

**COMUNE DI URI**



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



## **1 – PREMESSA**

Il contesto disciplinare e metodologico in cui si è sviluppata la stesura del presente Piano particolareggiato del centro storico di Uri è stabilito dalle disposizioni del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, che sancisce i principi e la disciplina per la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici.

La disciplina inerente il contenuto, la procedura di approvazione ed il termine di esecuzione dei Piani particolareggiati, strumenti attuativi di dettaglio dello strumento urbanistico generale, è dettata dagli artt. 13÷17 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, mentre in ambito regionale il riferimento normativo è costituito dalla Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 che detta le Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale.

Il quadro normativo delineato dalle due leggi sopra citate risulta significativamente modificato a seguito dell'emanazione del Decreto Legislativo 42/2004 che apporta un profondo mutamento nelle modalità di approccio alla lettura del territorio in ordine alle trasformazioni possibili e introduce un nuovo modo di intendere la tutela del paesaggio, volta adesso a riconoscere, salvaguardare e a recuperare i valori culturali che esso esprime. A tal fine la Regione e lo Stato – il quale conserva comunque la potestà esclusiva di tutela del paesaggio quale limite all'esercizio delle attribuzioni della Regione – assicurano che tutto il territorio venga adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono. La Regione sottopone quindi a specifica normativa d'uso tutto il territorio mediante un *Piano paesaggistico* che stabilisce prescrizioni e previsioni rivolte, tra l'altro,:

- a) alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche degli altri ambiti territoriali, assicurando, al contempo, il minor consumo del territorio;
- c) alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali e dei siti.



La Regione Sardegna, in recepimento delle disposizioni del Codice, ha dapprima promulgato la Legge regionale 25 novembre 2004 n. 8 – contenente norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale – e successivamente ha approvato, definitivamente con deliberazione della Giunta Regionale n°36/7 del 5 settembre 2006, il *Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo*.

Il Piano Paesaggistico Regionale – di seguito per brevità denominato Piano Paesaggistico o P.P.R. – è rivolto a tutti i soggetti coinvolti nella pianificazione e nella gestione del territorio e costituisce il quadro di riferimento e coordinamento per tutti gli atti di programmazione in ambito regionale. Al P.P.R. compete tra l'altro l'individuazione delle categorie di immobili e di aree da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia in quanto beni paesaggistici. Le disposizioni del Piano Paesaggistico sono immediatamente cogenti per gli strumenti urbanistici e prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente in essi contenute. I soggetti competenti sono tenuti a conformare o adeguare gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni del Piano paesaggistico e nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici il P.P.R. stabilisce anche quali sono gli interventi ammissibili.

Le disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e nel P.P.R. generano ripercussioni significative sulle zone omogenee A e sui relativi strumenti pianificatori in quanto tra i beni paesaggistici di notevole interesse pubblico vengono ora annoverati anche *“i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.”*. L'art. 143 comma 1 punto b) del D. Lgs. 42/2004 stabilisce altresì che l'elaborazione del Piano Paesaggistico comprende la [...] *ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso*.

Ai sensi dei disposti del D. Lgs. 42/2004 pertanto i centri di prima e antica formazione sono beni paesaggistici e in quanto tali soggetti a tutela. La loro individuazione e delimitazione compete al Piano Paesaggistico Regionale e, per quanto detto sopra, i comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici alle previsioni del Piano paesaggistico. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici nei centri di antica formazione sono ammissibili esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna.



Le conseguenze immediate sono che i proprietari, i possessori o i detentori di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati in base alla legge, a termini dell'articolo 136, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. I soggetti anzidetti che intendano effettuare interventi su detti immobili, salvo circoscritte eccezioni, devono acquisire apposita autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

La svolta introdotta con il D. Lgs. 42/2004 appare immediatamente radicale e lo è ancor di più se rapportata ai principi che permeano il Piano particolareggiato attualmente vigente nel centro storico di Uri. Il Piano vigente, elaborato nei primi anni '80 a seguito dell'emanazione della Legge 5 agosto 1978 n. 457, è finalizzato principalmente al recupero abitativo del centro storico da attuarsi attraverso il risanamento e l'ampliamento delle vecchie unità immobiliari. Il Piano vigente mirava in tal modo a soddisfare la domanda abitativa derivante dalla crescita demografica del paese di Uri, evitando l'onere dell'urbanizzazione di aree non infrastrutturate che avrebbe avuto inevitabili ricadute sui costi di costruzione. L'attenzione degli estensori era rivolta pertanto a consentire il massimo sfruttamento fondiario dei lotti anche a discapito della tutela e della conservazione dei valori intrinseci dell'edificato storico che infatti in molti casi sono andati perduti o irrimediabilmente stravolti. In termini numerici le previsioni del Piano contemplano una volumetria complessivamente edificabile di 214.982 mc, a fronte di una volumetria edificata di 173.085 mc con un incremento volumetrico a Piano completamente attuato di 41.897 mc, e un indice medio di densità fondiaria pari a 4,23 mc/mq rispetto ad un indice medio di 3,41mc/mq.

