti di terra vegetale.

Sistemazione di elementi in pietra locale.

Realizzazione impianto automatico di irrigazione.

Messa a dimora e semina di essenze vegetali

Messa a dimora di esemplari.

Realizzazione di un laghetto artificiale (per le essenze acquatiche)

Informatizzazione del percorso

Formazione degli elementi didascalici e didattici di fruizione a vari livelli

Sistemazione di un locale deposito di proprietà del comune e riattamento a locale di accoglienza, con la previsione di sale didattiche attrezzate con sussidi multimediali, foresteria, uffici , servizi igienici.

A.3.3.3)-STUDIO DI FATTIBILITA' PER L'UTILIZZO DI TERRENI MARGINALI

Studi di possibilità di utilizzo di suoli degradati per la coltivazione di piante officinali dal punto di vista agronomico o di mercato.

Possibilità della coltivazione del fico d'india per produzione mangimi.

A.3.3.4) -CREAZIONE DI UNA ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI OLII ESSENZIALI.

Studi di fattibilità relativo alla coltivazione e all'immissione sul mercato locale e Nazionale.

A.3.3.5) -INVENTARIO, RESTAURO E VALORIZZAZIONE DI EDIFICI STORICI E DI SITI RURALI D'INTERESSE TURISTICO.

Risulta purtroppo alto il numero degli edifici storici d'impronta rurale presenti nei centri abitati, nelle borgate o sparsi nel territorio, in stato di abbandono e degrado.

Così se negli edifici abitativi presenti nei centri abitati il degrado è conseguenza del fenomeno di spopolamento dei centri storici (riduzione complessiva della popolazione, mutati gusti degli standard abitativi), in quelli sparsi nel territorio la causa è da ricercarsi principalmente nell'abbandono delle campagne a vantaggio della residenza urbana.

Tutti questi edifici sono depositari della identità storica delle varie comunità, ed un loro intelligente riutilizzo quali punti di servizio agriturismo o per l'allestimento di itinerari turistici integrati, costituisce valida premessa per un effettivo incremento della pratica turistica.

Allo scopo si dovrebbe prevedere:

- a)-Inventario degli edifici storico-rurali presenti nei centri abitati, nelle borgate o isolati nel territorio, mediante idoneo materiale cartografico e la compilazione di schede riportanti lo stato di conservazione, l'uso attuale e quello possibile;
- b)-Riattamento funzionale di

Obiettivo principale è la qualificazione dell'offerta turistica contestuale al recupero di risorse storiche, e la realizzazione di iniziative pilota ad effetto dimostrativo per i conduttori di aziende agrituristiche.

Risultato atteso è lo stimolo della frequenza turistica in particolar modo nei mesi non utilizzati, nonché l'unione dei momenti ricreativi con l'insieme risorse della zona.

Azioni e misure collegate

Realizzazione di piccole infrastrutture o attrezzature pubbliche finalizzate alla sosta, ed al ristoro;

Studio e allestimento degli itinerari turistici integrati.

Fonti di finanziamento attivabili.....

A.3.3.6)-TUTELA E MIGLIORAMENTO DELL'AMBIENTE E DELLE CONDIZIONI DI VITA.

Descrizione dei contenuti.

Risulta purtroppo noto lo stato di grave degrado dei nuclei antichi nei vari centri abitati della comunità montana; tale degrado è conseguenza della riduzione nel tempo della popolazione, e nei mutati gusti cosiddetti "Moderni", non supportati in genere da precisi riferimenti di identità.

I nuclei antichi quindi, portatori di architetture tradizionali, sono depositari della identità storica delle varie comunità ed un riutilizzo originale quali centri ricettivi e di servizio costituirebbe un formidabile attivatore della pratica turistica, diventando contestualmente un originale e innovativo prodotto di turismo culturale.

