

# COMUNE DI FLUSSIO

Provincia di Oristano



## PROGETTO DI MASSIMA

**VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO STORICO E  
REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE  
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE  
APPROVATO CON DELIBERA G.R. N. 36/7 DEL 05/09/2006**



**STUDIO GAIAS**  
architettura e ingegneria  
www.studiogaias.com

**MACOMER**, Via Giovanni XXIII, n°9  
T +39 0785 72124 F +39 0785 602641

**CAGLIARI**, via Roma, n° 231  
T +39 070 7513273

**Arch. Sebastiano GAIAS**  
(progettista incaricato)

*Gruppo di lavoro:*  
Ing. Giuseppe GAIAS  
Geom. Mauro CASU  
Arch. Gianluca CARIA  
Arch. Debora SOLINAS  
Arch. Andrea SABA

Il Sindaco:  
Sig. Alessandro CARTA

Responsabile del procedimento:  
Arch. Alberto MURA

**PP1**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data: AGOSTO 2014

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 13\_388

Elaborazione:

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del:

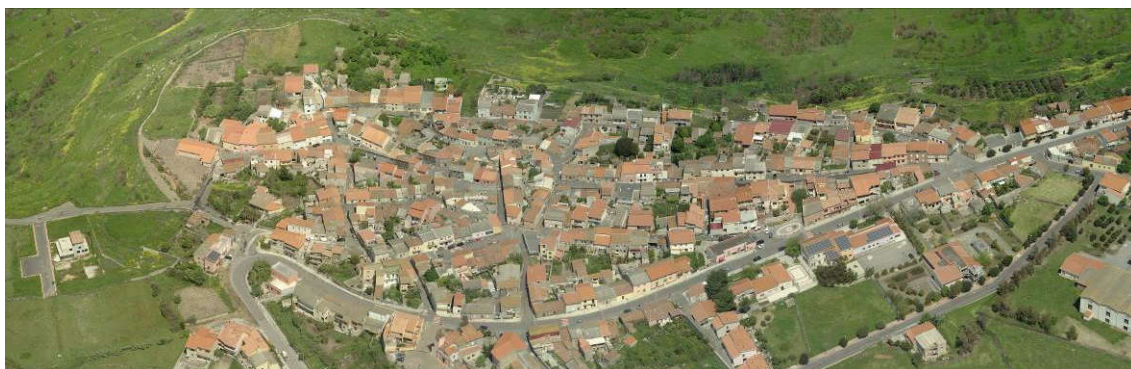
Agg.: 1 del:

## **INDICE**

- 1. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**
- 2. PREMESSA**
- 3. INTRODUZIONE**
- 4. INDAGINE CONOSCITIVA**
  - 4.1 *Area del Piano Particolareggiato – ambito urbano*
  - 4.2 *Inquadramento geografico*
  - 4.3 *Edificato urbano (art.63 N.T.A. PPR)*
  - 4.4 *Uso del suolo urbano*
  - 4.5 *Tipologie delle coperture*
  - 4.6 *Altezza degli edifici*
  - 4.7 *Caratteri dell'edificato –tessuti e tipologie tradizionali*
  - 4.8 *Beni identitari*
  - 4.9 *Edifici in contrasto con l'architettura tradizionale*
  - 4.10 *Evoluzione diacronica dei caratteri costruttivi del patrimonio edilizio (datazione)*
  - 4.11 *Stato di conservazione del patrimonio edilizio*
  - 4.12 *Gli spazi aperti*
  - 4.13 *Dati riassuntivi sulla situazione attuale degli isolati*
  - 4.14 *Dati riassuntivi generali sulla situazione attuale*
- 5. PIANO PARTICOLAREGGIATO**
- 6. BIBLIOGRAFIA**



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Veduta aerea del centro di Flussio





## 1. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è costituito complessivamente dagli elaborati di analisi, qui di seguito elencati:

PP1.	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
PP2.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	scala 1: 20000
PP3.	CARTE STORICHE E SINTESI DELLA STRUTTURA URBANA	
PP4.	EDIFICATO URBANO - art.63 NTA PPR	scala 1: 1000
PP5.	STRALCIO DEL P.D.F.	scala 1: 2000
PP6.	PLANIMETRIA CATASTALE	scala 1: 1000
PP7.	AREA DEL CENTRO STORICO E ISOLATI E UNITÀ EDILIZIE	scala 1: 500
PP8.	USO DEL SUOLO URBANO	scala 1: 500
PP9.	TIPOLOGIE DELLE COPERTURE	scala 1: 500
PP10.	ALTEZZA DEGLI EDIFICI	scala 1: 1000
PP11.	CARATTERI DELL'EDIFICATO - tipologie tradizionali	scala 1: 500
PP12.	EDIFICI IN CONTRASTO CON L'ARCHITETTURA TRADIZIONALE	scala 1: 500
PP13.	EVOLUZIONE DIACRONICA DEI CARATTERI COSTRUTTIVI (DATAZIONE)	scala 1: 500
PP14.	STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	scala 1: 500
PP15.	ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE	
PP16.	ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI	
PP17.	PLANIMETRIA DEGLI SPAZI APERTI (stato attuale)	scala 1: 500
PP18.	BENI PAESAGGISTICI TUTELATI DAL PPR	scala 1: 1000
	<b>ISOLATO N° 1</b>	
1a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
1b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
	<b>ISOLATO N° 2</b>	
2a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
2b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
	<b>ISOLATO N° 3</b>	
3a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
3b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
	<b>ISOLATO N° 4</b>	
4a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
4b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
	<b>ISOLATO N° 5</b>	
5a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
5b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
	<b>ISOLATO N° 6</b>	
6a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
6b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
	<b>ISOLATO N° 7</b>	
7a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
7b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
	<b>ISOLATO N° 8</b>	
8a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
8b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	

<b>ISOLATO N° 9</b>		
9a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
9b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
<b>ISOLATO N° 10</b>		
10a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
10b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
<b>ISOLATO N° 11</b>		
11a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
11b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
<b>ISOLATO N° 12</b>		
12a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
12b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
<b>ISOLATO N° 13</b>		
13a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
13b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
<b>ISOLATO N° 14</b>		
14a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
14b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
<b>ISOLATO N° 15</b>		
15Aa	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
15Ba	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
15b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
<b>ISOLATO N° 16</b>		
16a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
16b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
<b>ISOLATO N° 17</b>		
17a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
17b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	
<b>ISOLATO N° 18</b>		
18a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
18b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: Indicazioni per unità edilizia	

## 2. PREMESSA

La seguente relazione illustra il lavoro svolto sulla valorizzazione del patrimonio costruito storico del comune di Flussio attraverso la redazione del Progetto di Massima del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato con delibera n°36/7 del 05/09/2006.

Per il caso di Flussio, il perimetro delimitato dal Centro Matrice, approvato con determinazione N. 1180/DG del 30/05/2008, comprende il perimetro della zona “A” centro storico e parte delle zone “B” del Piano urbanistico vigente (P.d.F).

Quando si parla di *Centro di antica e prima formazione* s'intende quell'*area caratterizzata da insediamento storico*, con cui s'identificano tutte le aree *costituite dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica e comprensivi dei centri di fondazione moderni e contemporanei*", e in quanto tale viene riconosciuto come bene culturale ed economico che la società contemporanea deve preservare, tutelare, conservare e tramandare a quella futura, in quanto rappresentante la storia di una società locale.

Su queste considerazioni, è stato fondamentale costruire un quadro conoscitivo dell'ambito considerato, per cui l'attività di piano è stata avviata e condotta secondo un'indagine diretta e mirata alla ricerca, alla schedatura ed analisi di tutti gli elementi e caratteristiche del patrimonio edilizio esistente.



Estratto della cartografia presente nell'allegato della determinazione N. 1180/DG del 30/05/2008. È riportata in rosso la perimetrazione del centro di antica e prima formazione di Flussio verificata in sede di copianificazione tra Comune e Regione.

Nella redazione del Progetto di massima del Piano Particolareggiato (1°fase) è stato importante affrontare diverse tematiche e con particolare riferimento all'art.52 delle N.T.A. del PPR analizzare, all'interno del Centro Matrice i seguenti fattori:

- a) *Quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;*
- b) *Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
- c) *Margini, eventualmente fortificati;*
- d) *Assi e poli urbani;*
- e) *Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie tradizionali, e quindi anche il loro processo evolutivo di formazione.*
- f) *Presenza di complessi e di manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- g) *Presenza di verde storico, parchi e giardini e ville, slarghi e piazze;*
- h) *Caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;*
- i) *Stato di conservazione del patrimonio storico;*
- j) *Criticità in atto problemi di recupero e riuso emergenti.*
- k) *Caratteri e fruibilità dello spazio pubblico e delle sue superfici.*

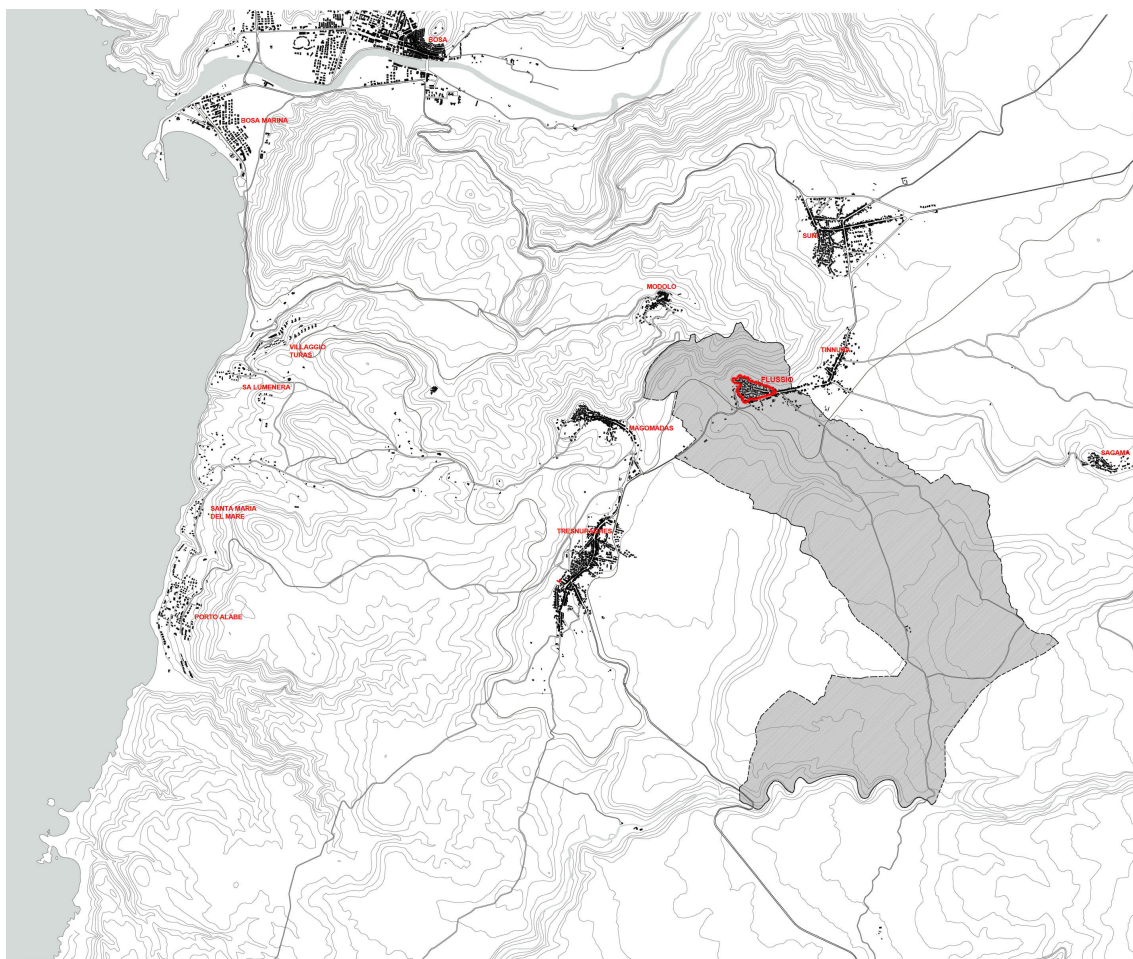
All'indagine conoscitiva, contenuta all'interno del Progetto di Massima, il Piano si completa con una susseguente fase progettuale, che prevede la definizione, qualificazione e destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente e da edificare, orientando gli interventi verso una più elevata qualità paesaggistica e qualità urbanistico-architettonica.