Il Piano vigente nell'ambito del centro storico di Uri risulta evidentemente in aperto contrasto con i principi ispiratori del Piano Paesaggistico, che orientano invece gli interventi sull'edificato storico verso obiettivi di qualità e armonia con il contesto, basati sul riconoscimento, sulla tutela e sulla valorizzazione delle valenze storico-culturali, ambientali e percettive. La filosofia del P.P.R. trova specificazione agli artt. 51, 52, 53 che dettano la definizione, le prescrizioni e gli indirizzi inerenti le aree caratterizzate da insediamenti storici e si stabilisce quali sono da considerarsi i centri di antica e prima formazione e quali sono gli interventi in detti ambiti ammissibili fino all'adeguamento o fino all'adozione di Piani particolareggiati conformi con le previsioni del P.P.R..



## COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

L'adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni del P.P.R. è pertanto condizione imprescindibile ed inderogabile per la gestione del territorio regionale ed in assenza l'efficacia degli strumenti di pianificazione è fortemente circoscritta dalle prescrizioni del P.P.R..

L'amministrazione comunale di Uri ha ritenuto l'adeguamento del Piano particolareggiato vigente ipotesi non percorribile, stante la profonda divergenza tra i presupposti che lo sottendono e i principi ispiratori del P.P.R., ed ha ritenuto più opportuno redigere un nuovo Piano Particolareggiato del centro storico coerente con i principi informativi e le previsioni del P.P.R..



## **2 – CENNI STORICI**

I dati sulle origini di Uri sono scarsi e incerti. Il centro fu sicuramente abitato nel periodo medievale e dovette anche conoscere una certa fortuna per la vicinanza con l'abbazia cistercense di N. S. di Paulis (oggi in territorio comunale di Ittiri), fondata dai monaci benedettini nel 1205.

Testimonianze materiali fanno risalire ad età più remota la frequentazione del luogo, stante la presenza nell'attuale area urbana denominata Santa Cadrina di un nuraghe polilobato con pozzo e tracce di ambienti di età romana.

Nell'area più a monte dell'abitato storico si rilevano a tutt'oggi numerosi vani rupestri, probabilmente domus de janas del tipo a parete, probabilmente riutilizzate come abitazioni o ricovero durante l'età altomedievale. Anche l'intitolazione del sito alla Santa Caterina d'Alessandria farebbe pensare ad una sua frequentazione bizantino-altomedievale.

Nella cartografia spagnola l'abitato di Uri è quasi mai raffigurato (è identificato come Ori nella mappa di Rocco Capellino della metà del XVI sec.), spesso sovrapposto al toponimo di Paules (cfr. *Description de la Isla y Reino de Sardina*, secondo ventennio del XVII sec.).

Nella "*Descrizione geografica della Sardegna*" pubblicata dal Cossu nel 1799, Uri contava 206 fuochi per un totale di 950 abitanti, 455 uomini e 495 femmine, dunque un paese di dimensioni consistenti, in relazione ai centri rurali vicini.

Un'ulteriore descrizione è fornita dall'Angius alla voce *Uri* per il Dizionario del Casalis del 1865. Nel censimento del 1846 si contavano 1017 abitanti distribuiti in 252 famiglie e 242 abitazioni; nella famiglia si avevano mediamente dai sei agli otto figli. L'Angius non dedica molto spazio alla descrizione fisica del paese, limitandosi a citare le due chiese nell'abitato e l'abbazia di S. Maria di Paludibus.

Per maggiori ragguagli si rimanda alla relazione storica allegata al Piano.



### **3 - INDAGINE MORFOLOGICO INSEDIATIVA**

#### **3.1 - Il Territorio Comunale**

Collocato a 150 m. sul livello del mare il centro abitato di Uri è situato nella parte nord-orientale del territorio regionale, nell'ambito della provincia di Sassari, città da cui dista circa 13 Km., e confina con i territori di Sassari, Alghero, Olmedo, Putifigari, Ittiri e Usini



fig. 1 – Confini amministrativi del comune di Uri



## COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Il territorio Comunale ha un'estensione di circa 5.672 ettari ed ha una forma vagamente romboidale con la maggiore estensione in direzione nord-sud. Il territorio è caratterizzato dalla varietà dei paesaggi, in gran parte costituiti da pascoli naturali, da tavolati calcarei, da pietraie intersecate da profonde valli incassate in un paesaggio aspro e selvaggio ricco in taluni siti di una rigogliosa vegetazione boschiva.

Nell'intero territorio comunale il punto più depresso si riscontra lungo il confine sud-orientale con il territorio di Putifigari nell'alveo del *Riu Cadelanu* mentre il punto più elevato è rappresentato dalla vetta *del Monte Ozastru* che raggiunge 276,50 m.