Allo scopo si risulta funzionale:

a)-Acquisizione degli elementi che descrivono l'assetto urbanistico delle parti antiche dei centri abitati, mediante idonea cartografia e la redazione di schede descrittive riportanti lo stato di conservazione, l'uso attuale e quello possibile;

b)-Individuazione degli edifici oggetto di recupero funzionale in base ai seguenti criteri:

c)-Inventario di tutte le sorgenti presenti nel territorio e caratterizzazione della qualità delle acque;

c.1)-interventi di corretta captazione della falda e sistemazione dell'area circostante in quelle sorgenti suscettibili di inclusione nei percorsi naturalistici, si prevede la sistemazione di n°....sorgenti.

d)-Inventario di tutte le emergenze archeologiche del territorio, suddivise per tipologia e stato di conservazione, individuazione dei monumenti suscettibili di recupero o restauro, o comunque il grado di intervento.

Responsabile dell'azione.....
Beneficiari.....
Risorse necessarie.....
Obiettivi e risultati attesi

Obiettivo principale è la qualificazione dell'offerta turistica contestuale al recupero di risorse storiche e naturalistiche, e la realizzazione di iniziative pilota ad effetto dimostrativo per i conduttori di aziende agrituristiche, o responsabili di attività turistiche.

Risultato atteso è lo stimolo della frequenza turistica in particolar modo nei mesi non utilizzati, nonché l'unione dei momenti ricreativi con l'insieme risorse della zona.

Azioni e misure collegate:

Realizzazione di piccole infrastrutture o attrezzature pubbliche finalizzate alla sosta, ed al ristoro;
Studio e allestimento degli itinerari turistici integrati.

A.3.3.7) -STUDIO E ALLESTIMENTO DEGLI ITINERARI TURISTICI "INTEGRATI" Descrizione dei contenuti.

L'attività prevede interventi di studio di itinerari "integrati" combinando percorsi di valenza storico-ambientale con altri di natura agro-alimentare.

Sono prevedibili percorsi tematici riferiti ad aspetti geologici ed idrogeologici(come i percorsi delle sorgenti), paesaggistici, zoologici, **botanici**, architettonici, archeologici, che conterranno anche strutture o aziende agrituristiche opportunamente dislocate.

L'offerta della risorsa ambiente quindi sarà funzionale e allo stesso tempo peculiare di quella del **Parco tematico botanico** e di quella agro-alimentare costituita da prodotti di qualità e tipici della zona nonché di effettiva capacità ricettiva.

Tali itinerari verranno strutturati in modo che, a seconda degli interessi del visitatore, possano essere utilizzati in alternativa anche come semplici itinerari storico-ambientali o solamente gastronomici.

Opportuni itinerari mare-zone interne, avranno lo scopo di movimentare un flusso turistico dalle zone marine particolarmente frequentate nel periodo estivo.

Allo scopo si dovrà prevedere:

a)-Redazione di un'accurata carta geopedologica dell'intero territorio;

b)-La sistemazione dei percorsi, dove necessario, in funzione del mezzo di spostamento utilizzabile (fuori strada, cavallo, mountainbike, o a piedi); diversi percorsi poi saranno percorribili solo a piedi o a cavallo nelle zone impervie o di particolare pregio storico-ambientale.

c)-La realizzazione delle aree di sosta e/o ristoro dotate delle opportune attrezzature in corrispondenza dei poli di forte attrazione turistica, delle aziende agrituristiche o in località isolate nel territorio laddove opportuno.

Tali attrezzature saranno costituite da aree di sosta per automezzi, campers, roulotte; scuderia e/o abbeveraggio per cavalli; piccoli rifugi montani, aree pic-nic.

Il ristoro nelle visite guidate sarà curato dalla struttura di assistenza autonomamente, o in concerto con le aziende agrituristiche coordinate da un centro servizi.

d)-L'allestimento di un'accurata segnaletica lungo gli itinerari che dia informazioni sugli orientamenti, sulla localizzazione delle emergenze ambientali e storiche e delle aziende agrituristiche, nonché ovviamente dei centri abitati.

e)-Organizzazione di soggiorni in campagna per il fine settimana o per particolari ricorrenze.

f)-Dotazione di un parco automezzi fuori strada (n°.....) e di cavalli (n°.....) a titolo emulativo per garantire l'avvio di funzionante di tali itinerari.