### 3. INTRODUZIONE

Flussio è un piccolo comune della regione denominata “*Planargia*”, a circa 305 m sul livello del mare, situato sull’altopiano omonimo che sovrasta la valle di Modolo e adagiato su un declivio tra la bassa valle del Temo e il contrafforte basaltico di Pedra Santa.

Il territorio, esteso per 6,92 kmq, fa parte della provincia di Oristano e confina a nord con il comune di Modolo e Suni, ad ovest con Magomadas e Tresnuraghes, a sud ancora con Sennariolo e Scano di Montiferro, e ad est con Sagama.



Stralcio planimetria di inquadramento territoriale di Flussio

L’origine del toponimo sembra derivare dal sostantivo sardo “*Frusiu*” (il pungitopo), pianta che cresce abbondante nella zona. Si narra che Flussio nel passato fosse denominata “*Mura de Figos*”, il cui significato richiama la grande quantità di piante di Fichi d’India nei pressi del paese.

Sembra che le prime testimonianze storiche sull’insediamento di Flussio risalgono al periodo preistorico, con il ritrovamento di una muraglia megalitica nelle vicinanze della chiesa medioevale di San Bartolomeo e di alcuni siti nuragici.

Sono presenti anche testimonianze dell’epoca romana, durante la quale Flussio fu sede di aziende agrarie dedite alla coltivazione di cereali; attività che si estesero fino all’epoca medioevale. Durante il periodo giudiciale Flussio appartenne alla curatoria della Planargia sotto il giudicato di Torres.



Intorno al 1892 furono rinvenute armi in pietra, le rovine di un sepolcro romano e i ruderi di alcune costruzioni romane vicino al nuraghe “Giannas” che fanno pensare alla presenza di un accampamento fortificato con lo scopo di sorvegliare la zona da eventuali incursioni.

Tuttavia le testimonianze più sicure riguardanti la storia di Flussio partono dal XVI secolo rintracciabili in documenti conservati presso i Musei Vaticani.

Dal punto di vista insediativo, Flussio si è sviluppato a partire da un tessuto edilizio prevalentemente accentrato, la cui storia culturale ed economica si riflette nella linearità e semplicità delle forme che permea, di fatto, la grande maggioranza degli edifici presenti nel centro matrice.

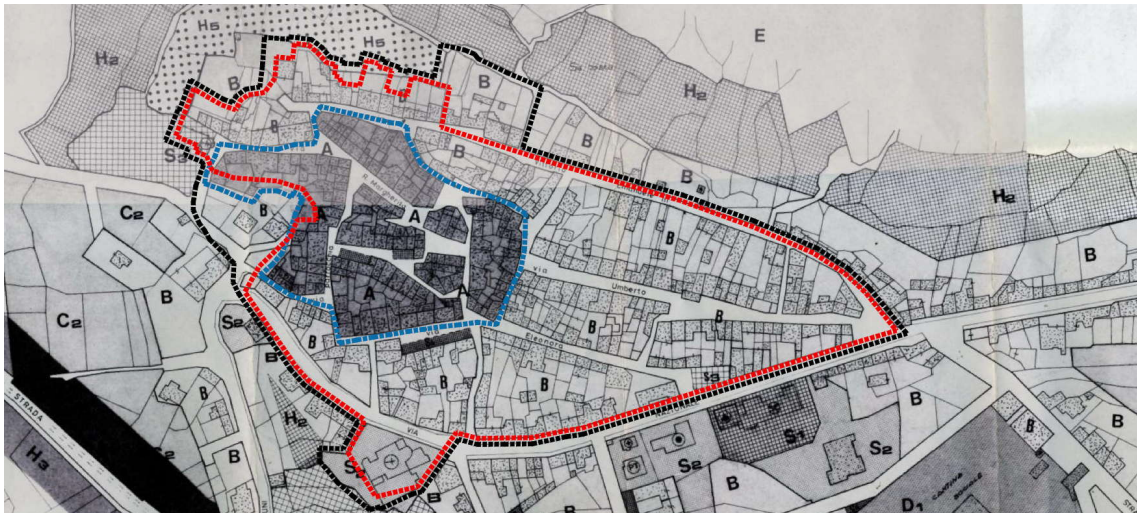
Il tessuto urbano, compreso all’interno del perimetro del centro matrice, che si è costruito lungo il margine dell’altopiano, è rappresentato da una maglia viaria articolata principalmente su un percorso principale, via Nazionale, e compressa tra lo stesso e il ripido pendio.

La parte di città interessata dal Piano Particolareggiato è caratterizzata da un edilizia di notevole interesse in rapporto all’impianto, ed il tessuto urbano si sviluppa attraverso un successione di isolati che disegnano spazi aperti di grande qualità spaziale. All’interno del perimetro del Centro matrice, gli edifici di recente costituzione spesso si trovano in condizioni di conservazione approssimative dove il “non finito” dà quel senso di degrado ormai diffuso in molti centri della Sardegna. Complessivamente le unità edilizie si alternano in minima parte con episodi di scarso interesse architettonico ad emergenze. L’obiettivo primario del Piano Particolareggiato è riuscire dare qualità urbana a questo centro.

## 4. INDAGINE CONOSCITIVA

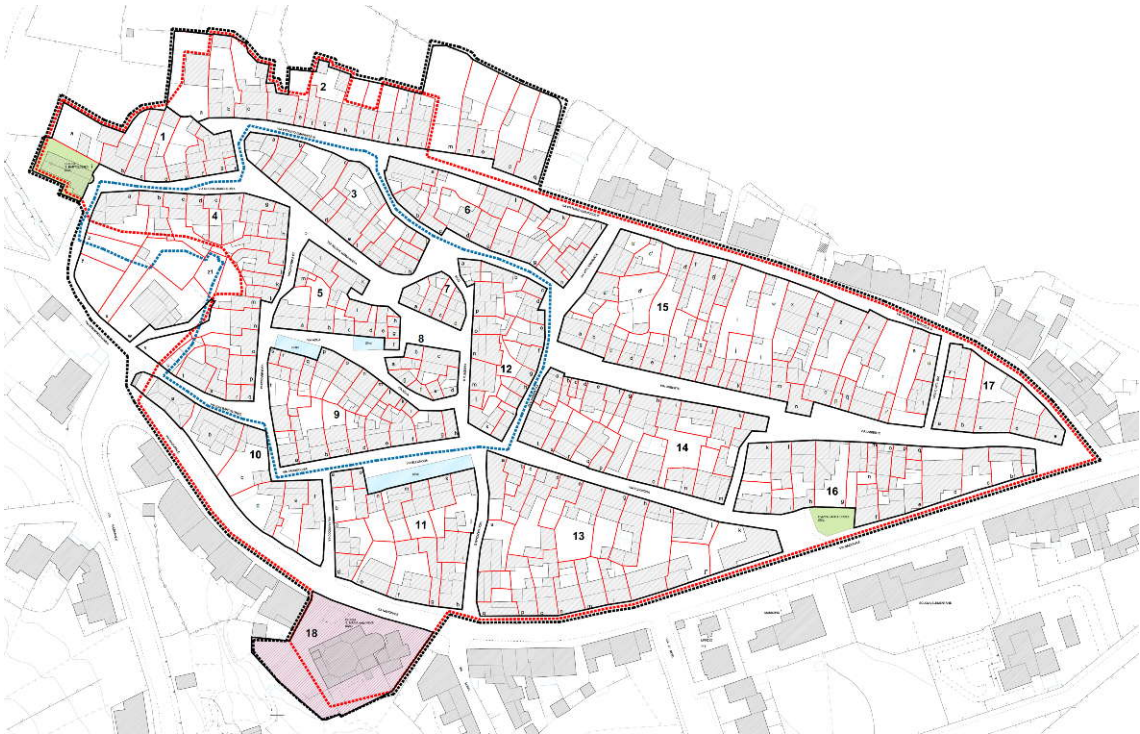
### 4.1. Area del Piano Particolareggiato.

Il Progetto di massima del Piano Particolareggiato di Flussio, qui illustrato, interessa l'area del Piano in ambito urbano (perimetro di colore nero) che ingloba l'area del Centro Matrice del PPR (colore rosso) e della zona "A" - Centro storico - del Piano urbanistico vigente (colore blu), i perimetri delle quali non sono coincidenti.



Stralcio del P.d.F. di Flussio

L'area dell'abitato analizzata comprende quella parte delimitata dagli isolanti prospicienti via Nazionale (verso Sud) e via Vittorio Emanuele III (verso Nord); per una superficie complessiva di Piano di mq 57.113,53.



Planimetria di inquadramento del centro di Flussio - Isolati e unità edilizie  
(Elaborato PP7)

<b>Area del perimetro del Piano Particolareggiato (colore nero)</b>	<b>mq 57.113,53</b>
<b>Area del perimetro Centro matrice (colore rosso)</b>	<b>mq 50.521,80</b>
<b>Area del perimetro della zona “A”(P.d.F.) (colore blu)</b>	<b>mq 14.183,42</b>

L'esigenza per il Piano di comprendere a fondo le caratteristiche del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico esistenti ha imposto un'accurata indagine diretta sulla totalità del patrimonio edilizio esistente, con il rilievo di tutte le unità edilizie e con la ricostruzione cartografica, nella scala 1:200, delle piante e dei prospetti, aggregando le unità edilizie in 18 isolati.

Gli elaborati grafici di rilievo delle singole unità edilizie sono stati realizzati mediante la misurazione diretta dei diversi livelli delle unità edilizie medesime, per le quali è stata inoltre elaborata una scheda informativa, contenente dettagliate informazioni su: consistenza (superficie, volume, etc.), caratteristiche costruttive, dotazioni tecnologiche, elementi architettonici, stato di conservazione, destinazione e grado d'uso, nonché proprietà pubblica e privata.

La documentazione conoscitiva sulle singole unità edilizie è stata raccolta nell'elenco elaborati sugli isolati. La schedatura delle unità edilizie è completata da una documentazione fotografica di supporto, relativa ad ogni singola unità edilizia e supportata dalle viste azimutale, prospettica da nord e prospettica da sud (tali viste sono state fornite dalla R.A.S.).

L'imponente documentazione conoscitiva è stata successivamente aggregata in carte tematiche generali, nelle scale 1:20000/ 1:2000/ 1:1000/ 1:500, da cui è possibile ricavare una lettura unitaria complessiva delle caratteristiche del tessuto urbanistico edilizio.

