

# COMUNE DI BARUMINI

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### PIANO ATTUATIVO Zona urbanistica G2a

*Professionista incaricato:*

RTP: "Piras & C.": Ing. Narciso Piras, Mynd Ingegneria,  
Diverserigestudio S.r.l., Arch. Mais Stefano, Arch. Lecca Veronica

*Collaboratori:*

Arch. Stefano Lecca, Arch. Nadia Piton



Codice elaborato:		Titolo dell'elaborato:		Formato:	Scale:
<b>A</b>		Relazione tecnica		<b>A4</b>	
Revisione	Data	Descrizione	Redazione	Verifica	Approvazione
0	12/2021	Progetto per l'approvazione comunale			
1					
2					



**COMUNE DI BARUMINI**  
*PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA*

**AII.A – RELAZIONE TECNICA**  
**PIANO ATTUATIVO “AREA FIERISTICA”**

Progetto di Piano Attuativo in variante al PUC vigente per la  
realizzazione della nuova area Fiera



<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b> .....	3
<b>RIFERIMENTI NORMATIVI PUC</b> .....	3
<b>LA ZONIZZAZIONE</b> .....	4
<b>SINTESI PROGETTUALE -STANDARDS URBANISTICI E DATI DI PROGETTO</b> .....	6
<b>DATI DI PROGETTO</b> .....	6
<b>Principio dell'invarianza idraulica.</b> .....	6
<b>CONCLUSIONI</b> .....	7



### PREMESSA

La relazione che di seguito si svilupperà accompagna la richiesta di introduzione dello strumento attuativo per l'area denominata "Ex Fiera Ovini" al fine di identificare le specifiche di progetto relativo alla nuova attuazione come "Area Fiera" come specifico all'interno del Piano Urbanistico Comunale, zona G2a – Area per attrezzature di Servizio

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area di intervento è situata nel centro della Marmilla, nella valle del fiume Mannu, ai piedi dell'altopiano della Giara. Tra la strada che collega il centro abitato del comune di Barumini e il complesso monumentale su Nuraxi, unico sito archeologico della Sardegna dichiarato patrimonio dell'Umanità dall'Unesco, sorgono le vecchie strutture un tempo destinate alla fiera ovini di razza sarda. L'area fiera e le aree limitrofe hanno la potenzialità di fungere da cerniera tra comune, territorio, emergenze archeologiche, e edifici pubblici a carattere culturale. L'intervento deve quindi caratterizzarsi come il primo step di un processo di riqualificazione complessiva, che presuppone una strategia di rigenerazione dell'intera area.

L'obiettivo dell'intervento è il recupero e risanamento delle strutture esistenti, la chiusura degli spazi e l'adeguamento funzionale delle strutture e degli impianti per uso fiera e grandi eventi, con la visione più ampia di riqualificazione degli spazi aperti, sia nei termini di riconoscimento del valore naturalistico dell'area sia in quelli di costruzione di un sistema coerente di relazioni urbane, paesaggistiche ed ecologiche.

### RIFERIMENTI NORMATIVI PUC

Le aree, a seguito della recente approvazione della variante non sostanziale al PUC, ricadono in sottozona G2a, e sono disciplinate ai sensi dell'art. 11 delle norme tecniche di attuazione del PUC.

In tale sottozona sono consentiti interventi per servizi generali destinati ad ospitare attività fieristiche, mediante l'adozione di piani attuativi di zona di iniziativa pubblica o privata al fine di rendere possibili le operazioni di demolizioni con ricostruzioni, le nuove costruzioni, sopraelevazioni di edifici esistenti, di cui all'art.11.6 delle NTA



Per tali aree, valgono specifiche le seguenti norme:

- 1) per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, a 100 metri quadri di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadri di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi;
- 2) L'indice di fabbricabilità territoriale massimo consentito p di 1,00 mc/mq, previa predisposizione di piano attuativo, nelle sub-zone G2 e G3;
- 3) altezze definite dallo strumento attuativo;
- 4) Gli edifici devono distare dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal D.M. 1404/68 non meno di otto metri lineari.
- 5) Le distanze tra i corpi dei fabbricati sono quelle determinate dalle specifiche normative previste dalle vigenti norme per edifici o impianti di cui trattasi.
- 6) La tipologia degli edifici non è subordinata a particolari schemi ma è riferibile alla specifica destinazione. In ogni caso le opere devono inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesaggistico circostante.