A.4)-VALENZA SOCIO-ECONOMICA DEGLI INTERVENTI

Dalla suddetta disamina, che presenta un percorso di animazione a livello multisettoriale finalizzata alla valorizzazione delle risorse degli operatori e del territorio tramite azioni "integrate" di dinamizzazione dello sviluppo locale, conseguono gli obiettivi che si intendono raggiungere ovvero :

-mantenimento delle popolazioni rurali (invertendo il fenomeno di spopolamento in atto), attraverso la creazione di nuove opportunità di lavoro;

-integrazione dei redditi;

-sviluppo "integrato" dell'economia pastorale;

-riequilibrio dell'uso del suolo;

-riequilibrio della presenza turistica sulla costa;

-miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti dei villaggi rurali;

-salvaguardia dell'ambiente e della storia del territorio;

VALENZA PARCO TEMATICO BOTANICO S. LORENZO

STRUTTURA GESTIONALE

Una cooperativa giovanile costituitasi per la gestione del sistema "Parco S. Lorenzo" comporterebbe un'ottimizzazione dell'indotto occupazionale.

In mancanza si potrebbe avviare la gestione con una struttura sociale esistente e disponibile ad accogliere ed avviare all'attività giovani locali interessati.

Si intende avviare una fattiva collaborazione che potrebbe articolarsi in diverse forme.

1. Collaborazione attiva dei soci della cooperativa alla realizzazione materiale del parco. Ciò consentirà l'acquisizione di nozioni tecnico-pratiche nel settore del giardinaggio e del vivaismo specializzato. La realizzazione del parco diventerebbe uno stage formativo e una fonte di reddito per i soci impegnati. La formazione acquisita potrebbe avere sbocchi occupativi nel florovivaismo e nel giardinaggio, settori attualmente in crescita

2. Nella successiva fase di consolidamento del parco la cooperativa presterà la propria opera collaborando ai lavori per la manutenzione.

Acquisite le conoscenze tecnico-pratiche necessarie, la cooperativa potrà assumere direttamente la manutenzione del parco mantenendo con la società realizzatrice un rapporto di consulenza.

3. La cooperativa si farà carico dell'assistenza ai visitatori del parco, necessaria affinché si ottenga il massimo risultato dal punto di vista socio-didattico coniugato al rispetto del patrimonio pubblico.

4. Possibile servizio di guida ai vari itinerari nel territorio, prevedibili e collegati all'attività parco

• Punto vendita

All'interno del parco potrà prevedersi la realizzazione di un punto vendita nel quale effettuare la vendita di confezioni di piante mediterranee, studiate in modo particolare in funzione del target di clientela previsto.

Sarà necessario studiare una confezione pratica e tipica che consenta un facile trasporto dei prodotti proposti alla vendita.

INDOTTO OCCUPAZIONALE.

-IN FASE DI AVVIO N° 3 OPERATORI DURANTE LA FASE DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.

-A REGIME N° 9 OPERATORI A VARIO TITOLO COSTITUITI IN COOPERATIVA, DI CUI N° 3 STABILE E N° 6 TEMPORANEA.

B)-STATO ATTUALE E DESCRIZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO.

B.1)-STATO ATTUALE DELL'AREA.

L'area è attualmente adibita a parco verde attrezzato comunale, costituito da essenze arboree e arbustive e prato verde, camminamenti e punti di riposo, una struttura ad anfiteatro finalizzata allo svolgimento di pubbliche manifestazioni, ed infine la Chiesa di S. Lorenzo nell'omonimo sagrato.