Le carte tematiche allegate al progetto di massima del P.P. riguardano:

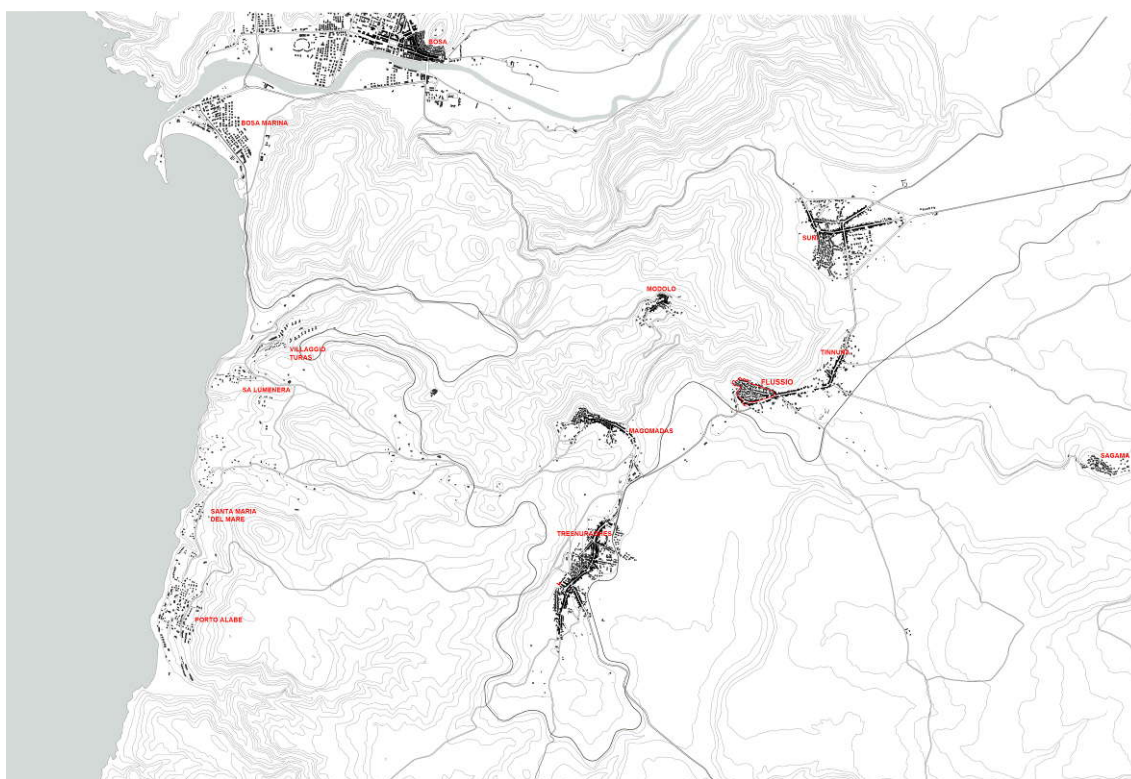
PP2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	scala 1: 20000
PP3. CARTE STORICHE E SINTESI DELLA STRUTTURA URBANA	
PP4. EDIFICATO URBANO - art.63 NTA PPR	scala 1: 1000
PP5. STRALCIO DEL P.D.F.	scala 1: 2000
PP6. PLANIMETRIA CATASTALE	scala 1: 1000
PP7. AREA DEL CENTRO STORICO E ISOLATI E UNITÀ EDILIZIE	scala 1: 500
PP8. USO DEL SUOLO URBANO	scala 1: 500
PP9. TIPOLOGIE DELLE COPERTURE	scala 1: 500
PP10. ALTEZZA DEGLI EDIFICI	scala 1: 1000
PP11. CARATTERI DELL'EDIFICATO - tipologie tradizionali	scala 1: 500
PP12. EDIFICI IN CONTRASTO CON L'ARCHITETTURA TRADIZIONALE	scala 1: 500
PP13. EVOLUZIONE DIACRONICA DEI CARATTERI COSTRUTTIVI (DATAZIONE)	scala 1: 500
PP14. STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	scala 1: 500
PP15. ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE	
PP16. ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI	
PP17. PLANIMETRIA DEGLI SPAZI APERTI (stato attuale)	scala 1: 500
PP18. BENI PAESAGGISTICI TUTELATI DAL PPR	scala 1: 1000



## 4.2. Inquadramento geografico

Il territorio comunale di Flussio è caratterizzato da una superficie estesa per 6,92 kmq in direzione Nord / Sud-Est, che si colloca nell'ambito della Planargia, la cui struttura ambientale è definita dalla *Valle del Temo* a Nord (secondo una direzione nord-est sud-ovest) e *dalla fascia costiera*, che si estende da Torre Argentina a Punta di Foghe. Il *sistema vallivo* è *strettamente delimitato dalle cornici degli espandimenti ignimbrici da un lato e dagli altopiani basaltici dall'altro, dominanti i rilievi*.

Si tratta di un territorio agrario dal notevole valore paesaggistico ed ambientale, caratterizzato da terrazzamenti collinari di coltivazione della vite e dell'ulivo, sul quale insiste un sistema insediativo rappresentato dai centri urbani di Bosa, Sindia, Suni, Tinnura, Sagama, Flussio, Magomadas e Modolo.



Inquadramento territoriale di Flussio

Dal punto di vista ambientale, il sistema territoriale è costituito da:

- *L'articolato sistema costiero delle baie di Santa Caterina di Pittinurri e di s'Archittu, delimitato dallo sviluppo irregolare di falesie e scogliere;*
- *Il complesso orografico del Montiferru con le relative formazioni boschive;*
- *La valle del Rio S'Abba Lughida nel versante occidentale;*
- *Le numerose sorgenti come Sa Funtana e s'Otzu e Tiummemmere;*
- *la fascia più elevata del complesso orografico comprendente la zona di Pabarile e le cime che la circondano, come Monte Urtigu, Monte Entu, Punta Baucamedda, Punta Bausinari, Rocca Sa Tiria.*

### 4.3. Edificato urbano (art. 63 N.T.A. PPR)

Dal punto di vista dell'assetto insediativo, il Progetto di massima del Piano Particolareggiato individua l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento umano e delle attività.



Edificato urbano di Flussio (Elaborato PP4)

In particolare riferimento agli art. 61 e 62 NTA PPR, al fine di assicurare il miglior decoro urbano ed il rispetto dei principi generali il Piano Particolareggiato si conforma alle sue prescrizioni, per le quali si pone come obiettivi:

- *Orientare la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle sue matrici storico- ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa;*
- *Conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.*

Inoltre ne recepisce gli indirizzi come linee guida:

- *Le azioni di trasformazione irreversibili al principio di minimo consumo del territorio;*
- *L'applicazione del criterio conservativo nei confronti dell'impianto urbanistico di antica e prima formazione ed alle espansioni urbane fino agli anni'50;*
- *L'applicazione del criterio trasformativo alle forme insediative strutturalmente incoerenti per le quali deve essere ridefinita la spazialità urbana dalle matrici ambientali;*
- *L'applicazione dei criteri di recupero a tutti gli elementi del sistema insediativo in grado di caratterizzarne la qualità insediativa e paesaggistica;*

- *L'applicazione dei criteri rivolti al rispetto della destinazione d'uso, con particolare attenzione alla salvaguardia dei caratteri di integrità, unicità irripetibilità ed elevata rilevanza culturale ambientale*

Ai sensi dell'art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, l'insediamento di Flussio ricade nella categoria d'area di Edificato urbano, all'interno della quale è possibile distinguere:

- *Centro di prima e antica formazione*, ossia l'area caratterizzante l'insediamento storico di Flussio, ottenuta dalla lettura della cartografia storica, e che si identifica con il nucleo di primo impianto e di antica formazione (colore rosso);
- *Espansioni fino agli anni cinquanta*, ossia la porzione di edificato urbano, originatasi dall'ampliamento della città, in aggiunta al centro di antica formazione, e che ne conserva i caratteri di città compatta (colore azzurro);
- *Espansioni recenti*, ossia le espansioni residenziali avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, e che possono essere definite come periferie (colore giallo).

Il P.P., dunque, ricerca la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle sue matrici ambientali e storiche che ne determinano la sua configurazione attuale.



#### 4.4. Uso del suolo urbano



Planimetria dell'Uso del suolo Urbano (Elaborato PP8)

La destinazione d'uso della zona riguardante il Centro Matrice del Piano Particolareggiato (vedi Elaborato PP8), è prevalentemente residenziale; l'uso commerciale della superficie coperta è ripartito in poche unità edilizie differenti, localizzate in particolare lungo principalmente su via Nazionale.

In riferimento al Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20 dicembre 1983, all'interno del Centro Matrice di Flussio si individuano le seguenti aree destinate a servizi pubblici (che occupano il 7,71% della superficie di piano):

- S2, ovvero *aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per servizi pubblici ed in particolare,*

**S2A – Chiesa - Parrocchiale di Santa Maria della neve** (mq 1.900,30)

- S3, ovvero *aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili, ed in particolare,*

**S3A - Spazio Aperto- Piazza Santa Croce** (mq 154,17)

**S3B - Spazio Aperto- Piazza San Bartolomeo** (mq 344,44)

- S4, ovvero le aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L.765 (S4).

**S4A - Spazio via Adua** (mq 60,90)

**S4B - Spazio via Adua** (mq 94,72)

**S4C - Spazio via Eleonora** (mq 236,90)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

In generale è riscontrabile che le unità edilizie sono prevalentemente abitate dagli stessi proprietari. Un numero ridotto di unità edilizie (14) è utilizzato per i servizi alle residenze (come autorimessa, deposito o magazzino), soprattutto al livello dei piani terreni, in misura parziale o totale di essi.

Nella zona del Piano Particolareggiato sono presenti:

- **lotti non edificati** n° 5
- **lotti edificati** n° 248

---

**Numero totale delle unità edilizie** n° 253

#### 4.5. Tipologia delle coperture



Planimetria delle tipologie delle Coperture (Elaborato PP9)

I manti di copertura nell'area di piano, com'è facilmente riscontrabile dall'elaborato PP9, sono sostanzialmente omogenei nei materiali e per la maggior parte risultano in tegole laterizie. Si rileva un diffuso uso di manti di copertura costituiti da lastre in cemento-amianto (Eternit) ed un certo numero di coperture piane.

Le diverse categorie di copertura sono classificate, in rapporto alla tipologia e ai materiali, come:

- **Coperture a tetto (tegole) con relative pendenze**
- **Coperture a tetto in *Eternit (elementi ondulati prefabbricati)***
- **Coperture a tetto in *lastre in lamiera grecata o ondulata (elementi ondulati prefabbricati)***
- **Coperture piane a terrazza**
- **Edifici privi di copertura/ Ruderì**

#### 4.6. Altezza degli edifici

A causa del notevole dislivello tra i fronti opposti di uno stesso isolato, la valutazione delle altezze non risulta immediatamente rilevabile; inoltre, spesso, differenti livelli di edificazione a riguardo di una stessa unità edilizia contribuiscono a rendere più difficile un'univoca stima delle quote.

Per poter effettuare quest'analisi si è quindi considerato come riferimento il numero dei piani di ogni edificio (a valle nel caso in cui questo presenti un doppio fronte stradale), in modo da contenere il più possibile, la variabilità dei dati.