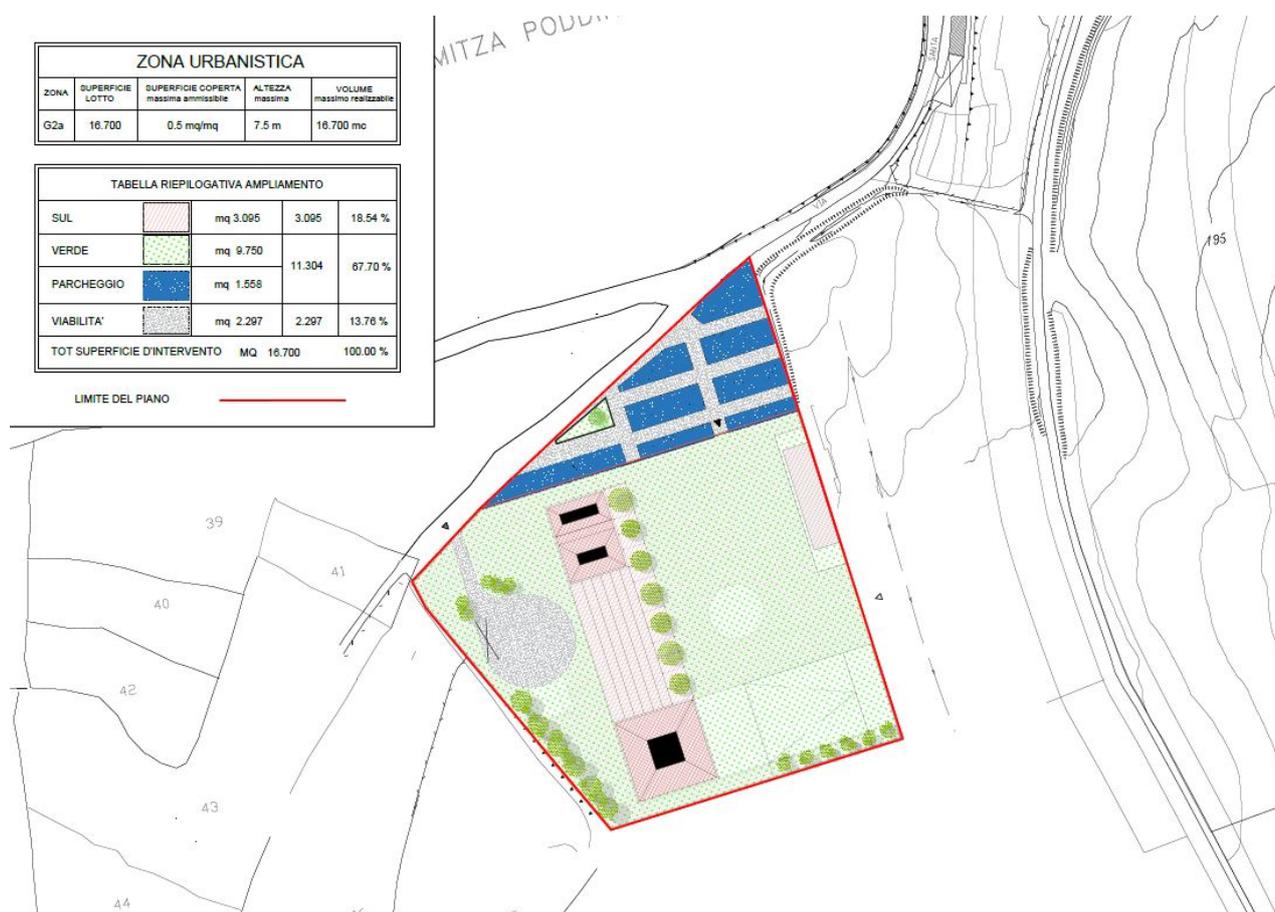
### LA ZONIZZAZIONE

Nel processo di ideazione si è presentata la necessità di ragionare per stralci funzionali per la realizzazione di un'architettura che si articoli e si completi in due tempi distinti. L'idea di complementarietà sta infatti alla base del progetto architettonico. Le fasi di realizzazione possono essere quindi sintetizzate con una prima fase di demolizione e ricostruzione di un volume chiuso contenete le nuove attività e la possibilità di poter ancora ospitare la fiera ovini sotto la copertura già esistente. E una seconda fase in cui andare a demolire e ricostruire la parte a sud del fabbricato per la realizzazione del primo blocco del Museo della Civiltà Nuragica in Sardegna. Infine, una terza fase, della chiusura degli spazi lasciati aperti per la fiera ovini e rifacimento delle coperture per completare la parte di allestimento museale e attività multimediali.