Risulta inoltre presente una struttura deposito del comune, di dubbio gusto e fattura se riferito al contesto della zona; detta struttura è costituita da una capannone con copertura a capanna a pianta rettangolare di dimensioni 10,00x8,55, altezza alle imposte m 3,80 e al colmo m 4,95.

La struttura portante di elevazione è costituita da blocchetti in c.v., quella di copertura da capriate in acciaio; il manto di copertura è costituito da elementi in lastre di cemento amianto.

B.2)-DESCRIZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO.

Come descritto nella premessa e nel paragrafo precedente A.3) punto A.3.3.2), viene prospettata la formazione di un parco tematico naturalistico integrato con le emergenze storiche e ambientali del territorio.

In questa primo intervento, in particolare, è prevista la realizzazione di una struttura di accoglienza del visitatore, comprensiva degli spazi di fruizione didascalica del parco, servizi e uffici.

La costruzione sorgerà in corrispondenza dell'attuale deposito comunale sopra descritto, che quindi verrà demolito; in merito sarà previsto un apposito piano di smaltimento della copertura in elementi di cemento amianto ai sensi della Legge n° 257/92.

Soluzione proposta N° 1.

Impostato su un Piano Terra costituito da:

-locale ingresso che disimpegna l'ufficio, il blocco servizi pubblico e addetti, la sala di accoglienza e di fruizione espositiva;

-blocco servizi composto da servizio disabili e addetti femminili, n° 1 servizio per uomini e n° 1 servizio femmine;

-sala di accoglienza e allestimento attrezzature didascaliche e didattiche a vario livello e fruizione con angolo ripostiglio e minibar;

-veranda esterna coperta finalizzata all'allestimento di argomenti propri della cultura tradizionale del posto, o di vocazione vivaistica.

Viene inoltre previsto un piano di soppalco sottotetto ove verrà alloggiato l'archivio o attività di studio e ufficio specifici dell'attività.

Al fine di uniformare i materiali dei prospetti esterni alla vocazione del contesto, si prevedono murature esterne in pietrame a vista con combinazione cromatica alternata (rosa-verde) in trachite tufoide della stessa natura dei camminamenti esistenti, ingentiliti in sommità con lastre di basalto nero; alcune specchiature verranno intonacate con tipi di malte a base di calce a lunga stagionatura traspiranti e risananti precolorati.

Porte esterne in legno massello castagno con vetri stratificati 12/13 antisfondamento con caratteristiche termiche, finestre sempre in legno castagno con vetri camera 6/7-9-6/7. L'ingresso risulta caratterizzato da una pianta triangolare fortemente illuminato dalla struttura di copertura conformata a piramide tronca in elementi di polimetilmetacrilato infrangibili su telaio di acciaio verniciato.

Inoltre gronde e pluviali, con parapetto murario, in rame,

Gli orizzontamenti intermedi sono previsti in struttura lignea lamellare con stesa di tavolato ligneo e solette rinforzate in conglomerato alleggerito ad alte caratteristiche di coibentazione; la struttura di copertura anch'essa in legno lamellare misto al segato, tavolato, pannelli coibentanti e isolanti, manto di tegole laterizie curve; nella stessa copertura in corrispondenza della sala di esposizione è previsto un cupolino cilindrico in polimetilmetacrilato infrangibile e resistente ai raggi UV ad alto potere coibentante, apribili verso l'alto allo scopo di garantire una illuminazione solare al locale e una eventuale evacuazione dei fumi.

Nella stessa sala di esposizione sono previsti opportuni elementi di oscuramento plissettati, allo scopo di garantire eventuali proiezioni anche in pieno giorno.

La tramezzatura è prevista in laterizio alveolare $s=12$ cm;

FINITURE INTERNE.

Pavimenti in grès porcellanato fine tinta unita, ad alta resistenza all'usura, tipo pannelli in legno 100% riciclato ecologico, nel piano sottotetto dotato di solaio di legno;

Intonaci e finitura interne, sempre del tipo a base di calce a lunga stagionatura risananti, e tonachino di finitura precolorato;

Pavimenti e rivestimenti in grès naturale antiusura e antiacido nei servizi; pavimento veranda esterna in grès serie materia color sabbia.