Planimetria dell'Altezza Edifici (Elaborato PP10)

Nell'elaborato n°PP10, si sono quindi distinti gli edifici in tre principali categorie di altezza:

- edifici ad 1 piano (colore rosso)
- edifici a 2 piani (colore azzurro)
- edifici con oltre 2 piani (colore giallo)

Una chiara delucidazione sulla situazione altimetrica attuale è riscontrabile dai profili stradali presenti negli "elaborati di rilievo", dove è possibile rilevare notevoli differenze di altezza anche tra edifici prossimi o addirittura adiacenti.



#### 4.7. Caratteri dell'edificato – tessuti e tipologie tradizionali

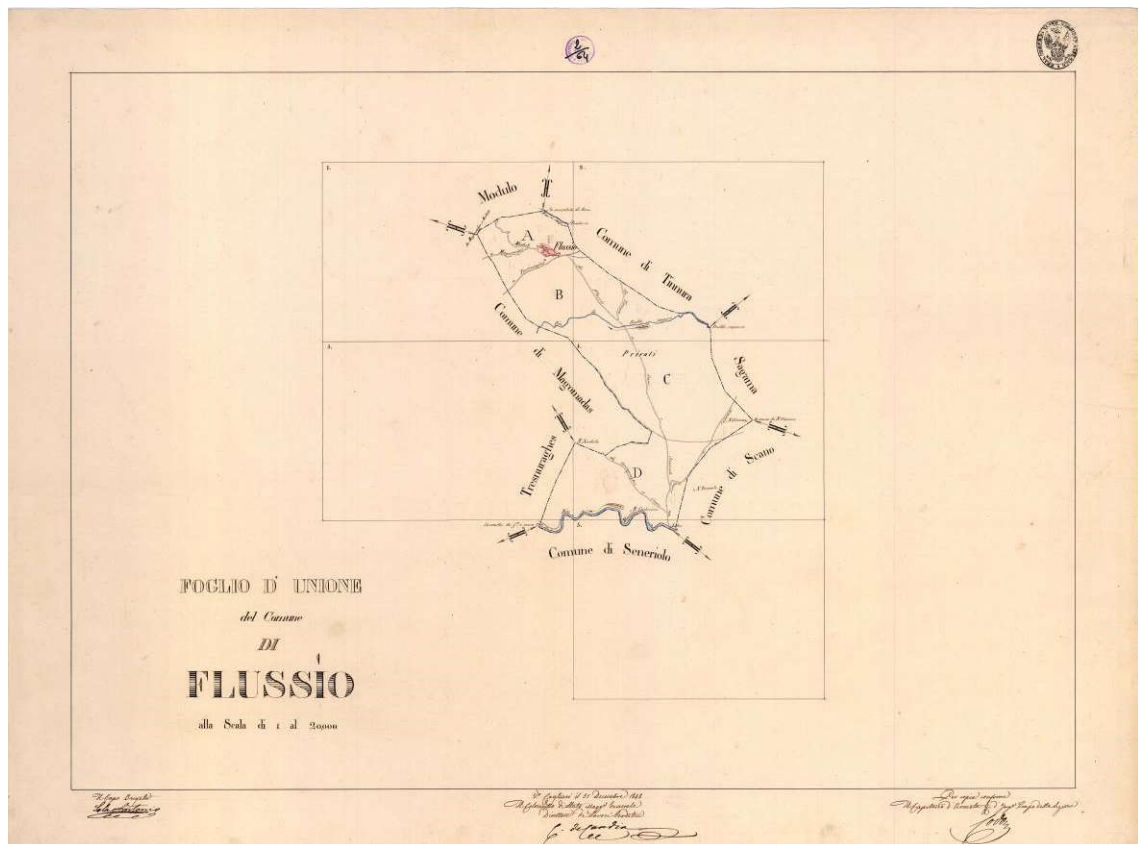
##### *Processo evolutivo di formazione del tessuto urbano*

Chiunque oggi percorra la Sardegna, non può non leggere la compresenza di paesaggi contemporanei ed arcaici, attraverso cui è possibile recuperare quegli elementi caratteristici che consentono di ricostruire il complesso mondo di relazioni sociali ed insediative di questo luogo.

Le forme dell'abitazione si configurano a partire da quelle del territorio costituendone un aspetto correlato alla struttura sociale: dai modi della proprietà ai modi di trasmissione dei beni a quelle della struttura fondiaria, dai sistemi di parentela alla mentalità. Ci si trova davanti a una società ancorata alla terra e allo spazio insediativo che essa stessa si è costruita nel tempo. Si rivela fondamentale dunque l'analisi e lo studio del luogo e della sua storia.

L'avvicinarsi delle storie salienti della società insediata ed il suo legame con il territorio costituiscono i fattori che nel tempo hanno guidato il processo evolutivo dell'architettura territoriale ed urbana, le cui fasi sono leggibili e documentate dalle tracce tangibili dei caratteri costruttivi e tipologici dell'edificato nelle varie epoche.

##### *Le carte storiche e la struttura urbana.*



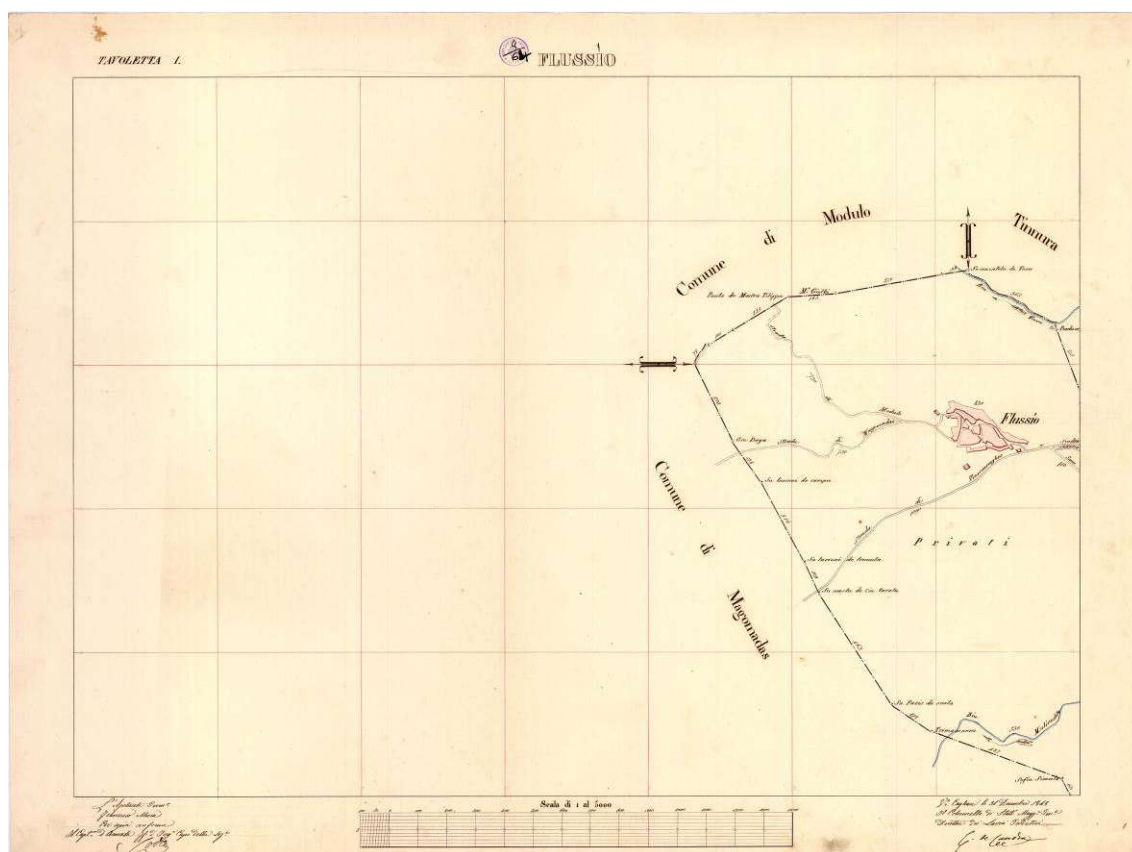
Stralcio Catasto Decandia, Foglio d'Unione, 1847 (Elaborato Carte storiche)

Analizzando il caso specifico di Flussio, è proprio nel centro di antica e prima formazione (Centro Matrice) che si concentrano tutti quegli elementi identitari tramite cui la comunità locale ha fondato le radici della propria memoria storica, in cui essa stessa si riconosce e si identifica.

In questo senso, la lettura dei documenti storici è stata basilare affinché si potesse ricostruire il processo guida della formazione del tessuto urbano attuale.

Per ottenere un quadro attendibile dell'assetto territoriale ed edilizio, la ricerca si è concentrata sulle variazioni o mutamenti intercorsi nel periodo documentato dai catasti e dunque riscontrabili dal loro confronto. Si sono osservate persistenze, mutazioni, che nel loro divenire processuale consentono di acquisire *elementi di datazione*.

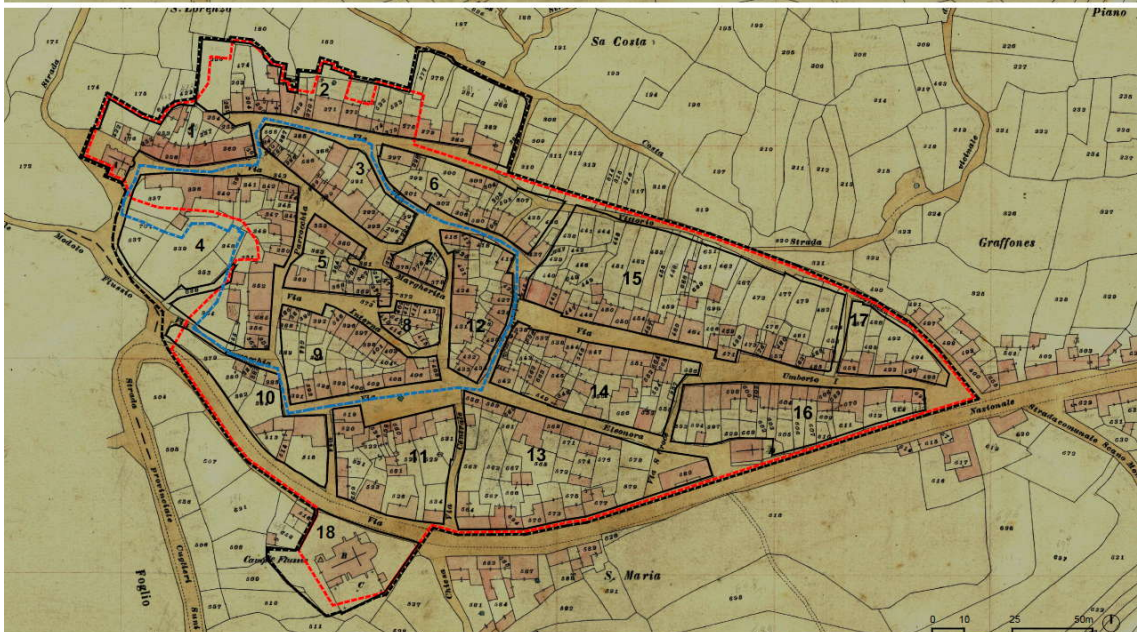
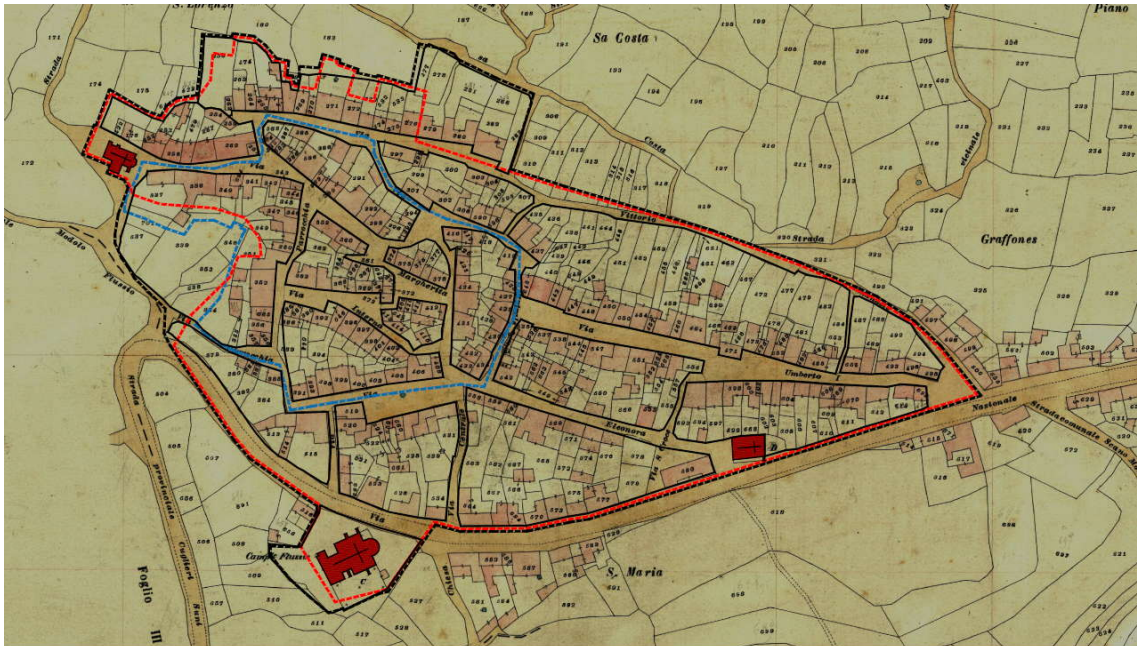
Il primo abbozzo di mappa urbana risale alla metà dell'800 (vedi Elaborato Carte storiche – tav.1 e 2), e documenta l'impianto originario di Flussio secondo l'asse viario principale di via Nazionale.