La nuova configurazione planimetrica che verrà adottata sarà dunque composta nel suo complesso da diverse aree di seguito specificate:



- Area di accesso al lotto dalla strada Via Santa Rosa organizzata con una zona parcheggio dimensionata in conformità con la normativa vigente.
- Area a verde organizzata con percorsi pedonali interni di permeabilità del lotto su cui si inserisce un percorso di attraversamento viabile interno per le attività di carico e scarico
- Volume funzionale contenente i servizi e le funzioni relative alla nuova area fiera.



Estratto planimetria zoning



**SINTESI PROGETTUALE -STANDARDS URBANISTICI E DATI DI PROGETTO**

<b>STANDARDS URBANISTICI</b>		
Rapporto sup. coperta/Sup. lotto	> 0 .50 mq/mq	
Distanze dai fabbricati	m 5.00 dai confini e m 8.00 dalle strade	
Verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi	> del 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'intervento	
Altezza massima	7,50 m	
<b>DATI DI PROGETTO</b>		
Superficie complessiva di intervento	16.700 mq	100,00 %
Superfici utile lorda	3.095 mq	18,54 %
Superficie viabilità	2.297 mq	13,76 %
Superficie parcheggi	1.558 mq	9,32 %
Superficie a verde	9750 mq	58,38 %
Altezza massima	7,50 m	

**PRINCIPIO DELL'INVARIANZA IDRAULICA.**

L'articolo 47 delle Norme di Attuazione del PAI ha introdotto il principio dell'invarianza idraulica.

Esso statuisce che le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non devono essere maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione. Le linee guida per l'applicazione del principio summenzionato, pubblicate dall'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, con delibera n. 2 del 17/05/2017, commisurano le metodologie di analisi e l'approfondimento tecnico che deve essere prodotto in fase progettuale, a giustificazione del rispetto del principio predetto, con l'aumentare della superficie interessata dal piano attuativo, secondo la ripartizione di cui alla seguente tabella:



Tabella 3: classi di applicazione principio di invarianza

Classe	Livello di impermeabilizzazione potenziale	Superficie territoriale
a	trascurabile	Inferiore a 0,1 ha
b	modesta	compresa tra 0,1 e 0,5 ha
c	significativa	compresa tra 0,5 e 10 ha
d	sostanziale	Superiore a 10 ha

In ordine alla classificazione suddetta, il piano attuativo in esame ricadrebbe nella classe c, poiché le superfici interessate dall'intervento ammontano a poco meno di due ettari.

Dall'esame del progetto però si evidenzia come alla situazione esistente venga operata una riduzione delle aree coperte e delle superfici impermeabili, favorendo una implementazione delle aree permeabili a giardino e aree verdi, aumentando di conseguenza il coefficiente di assorbimento naturale e generando una riduzione del carico idrico sui recettori, portando di fatto l'intervento a una classe a - Trascurabile impermeabilizzazione potenziale, data l'esigua superficie interessata dalla trasformazione dell'uso del suolo, in linea di massima i benefici conseguibili in termini di compensazione dei deflussi non giustificano gli oneri connessi alla previsione di opere di compensazione. È, pertanto, sufficiente adottare buoni criteri costruttivi delle reti di drenaggio assicurando adeguato margine di franco nelle sezioni adottate, ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici di viabilità privata e parcheggi per altro già esistenti, adottare opportuni criteri realizzativi, quali le pavimentazioni inerbite.

## CONCLUSIONI

Le proposte di interventi sugli spazi aperti possono rivestire un ruolo strategico nel processo di rigenerazione, riqualificazione dell'intera area urbana di Barumini. Essi rappresentano l'occasione per definire e articolare un sistema complesso di relazioni:

- ✓ urbane;
- ✓ turistiche, facilitando l'accesso e l'utilizzo degli spazi pubblici posti in un sistema d'insieme tra il sito archeologico di importanza comunitaria de "Su Nuraxi", il centro di comunicazione



e promozione del territorio Culturale Giovanni Lilliu ed il complesso degli spazi fiera, oggetto di intervento;

- ✓ paesaggistico e ambientali, vista la qualità degli spazi limitrofi all'area.

Inoltre, possono rappresentare un veicolo significativo per:

- ✓ il miglioramento complessivo della qualità urbana e paesaggistica dell'ambito;
- ✓ il riconoscimento e rappresentazione dei valori storici e naturalistici dell'area;
- ✓ la promozione di nuovi usi, prevalentemente legati alle attività turistiche, al tempo libero.

Si immagina che il sistema di spazi aperti possa divenire un vero tessuto connettivo che oltre a tenere assieme la sommatoria di attività già presenti nell'area e quelle che si attiveranno nel futuro, possa intensificare le relazioni a livello urbano con il tangente centro abitato e al contempo a livello metropolitano con le molteplici emergenze ed attrattività territoriali.