Plafonatura del solaio zona ripostiglio e minibar in pannelli fonoassorbenti REI 120 a base di fibre legnose;

Soglie e davanzali in lastre di basalto segato levigato

Infissi in legno massello quelli ordinari, in alluminio elettrocolore quelli interni ai servizi;

Porta di collegamento ingresso con la sala in legno scorrevole dotato di vetratura colorata REI120.

IMPLANTI.

-impianto elettrico, d'illuminazione ordinaria e d'emergenza a norma CEI; sottotraccia;

-impianto antintrusione, TVCC interno, rilevamento incendi, registrazione eventi (predisposizione cavidotti e condutture); impianto trasmissione dati (cablatura); telefonico;

-impianto idrico, scarico, acqua calda igienico-sanitaria per i servizi personale con bruciatore costituito da scaldini a gas GPL;

-impianto Gas, con serbatoio interrato nella corte interna e rete d'acciaio nero Gas a norma;

Soluzione proposta N° 2

Risulta esposta nella planimetria allegata; è costituito uno schema planimetrico più convenzionale, comprendente gli stessi locali di cui alla soluzione n° 1.

Per il resto valgono analoghe considerazioni della soluzione n° 1.

B.3)-COMPATIBILITÀ URBANISTICA EDILIZIA.

La costruzione in progetto sorge in zona definita A dello strumento urbanistico vigente.

L'edificio sorgerà nello stesso ambito di sedime di quello attuale, e per l'occasione vengono mantenute le distanze dalle costruzioni al contorno; pur ammettendosi un leggero incremento di superficie coperte e di volume, la costruzione può essere ritenuta una ristrutturazione dell'edificio esistente.

Per tale motivo, pur in assenza di un PP della zona A, si conferma la compatibilità urbanistica dell'intervento.

Inoltre si vuole ricordare che l'area di che trattasi è già da tempo adibita a parco, e che nel nuovo strumento urbanistico tutta l'area S. Lorenzo verrà denominata parco (zona G).

Resterebbe comunque la concessione in deroga, con riferimento ai diversi indici urbanistico edilizi, trattandosi di struttura di servizio di pubblica utilità.

I RIFERIMENTI DI TUTELA

-Zona omogenea dell'attuale strumento urbanistico comunale A

L'immobile attuale, in demolizione, non risulta vincolato ai sensi della L. N° 1089/39.

I RIFERIMENTI VARI.

Non è prevista alcuna barriera di ostacolo ai disabili, nei passaggi esterno-interno, e all'interno dell'edificio in progetto.

Non risultano compresi nel presente intervento, l'ultimazione e l'attivazione dell'impianto di registrazione eventi, l'arredo multimediale (computer, scanner, stampante, parabola ASDL, software per videoconferenze specifici di gestione e di organizzazione didattica didascalica), l'arredo uffici, archivio, minibar, sala.

Parimenti non è compreso l'allestimento e avvio del parco botanico.

C) - PREVENTIVO SOMMARIO DELLE OPERE.