Stralcio Catasto Decandia, Tavolettta 1, 1847 (Elaborato Carte storiche)

L'operazione di comparazione tra le mappe catastali è stata significativa ed ha permesso di individuare gli elementi che caratterizzano fortemente questo luogo, determinando le relazioni esistenti tra il territorio e l'orografia, nonché il rapporto di connessione tra il luogo e il nucleo urbano storico. In questo senso la mappa catastale di primo impianto della prima metà del Novecento è stata di notevole aiuto per studiare gli elementi conoscitivi emergenti di Flussio.

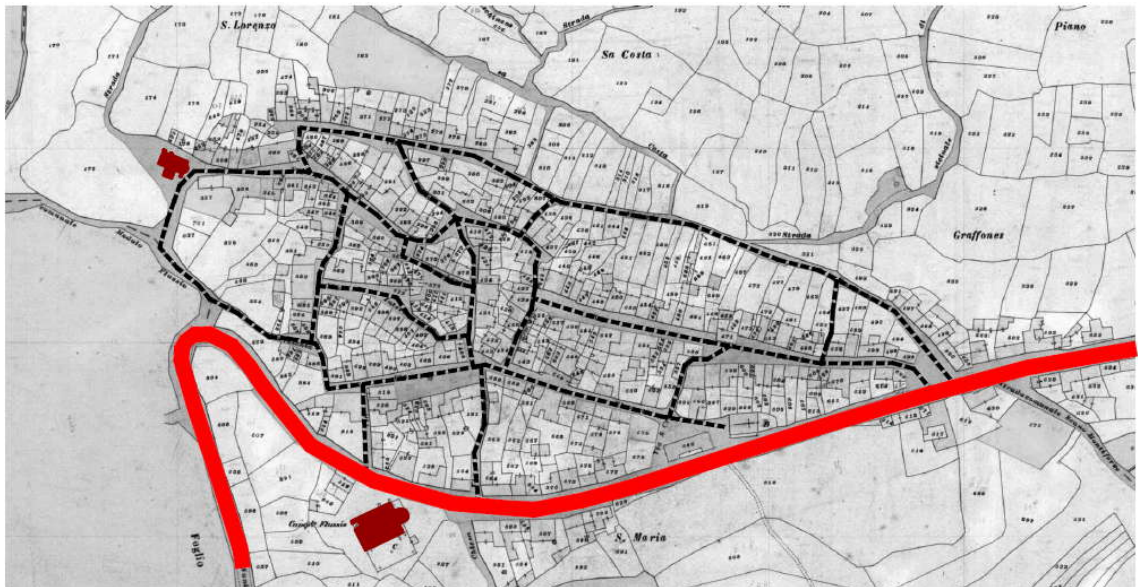
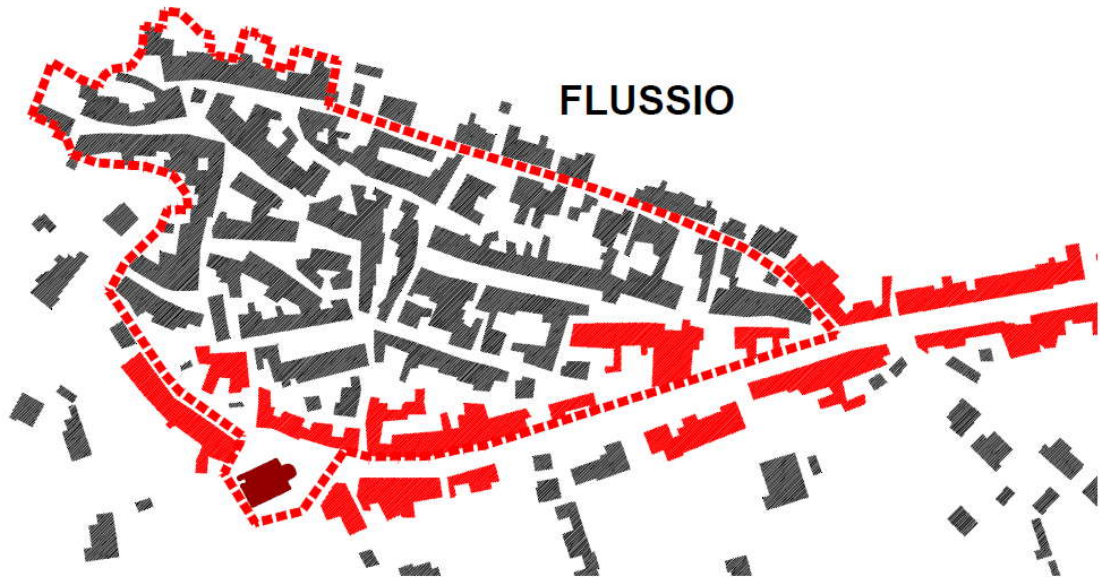




Sintesi cartografia storica. Riconoscimento degli isolati storici degli isolati attuali con la relativa numerazione e Struttura urbana del centro di antica e prima formazione (Elaborato Carte storiche e struttura urbana)

Si è evidenziato come la struttura del Centro di antica e prima formazione di Flussio sia uno dei centri storicamente di maggiore importanza per la Planargia, che si rivolge verso la vallata del Temo. La disposizione lungo il netto margine morfologico, a presidio delle vigne sottostanti, si traduce in una maglia viaria articolata prevalentemente su un percorso principale e una forma dei centri polarizzata e compressa tra lo stesso percorso e il ripido pendio. Il luogo di culto, che solitamente è al centro del paese, è disposto ai margini dell'abitato e va a costituire il polo più importante nella vita sociale delle comunità e ad esso è sempre associato un ampio spazio comune più o meno raccolto e in cui l'architettura sacra della chiesa si confronta con quella domestica.





Analisi della struttura urbana  
(Elaborato Carte storiche e struttura urbana)

Gli isolati sono di varie dimensioni e conformazioni, la cui disposizione è legata ai percorsi di collegamento con i centri vicini. Le forme del tessuto urbano in particolare rispondono alle logiche tipiche dell'insediamento che sorge su suolo declive, e dove le strade seguono le curve di livello. Nelle tavole di Analisi dell'edificato urbano si evince che il processo insediativo dell'abitato è legato alla morfologia del territorio.

Dai catastali d'impianto e dall'analisi del patrimonio edilizio esistente si riconosce nell'attuale via Nazionale il percorso - matrice dal quale si dipartono i percorsi d'impianto che hanno generato un tessuto prevalentemente accentrato e compresso tra la via principale e la valle del Temo. Tali informazioni del centro matrice sono state riassunte secondo lo schema della struttura urbana.

Le caratteristiche topografiche hanno avuto certamente grande influenza nella determinazione degli aspetti tipologici originari, che, evolutisi nel tempo, hanno dato luogo a numerose varianti e a trasformazioni dei tipi edilizi.

## Le Tipologie edilizie



Planimetria sui caratteri dell'edificato- tessuti e tipologie tradizionali (Elaborato PP11)

L'edificato di Flussio si presenta caratterizzato da notevole omogeneità tipologica, riconducibile principalmente al tipo edilizio a corte retrostante, quale risultato di una commistione di caratteri propri dell'architettura tradizionale regionale. Nell'area oggetto d'indagine conoscitiva sono state classificate nove tipologie tradizionali principali seguite talvolta da sottotipi varianti della principale tipologia di riferimento (meglio descritte nell'elaborato PP15). Inoltre, sono presenti nell'area del centro di antica e prima formazione (centro matrice) una serie di fabbricati di varia natura e non classificabili in alcuna tipologia storica precedentemente individuata (classificati nella tipologia degli edifici in contrasto con le tipologie storiche – non congrui e in locali accessori).

Le tipologie classificate sono le seguenti:

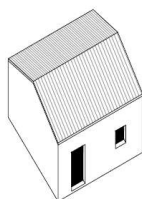
### 1. CASE A CORTE RETROSTANTE

La cellula- base elementare costituisce la matrice fondamentale dei tessuti urbani. Tali cellule, che possono essere singole raddoppiate sul fronte strada o in profondità, o accorpate con altre cellule rappresentano le diverse tipologie storiche individuate nel centro di antica e prima formazione di Flussio e costituiscono la sopravvivenza della casa più elementare ed arcaica. La cellula manifesta la sua disponibilità al mutamento attraverso il processo di addizione per giustapposizione lineare e/o in profondità e lo sviluppo in altezza secondo un approccio diacronico legato alle mutevoli necessità di differenziazione e specializzazione degli ambienti e degli spazi. La casa mantiene un rap-

porto diretto con la strada attraverso la disposizione prevalentemente sul suo filo, e l'abitato assume una connotazione più urbana.

**A. Cellula su fronte strada su un livello**

Sono edifici costituiti da una abitazione monovano, nella variante con o senza area cortilizia di pertinenza, dove sono svolte tutte le attività domestiche. Attualmente tali costruzioni sono disabitate o utilizzate come deposito.



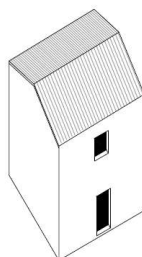
Appartengono a questa tipologia le seguenti varianti:

**A1** con sviluppo in profondità

**A2** con accrescimento per giustapposizione

**B. Cellula su fronte strada su due livelli.**

Abitazione costituita dall'evoluzione dell'unità minima monovano, con o senza il raddoppio in profondità, con lo sviluppo in altezza e dunque con la realizzazione del vano superiore. Attualmente tali costruzioni sono disabitate o utilizzate come deposito.



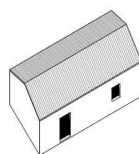
Appartiene a questa tipologia la seguente variante:

**B1** con sviluppo in profondità



**C. Due cellule su fronte strada su un livello**

Abitazione costituita da un cellula doppia disposta su fronte strada e in seguito sviluppata in profondità, dove sono svolte tutte le attività domestiche. Attualmente tali costruzioni sono in gran parte abitate o utilizzate come deposito/ studio.

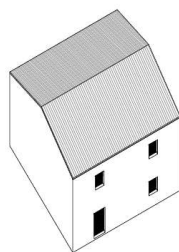


Appartengono a questa tipologia le seguenti varianti:

- C1** con sviluppo in profondità
- C2** con accrescimento per giustapposizione

**D. Due cellule su fronte strada su due livelli**

Accesso da una cellula adibita a sosta e rappresentanza da cui accedere alle altre celle e al cortile, se presente. Attualmente tali abitazioni sono oggetto di ristrutturazioni e abitate stabilmente.

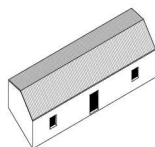


Appartiene a questa tipologia la seguente variante:

- D1\_** con sviluppo in profondità

### **E. Tre cellule su fronte strada su un livello**

Abitazione costituita da tre cellule disposte sul filo strada, nata dallo sviluppo secondo un processo di addizione per giustapposizione laterale di nuove cellule alla tipologia originaria, dove sono svolte tutte le attività domestiche. Attualmente tali costruzioni sono perlopiù abitate.

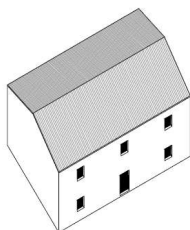


Appartiene a questa tipologia la seguente variante:

**E1\_** con sviluppo parziale o completo in profondità

### **F. Tre cellule su fronte strada su due livelli**

Tale tipologia risulta assai diffusa all'interno del centro matrice. Il processo di accrescimento avviene dapprima per giustapposizione di nuove cellule alle cellule originarie, a lato o in profondità, e successivamente per raddoppio in altezza. L'accesso avviene da una cellula adibita a sosta e rappresentanza da cui accedere alle altre celle e al cortile, se presente. Attualmente tali abitazioni sono perlopiù abitate stabilmente e in ridotti casi disabitate.

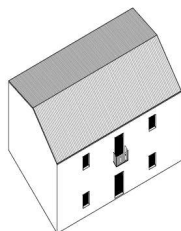


Appartiene a questa tipologia la seguente variante:

**F1\_** accrescimento in profondità

### **G. Palazzetto – “Palattu”**

Le cellule possono raddoppiarsi in profondità per giustapposizione o lungo l'asse trasversale. Nella zona d'ingresso è presente una scala (spesso lignea) dalla quale si accede ai piani superiori. Dalla stessa zona di ingresso si accede a due ambienti laterali e uno frontale che rappresenta il locale cucina sufficientemente grande da poter essere suddiviso.





#### **H. Case a corte antistante**

Le cellule si sviluppano sul fondo del lotto. L'accrescimento avviene per giustapposizione lungo il perimetro della corte, che è antistante le cellule, o con sviluppo in altezza delle cellule. L'accesso può avvenire direttamente dalla strada tramite un portale, o essere presente un doppio accesso dalla strada e dalla corte.



#### **I. EDILIZIA SPECIALISTICA**

Rientrano sempre in questa tipologia, anche se in casi sporadici, tutti gli edifici costruiti in epoca storica legati alla vita religiosa e amministrativa del paese (chiese palazzi comunali, casa parrocchiale).



#### **EDIFICI IN CONTRASTO CON LE TIPOLOGIE STORICHE (NON CONGRUI)**

In questa tipologia, rientrano tutti quegli edifici realizzati dopo il 1970 su lotti liberi o a seguito di demolizione, che per tipologia, tecnologia e finiture sono evidentemente difforni dalle tipologie storiche. Rappresentano una delle principali fonti di degrado dei centri storici e dell'abbassamento della qualità culturale e della vivibilità



### *I caratteri costruttivi*

La **ricognizione storico tipologica** del Centro di antica e prima formazione di Flussio passa oltreché attraverso lo studio delle tipologie edilizie storiche, anche attraverso l'analisi **delle soluzioni costruttive** adottate. Le categorie utilizzate si riferiscono alle indicazioni di base definite negli anni dal lavoro accademico e riassunte ne "I manuali del recupero della Sardegna" a cura della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S).

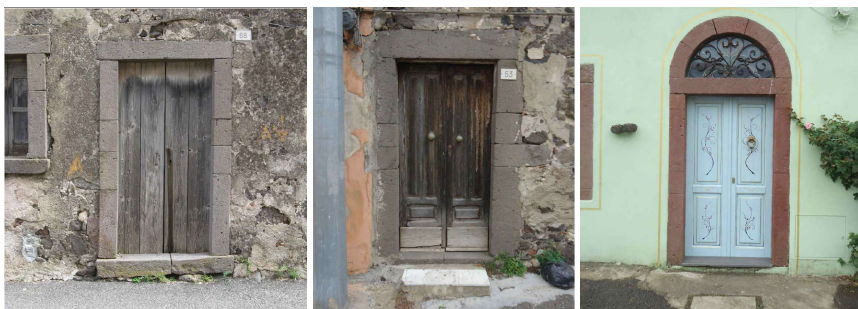
Gli edifici venivano costruiti secondo consuetudini e tradizioni proprie delle maestranze locali, senza il supporto del 'progettista' (come è inteso oggi). Ogni comunità possedeva una specifica cultura edilizia del luogo, spontanea ed ereditata dal passato. Forma, dimensione, tecniche e materiali costruttivi rispecchiavano tale cultura.

Analizzando il caso specifico di Flussio, l'evoluzione dell'edificato è avvenuta di pari passo a quella del linguaggio costruttivo. Tale percorso evolutivo lo si può definire attraverso il **riconoscimento** e la **definizione degli elementi costruttivi**, quali le **aperture** in facciata (porte, finestre, balconi, e relativi infissi), i **tetti** (manti di copertura, solai, attacco tetto- muratura, cornicioni e gronde) ed i materiali e le **tessiture murarie**. Tali sono gli elementi strutturanti che connotano esteticamente la muratura e il prospetto della casa. Le tipologie dei caratteri costruttivi individuate sono meglio descritte all'interno degli abachi nell'elaborato PP16 *Abaco degli elementi tipologici*.

### **Le aperture**



PORTALI



PORTE



FINESTRE

Le proporzioni delle aperture sono abbastanza ricorrenti e possono essere ricondotte a modelli rettangolari, quasi quadrati, (nelle abitazioni più arcaiche). Nella casistica delle aperture di Flussio riportata negli abachi che seguono(\*) è possibile distinguere due principali sistemi strutturali: **architravato** e **spingente**. In entrambi è possibile individuare vari sistemi di supporto all'architrave o all'arco: stipiti in travanti o blocchi lapidei e stipiti monolitici con o senza elementi di ammorsamento alla muratura.

Le aperture inoltre venivano disposte secondo canoni e consuetudini ormai consolidate e dettate dalla frequente riproposizione. Nelle **case a cellule elementari**, le bucaure sono collocate in modo eccentrico rispetto al vano in cui sono posizionate, con modulo più vicino al quadrato. Invece nei **palazzetti** le bucaure si addensano simmetricamente secondo l'asse verticale secondo un modulo rettangolare.

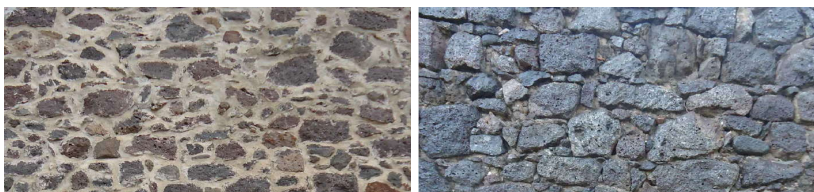
(\*) All'interno degli abachi sono state riportate tipologie facilmente riconoscibili, rilevate su filo strada. Non sono state riportate le tipologie

### Tetti e Soluzioni di gronda



Per quanto riguarda le strutture di copertura, si presentano diverse casistiche in relazione ai tipi edilizi. Il caso-base è rappresentato dalla cellula elementare con copertura ad una falda; nella casa alta o strutture più complesse possono presentarsi coperture a doppia falda inclinata. Lo smaltimento delle acque meteoriche dei manti di copertura è affidato a molteplici soluzioni di gronda. Queste possono essere ricondotte a due grandi famiglie: quelle munite di canale di raccolta delle acque e quelle sprovviste di tale sistema, per cui allontanano l'acqua dalla facciata mediante l'oggetto dei coppi canale direttamente dalla muratura o mediante il loro oggetto da cornici realizzate con gli stessi coppi.

### Le murature



La configurazione tipicamente adottata per la realizzazione delle murature consiste nella costruzione simultanea di due paramenti lapidei paralleli collegati tra loro mediante elementi passanti (diatoni) disposti di testa e con, interposta tra i due paramenti, un'intercapedine colmata con terra, pietrame di piccola pezzatura e cocci di laterizio. I materiali lapidei più utilizzati sono il basalto e la trachite.

### I balconi





#### 4.8. Beni Identitari

All'interno dell'ambito del Centro Matrice, nonché del Piano Particolareggiato, le *Chiese di S.M. della neve* (codice identificativo 1345) e di *San Bartolomeo* (codice identificativo 1346) si identificano come *Beni Paesaggistici*, ovvero ricadenti in aree caratterizzate da *Edifici e manufatti di valenza storico culturale* così come individuato all'interno del Piano Paesaggistico Regionale (Elaborato PP18).