-fondazioni in getto di cls armato, compreso scavo 51,40x£.125.000	£.	6.425.000
-copertura in struttura lignea con manto di tegole laterizie+ cupolino in metacrilato ; m ² 148*217.000=	£.	32.116.000
-prospetti in conci di pietrame a vista con specchiature in malte traspiranti e risananti precolorati; m ² 308*130.000=	£.	40.040.000
-gronde e pluviali e parapetto murario (elementi in rame ed opere muraria di completamento; m 56*130.000	£.	7.280.000
-serramenti esterni (in legno a vista del tipo preesistenti, con vetro camera stratificato nelle finestre); m ² 12.76*1.200.000=	£.	15.312.000
- serramenti interni (in legno a vista del tipo preesistenti, con vetro camera stratificato nelle finestre); m ² 12.07*700.000=	£.	10.863.000
- serramenti interni in alluminio(servizi)m ² 3.36*700.000=£.		2.352.000
-solai di legno intermedi m ² 140*140.000=.....	£.	19.600.000
-tramezzatura interna; m ² 150*50.000=.....	£.	7.500.000
-nuova scala interna con struttura in legno con parapetto in tubolare di ferro verniciato; a corpo =.....	£.	7.500.000
-pavimenti interni in grès (compreso scavo, massetto, vespaio aerato) al PT m ² 116.51*151.000=	£.	17.593.010
-tipo legno nel piano soppalco; m ² 30.78*90.000=	£.	2.770.200
--pavimenti esterni veranda grès 29.15x140.000	£.	4.081.000
-Plafonatura del solaio minibar m ² 18.23x120.000=	£.	2.187.600
-marmi vari nelle soglie e davanzali m ² 4.97x420.000.....	£.	2.090.340
-rivestimenti in ceramica nei servizi m ² 59.40x71.000	£.	4.217.400
-arredo servizi disabili, pubblico e servizi personale; =	£.	6.500.000
-intonaci e finitura interne, sempre del tipo a base		

di calce a lunga stagionatura risananti; m ² 557*51.000	£.	28.407.000
-impianto elettrico, d'illuminazione ordinaria e d'emergenza a norma CEI; sottotraccia; =	£.	25.200.000
-impianto antintrusione, TVCC interno, rilevamento incendi, registrazione eventi; TD ; =	£.	15.200.000
-impianto idrico, scarico, acqua calda igienico-sanitaria per i servizi personale con bruciatore costituito da scaldini a gas GPL; =	£.	12.500.000
-impianto Gas, con serbatoio interrato nella corte interna e rete d'acciaio nero Gas a norma; =	£.	5.200.000
SOMMANO.....	£.	274.934.550

Nelle tavole grafiche allegate vengono illustrate le previsioni della presente relazione.

D)- QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

A) LAVORI (compreso oneri per la sicurezza) £. 275.000.000

B) A DISPOSIZIONE

B1) Spese generali

-spese tecniche £. 68.140.003
-spese d'appalto £. 2.859.997
Sommano spese generali £. 71.000.000

B2) Imprevisti (allacci vari, economie , ec.) £. 6.658.444

B3) Incentivi e spese per per la progettazione

$(0.55 * 1.3230) * 1.5\% * 1.00 * 275.000.000$ £. 3.001.556

(commi 1-1bis-2 art. 18 L. N° 109/94 integrata; comma 4 art. 13 L. N° 144 del
17.05.1999)

B4) IVA 10% su £.275.000.000..... £. 27.500.000

Sommano a disposizione £. 108.160.000

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO..... £. 383.160.000

BAULADU 17/01/2002

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Angelo Saba



Oggetto: Distinta spese tecniche di massima relative alla Progettazione, Direzione lavori, Misura e Contabilità, mansioni L. 494/96, dei lavori di:

**"Costruzione di un centro servizi di accoglienza dei visitatori, e servizio Parco tematico naturalistico"
 IMPORTO £. 383.160.000".**

A)-PROGETTAZIONE.

1) Importo presunto dei lavori.....	£	275.000.000
2) Classe e categoria dell'opera lc (Art. 14, legge 2/3/1949 n. 143)		
3) Onorario a percentuale per interpolazione (D.M. 04/04/2001).....	11.3252%	
4) Aliquota voci a)-b)-c)-d)-e)-f) 0,65		
5) Ammontare onorari: 1) x 3) x 4)	£	20.243.795
6) Riduzione onorari 20%	£	4.048.759
7) Restano	£	16.195.036
8) Rimborso spese 29.97% (per interpolazione).....	£	4.853.652
9) Sommano 9) + 10) =	£	21.048.688