#### 4.9. Edifici in contrasto con l'architettura tradizionale

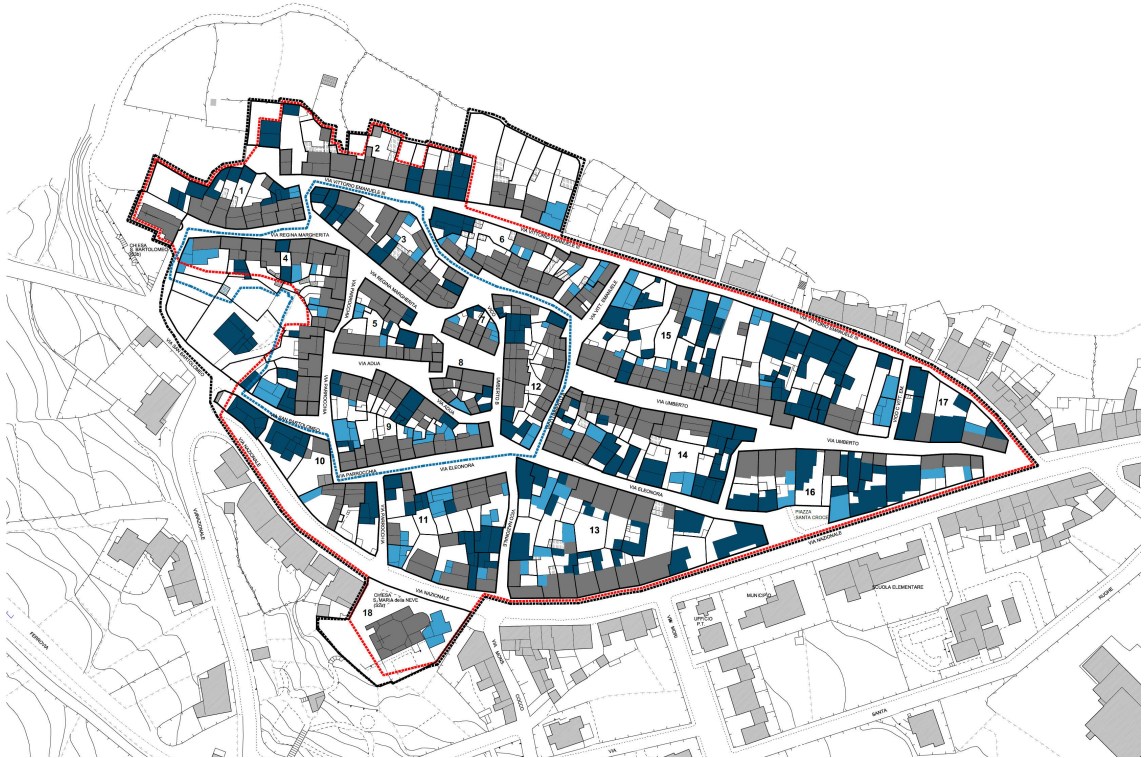


Planimetria degli Edifici in contrasto con l'architettura tradizionale (Elaborato PP12)

In questa categoria rientrano tutti quegli edifici incongrui che rappresentano una delle principali fonti di degrado dei centri storici e dell'abbassamento della qualità culturale. Come in altri centri storici della Sardegna, anche per Flussio esiste un vero e proprio campionario di edifici e/o elementi non congrui e comunque di superfetazioni più o meno permanenti o provvisorie, che si sono sviluppate recentemente, tra i quali si annovera l'apposizione in facciata di volumi tecnici, realizzazione di terrazze o coperture in sostituzione delle coperture a falde inclinate di tipo storico, pensiline più o meno leggere in corrispondenza di ingressi, pianerottoli, verande, etc.

#### 4.10. Evoluzione diacronica dei caratteri costruttivi (datazione)

①



Planimetria dell'evoluzione diacronica dei caratteri costruttivi (Elaborato PP13)

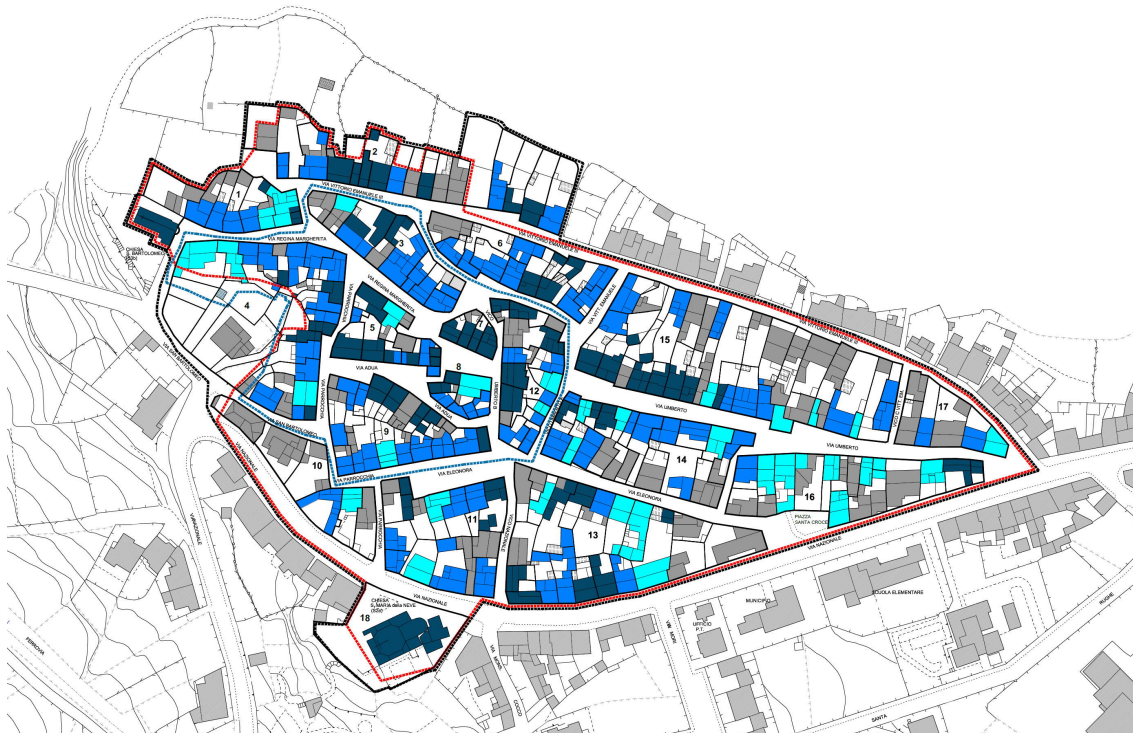
Nell'ambito dell'edilizia di base, gli edifici venivano costruiti secondo consuetudini e tradizioni proprie delle maestranze locali, senza il supporto del 'progettista' come è inteso oggi. Ogni comunità possedeva una specifica cultura edilizia del luogo, spontanea ed ereditata dal passato. Forma, dimensione, tecniche e materiali costruttivi sono la manifestazione di tale cultura. Rinvenire l'evoluzione diacronica del patrimonio edilizio esistente è un'azione che può essere fatta a posteriori attraverso una lettura tipologica dell'edificato, accompagnata da un'operazione di comparazione tra le mappe catastali che consentono l'acquisizione degli elementi di datazione dell'edificato. Sono così stati individuate tre categorie temporali durante le quali un edificio è stato costruito:

1. Edifici costruiti o riconducibili ai caratteri costruttivi del periodo successivo al 1970 (colore blu)
2. Edifici costruiti o riconducibili ai caratteri costruttivi del periodo compreso tra il 1950 e 1970 (colore azzurro)
3. Edifici costruiti o riconducibili ai caratteri costruttivi del periodo antecedente al 1950 (colore grigio)



## 4.11. Stato di conservazione del patrimonio edilizio

①



Planimetria dello stato di conservazione del patrimonio edilizio (Elaborato PP14)

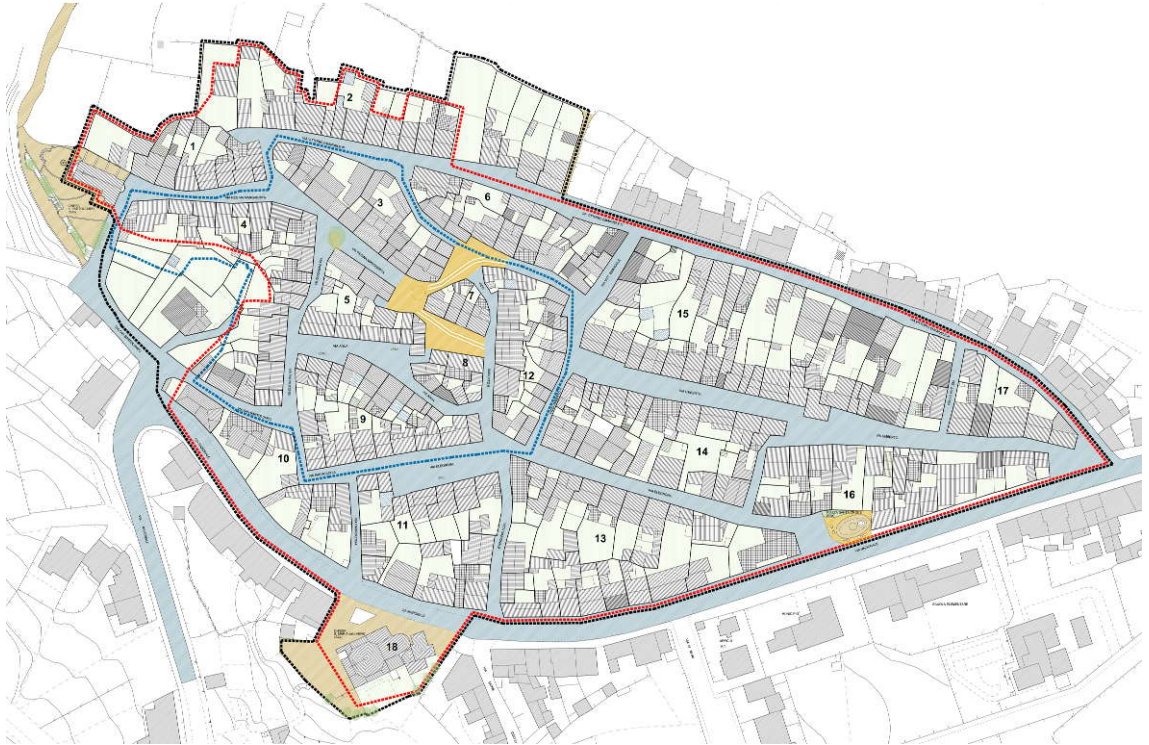
La valutazione dello stato di conservazione degli edifici (Elaborato PP14) è basata sui dati dell'indagine conoscitiva diretta, organizzata in singole schede per ogni unità edilizia; in queste, insieme ai dati planivolumetrici e alle caratteristiche tipologiche e tecnologiche, si sono indicati dei parametri distinti per caratteristiche costruttive (murature, solai, coperture), e per elementi di facciata (finitura pareti, zoccolatura, infissi).

Gli edifici poi sono stati così classificati:

- **EDIFICI CONSERVATI INTEGRALMENTE** (colore blu scuro)  
Edifici tradizionali conservati integralmente nell'impianto, nei corpi di fabbrica e negli elementi costruttivi, che possono presentare sostituzioni minime
- **EDIFICI MODIFICATI PARZIALMENTE** (colore azzurro)  
Edifici tradizionali che conservano l'impianto e i corpi di fabbrica originari e presentano sostituzioni parziali nei materiali e negli elementi costruttivi
- **EDIFICI MODIFICATI PREVALENTEMENTE** (colore ciano)  
Edifici tradizionali che conservano l'impianto originario e presentano rilevanti modifiche nei corpi di fabbrica, negli elementi costruttivi e nei materiali
- **EDIFICI SOSTITUITI INCOMPATIBILI** (colore grigio)  
Edifici sostituiti o di nuova costruzione incoerenti nell'impianto e nei materiali con l'edilizia tradizionale

All'interno dell'area del centro matrice, il livello di conservazione del patrimonio edilizio esistente risulta quindi generalmente trasformato rispetto agli aspetti originari dell'edilizia, in modo particolare per alcuni isolati dove sono rilevabili anche alcuni casi di recente e completa ristrutturazione, o totale ricostruzione dei fabbricati.

## Gli spazi aperti



Planimetria degli spazi aperti (Elaborato PP17)

La struttura spaziale degli spazi aperti si modella completamente alla morfologia topografica attraverso una trama di percorsi articolata. La sezione viaria risulta contenuta all'interno della zona A del centro urbano e caratterizzate da una certa ampiezza nel resto del centro matrice.