B) DIREZIONE LAVORI

10) Aliquota voci l)-l1) 0,35		
11) Ammontare onorari : 1) x 3) x 10)	£	10.900.505
12) Riduzione Onorari 20%	£	2.180.101
13) Restano	£	8.720.404
14)Rimborso spese 29.97%	£	2.613.505
15)Sommano 13)+14) =	£	11.333.909

C) MISURA E CONTABILITA' LAVORI

16) Importo lordo a base di calcolo.....	£	275.000.000
17) Tabella E)		
fino a £. 5.000.000 (1,83965%) =	£	91.980
da 5.000.001 a 20.000.000 (1,68634%)	£	252.900
da 20.000.001 a 50.000.000 (1,53304%)	£	459.720
da 50.000.001 a 100.000.000 (1,22642%)	£	613.200
oltre 100.000.000 (1,073%)=	£	1.877.400
18) Sommano.....	£	3.295.200
18.1) Riduzione onorari 20%.....	£	659.040
18.2) restano	£	2.636.160
19) Rimborso spese 29,97%	£	790.057
20) Totale misura e contabilità'18)+19)=....	£	3.426.217

D) COLLAUDO LAVORI

21) Tabella C:importo di riferimento.....£.	275.000.000
Onorario a percentuale lo 0,2015%	
22) Onorario £. 275.000.000 x 0,2015=	£. 554.364
23) Maggiorazione 50% (collaudo in corso d'opera eventuale)	£. 277.182
24) Sommano onorari.....£.	831.546
25) Rimborso spese 30 % =	£. 249.464
26) Totale 24) + 25) =	£. 1.081.010

E)-MANSIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA NEI CANTIERI (DL N° 494/96)

(Tariffa prevista dal Nuovo DM 4.4.2001)

27) COORDINATORE LA PROGETTAZIONE

-Aliquota 15% Tab. A

-ammontare 1)x 3) x 0.15 =.....£.	4.671.645
28) Riduzione 20%	£. 934.32901
29) Restano	£. 3.737.316
30) COORDINATORE PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI pari al 25% Tab. A 1)x 3) x 0,25=.....£.	7.786.075
31) Riduzione 20%	£. 1.557.215
32) Restano	£. 6.228.860
33) Sommano onorari.....£.	9.966.176
34) Rimborso spese 29.97%.....£.	2.986.863
35) Sommano onorari e spese sicurezza nei cantieri.....£.	12.953.039

F) RELAZIONE GEOTECNICA

36) Importo di riferimento	£. 275.000.000
37) Onorario interpolato 1.28885% (Tab. 20-A tariffa geotecnica)	
38) Ammontare onorario 36)x37)	£. 3.544.337
39) Riduzione 20%	£. 708.867
40) Restano	£. 2.835.470
41) Rimborso spese 29.97% voce 40).....£.	849.790
42) Sommano onorari e spese	£. 3.685.260

F) RIEPILOGO

A) PROGETTAZIONE	£. 21.048.688
B) DIREZIONE LAVORI	£. 11.333.909
C) MISURA E CONTABILITA' LAVORI.....	£. 3.426.217
D) COLLAUDO DEI LAVORI.....£.	1.081.101
E) COORDINATORE LA SICUREZZA.....£.	12.953.039
E) RELAZIONE GEOTECNICA.....£.	3.685.260
G) TOTALE ONORARI E SPESE.....£.	53.528.821
H) CONTRIBUTO PREV.LE L. 335/95 4% su G).....£.	2.141.128
I) CONTRIBUTO INT.VO 2 % (CNPAIA) su G)+H)	£. 1.113.387
L) IMPONIBILE IVA G)+H)+I).....£.	56.783.336
M) IVA 20 % SU L).....£.	11.356.667
N) TOTALE SPESE TECNICHE	£. 68.140.003

Bauladu 11/11/2001

IL PROGETTISTA
Dott. Ing. Angelo Saba