Una gran parte della superficie stradale risulta pavimentata in bitume o cls mentre nel sistema dei vicoli più interni risulta pavimentata come da tradizione in materiale lapideo, attraverso l'utilizzo di masselli e lastricato. Per quanto riguarda le aree di verde pubblico si presentano in misura più contenuta ma assumono una notevole importanza per la vita culturale di Flussio. Questi spazi si localizzano in aderenza alle chiese di San Bartolomeo e di Santa Maria della neve e presentano una pavimentazione ad opera incerta.

**4.12. Dati riassuntivi sulla situazione attuale degli isolati**

ISOLATO	NUMERO UNITA' EDILIZIE	SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)	SUPERF. COPERTA (mq)	SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)	VOLUME TOTALE fuori terra (mc)	VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)	VOLUME complessivo (mc)
1	9	1680,74	902,24	162,68 (S3B)	4793,56	761,34 (S3B)	5554,90
2	17	4181,88	1791,96	-	7662,06	-	7662,06
3	10	1650,087	1284,37	-	5745,50	-	5745,50
4	27	4754,55	2281,18	-	10853,45	-	10853,45
5	12	1005,92	768,62	-	2669,63	-	2669,63
6	12	1838,14	1291,87	-	5973,77	-	5973,77
7	4	356,45	290,52	-	1286,73	-	1286,73
8	7	447,71	393,44	-	1700,16	-	1700,16
9	19	2091,02	1611,64	-	7072,49	-	7072,49
10	6	1714,59	902,01	-	4928,44	-	4928,44
11	15	2434,48	1550,79	-	6992,52	-	6992,52
12	16	1590,51	1065,66	-	4633,52	-	4633,52
13	20	4446,61	2637,99	-	12436,79	-	12436,79
14	20	2801,26	1921,84	-	9139,46	-	9139,46
15	35	6219,58	3572,01	-	16107,29	-	16107,29
16	17	2644,07	1808,16	-	8545,30	-	8545,30
17	6	1113,17	736,02	-	4721,47	-	4721,47
18	1	1435,12	-	536,16 (S2A)	-	3.082,92 (S2A)	3082,92
P.zza Santa Croce (S3A)	-	-	-	154,17	-	-	-
Chiesa S. Bartolomeo (S3B)	-	-	-	344,44	-	-	-
Via Adua (S4A)	-	-	-	60,90	-	-	-
Via Adua (S4B)	-	-	-	94,72	-	-	-
v. Eleonora (S4C)	-	-	-	236,90	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>253</b>	<b>42.405,89</b>	<b>24.972,99</b>	<b>2.288,81</b>	<b>115.262,11</b>	<b>3.844,26</b>	<b>119.106,37</b>

#### **4.13. Dati riassuntivi generali sulla situazione attuale.**

<b>Superficie totale (*)</b>	(100,00% )	mq. <b>57.113,53</b>
Superficie per residenza e servizi alla residenza	( 70,37%)	mq. 40.192,27
Superficie per servizi pubblici (S1+S2+S3)	( 02,10%)	mq. 1.197,45
Superficie per parcheggi (S4)	( 00,69%)	mq. 392,52
Superficie per viabilità	( 26,84%)	mq. 15.331,29
<b>Volumetria totale (fuori terra)</b>	(100,00%)	mc. <b>119.106,37</b>
Volumetria per residenze e servizi alla residenza	(96,77%)	mc. 115.262,11
Volume per servizi pubblici	(03,23%)	mc. 3.844,26
<b>Numero unità edilizie</b>	n°	253
<b>Abitanti residenti</b>	n°	-
<b>Parametro medio - Volume /abitanti</b>	mc/ab	-
<b>Dotazione servizi pubblici</b>	mq/ab	-
<b>Densità residenziale media</b>	ab/ha	-
<b>Indice volumetrico territoriale</b>	mc/mq	-

(\*)**N.B.:** Per Superficie totale si intende l'area del perimetro del Piano Particolareggiato (Colore Nero), che comprende l'area del centro Matrice (perimetro rosso) e l'area della Zona "A" P.d.F. (perimetro blu).

## 5. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del comune di Flussio si configura come lo strumento necessario per l'adeguamento del Piano Particolareggiato vigente agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale ed allo stesso tempo ad estenderne la disciplina edilizia ed urbanistica particolareggiata al centro matrice, ambito di salvaguardia paesaggistica identificato dal PPR.

*I Centri Matrice, come Ambiti di tutela paesaggistica, si configurano come il luogo depositario della memoria e della storia di un paese in cui ogni comunità locale si identifica e riconosce i propri elementi identitari. La Tutela del territorio passa anche attraverso la valorizzazione del patrimonio costruito storico dei Centri matrice, identificati come bene da tutelare, preservare, conservare e tramandare per le future generazioni.*

Il perimetro delimitato dal Centro Matrice, approvato con determinazione N. 1180/DG del 30/05/2008, comprende il perimetro della zona "A" centro storico e parte delle zone "B" del Programma di Fabbricazione vigente. Sono presenti aree ricadenti in zona S2 (Chiesa - Parrocchiale di Santa Maria della neve), zona S3 (Chiesa San Bartolomeo e Piazza Santa Croce) e in zona S4 (spazio di via Adua e via Eleonora).

Nello specifico il Piano analizza 18 isolati comprendenti 253 unità edilizie totali.

### Obiettivi e Contenuti

Come strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo, il Piano Particolareggiato è teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

Finalità del Piano è rispondere all'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Flussio e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato, oltreché che di promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni.

Gli obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione sono così i seguenti:

- *Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Flussio che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;*
- *Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio.*

Relativamente agli obiettivi specifici il Piano dell'insediamento storico è volto a:



- *Recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Flussio, come matrice di riqualificazione dell'abitato;*
- *Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Flussio;*
- *Garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo;*
- *Favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso dispositivi normativi di semplice interpretazione e meccanismi incentivanti;*
- *Orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale;*
- *Migliorare il comfort abitativo degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.*

### **Metodologia operativa**

Nell'ottica di incidere positivamente nel miglioramento della qualità urbana ed ambientale, il Piano predispone tutta una serie di azioni che possano assicurare una pianificazione funzionale alle peculiarità del territorio, accessibile, di immediata e naturale interpretazione e di realistica attuazione.

La redazione del piano presuppone una *prima fase conoscitiva di indagine del territorio*, tesa alla conoscenza, comprensione dei processi, delle relazioni e trasformazioni avvenute nel sistema territoriale (*progetto di massima*).

Tramite questo processo metodologico che riconosce le valenze storiche, culturali fisiche e ambientali di tale territorio, *in fase progettuale (progetto definitivo)* sarà possibile intervenire con nuove azioni coerentemente e funzionalmente con il contesto preesistente, tutelando l'identità locale di Flussio.

Durante l'iter di formazione del piano sarà importante attivare un *processo partecipativo di dialogo* con la comunità e le professionalità locali permettendo un affinamento dello stesso per una sua migliore applicazione, in quanto il Piano è tanto più efficace quanto più coloro che lo devono applicare ne colgono l'impostazione, il funzionamento condividendone obiettivi e regole.

### **5.1. Il progetto e la tipologia degli interventi**

Comprendere le regole morfologiche, architettoniche ed urbanistiche che hanno orientato nel tempo la produzione dello spazio pubblico e dell'edificato e le tecnologie tradizionali e materiali locali, che nell'insieme hanno contribuito a dare, attraverso il tempo, forma e carattere unitario al paesaggio, riconfigurando l'identità del centro *Matrice*, è *fondamentale per delineare un quadro conoscitivo dello stato attuale globale* che fornisce una base per il progetto e la tipologia degli interventi.

Il Piano Particolareggiato indicherà gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e la possibilità di realizzare nuove volumetrie e le quantità eventualmente ammesse (sia per nuova costruzione che per ampliamento e sopraelevazione), conformemente alla struttura urbanistica originaria e ai caratteri identitari e paesaggistici dell'impianto storico del centro matrice.

La legittimazione del piano si fonda, dunque, non soltanto nella capacità di far corrispondere alle necessità reali del nostro tempo la permanenza delle vecchie strutture fisiche, ma anche *"nella conservazione della grammatica e sintassi morfologica ancora riconoscibili in ciascuna realtà, reinterpretandole nella riproposizione innovativa degli usi per la città contemporanea. Recuperare quindi nel senso di compiere interventi non soltanto atti a rivalutare, con innovative proposizioni di riuso, il patrimonio edilizio ma soprattutto mirati a ricomporre storie degli abitanti e funzioni urbane interrotte dall'affermarsi di interessi che, rivolti in modo esclusivo alla città nuova, hanno finito per spegnere i processi vitali del centro storico."*<sup>1</sup>

Il Progetto del Piano Particolareggiato assumerà come linee guida di base gli indirizzi del PPR, art.53 delle NTA, ed in particolare:

- *Conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;*
- *Conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;*
- *Riconoscere e valorizzare i margini, che si possono identificare con recinti e percorsi;*
- *Promuovere l'intervento integrato fra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali;*
- *Favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e dell'aspetto urbano, con l'eliminazione di superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;*
- *Individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.*
- *attuare programmi di gestione degli interventi di ambito urbano storico, incentivando politiche di qualità con particolare riferimento:*
- *all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie;*
- *all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico del centro matrice.*

Sulla tipologia degli interventi sul patrimonio edilizio, il Piano Particolareggiato prevedrà di:

---

<sup>1</sup> Regione autonoma della Sardegna, Insediamenti storici della Sardegna , ed Electa, Milano 2001, pag.23

- *Definire l'assetto territoriale originario attraverso la mappatura e il recupero della trama definita da recinzioni storiche, che esse siano muri a secco o siepi, colture specializzate e ricoveri rurali;*
- *Identificare l'assetto urbanistico originario attraverso la relazione con la rete infrastrutturale storica di accesso e comunicazione all'abitato, le rotte commerciali, religiose e della transumanza anticamente utilizzate e che hanno disegnato il territorio,*
- *Conservare l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti funzionali, completamente tipologici ed allineamenti in genere. Consentire comunque, in presenza di adeguati spazi liberi, qualora vi fosse l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni;*
- *Salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale;*
- *Incentivare il recupero, la valorizzazione e la cura dei cortili, corti comuni e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;*
- *Facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili;*
- *Favorire una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese, di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.*
- *Agevolare oltre la destinazione d'uso residenziale anche le attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con i caratteri della zona e che possano rivitalizzare il nucleo antico attraverso funzioni originarie o quantomeno con esse compatibili;*
- *Promuovere lo sviluppo sostenibile per le aree e per i beni storici nonché per le aree di interesse ambientale attraverso la qualità edilizia, la rivitalizzazione dell'area del centro matrice, una maggiore attenzione e cura delle aree verdi, l'incoraggiamento all'utilizzo di materiali ecologicamente compatibili, con un ridotto carico ambientale, e possibilmente prodotti localmente, l'utilizzo di energie rinnovabili e la promozione di azioni rivolte al risparmio delle risorse non rinnovabili sia in ambito pubblico sia nel privato. La scelta di materiali e delle finiture naturali o riciclabili da impiegarsi dovrà essere fatta secondo i criteri individuati dalla normativa vigente di ecologicità, riciclabilità, igienicità sicurezza e traspirabilità.*

Gli interventi di recupero e di modificazione devono tenere conto del carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale del centro matrice secondo principi di coerenza col paesaggio.

## **5.2. Bibliografia**

- *Atzeni C. (a cura di) (2009), Manuale del Recupero dei centri storici della Sardegna. Architetture delle colline e degli altipiani centro- meridionali, DEI 2009.*
- Regione Autonoma della Sardegna, *Piano Paesaggistico Regionale*