Compreso nella regione storico-geografica del "*Coros-figulinas*" il comune di Uri attualmente fa parte della diocesi di Alghero-Bosa.



fig. 2 – Diocesi Alghero-Bosa



### 3.2 - Il Centro Urbano

Il paese di Uri è situato a mezza costa di un pianoro, la sua localizzazione planimetrica è orientata al controllo e alla difesa dell'area produttiva circostante e dei corsi d'acqua principali. Il dislivello del centro abitato è considerevole perché si passa da 123 m. circa in corrispondenza dell'intersezione con la strada per Alghero sul limite orientale del centro abitato fino ai 216 m. del punto più alto nell'area di sedime del serbatoio di accumulo idrico.

Le vie salgono verso la sommità seguendo le linee di livello e dividendo il versante in terrazzamenti generalmente scoscesi. I terrazzamenti sono collegati trasversalmente da strette stradine o gradonate (l'attuale largo A. Volta, via S. Antonio, via S. Giuseppe).

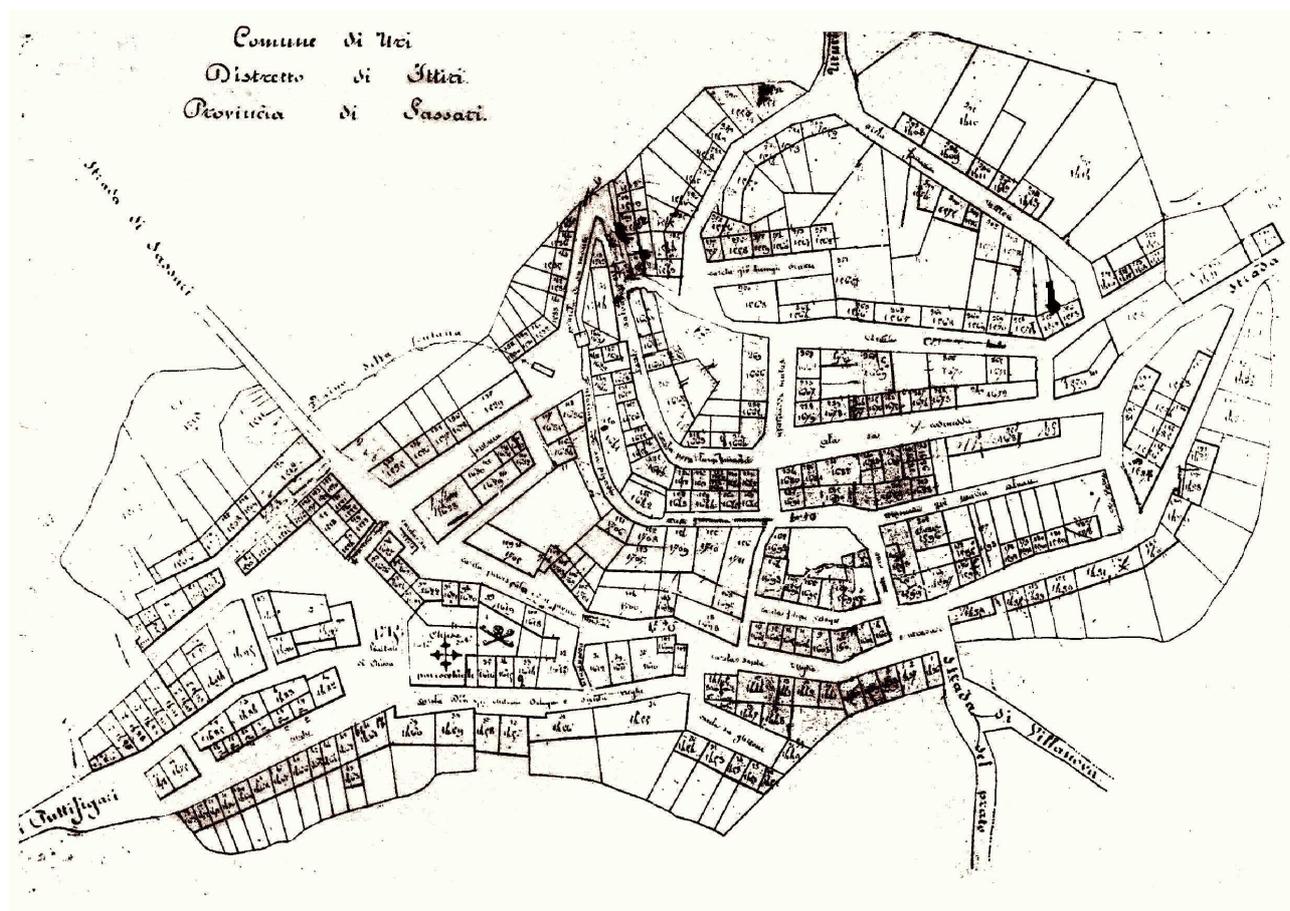


fig. 3 – Catasto storico 1844/1851 (fonte: *Archivio di stato di Sassari*)



I nuclei di rilevanza storica sono perfettamente identificati dal sistema viario, come immediatamente individuabili sulla cartografia storica (cfr. carta catastale del 1844/1851).

La morfologia urbana deriva in maniera stretta ed inscindibile dalle caratteristiche della proprietà e dunque dal processo di trasformazione urbana delle campagne. La forma dell'abitato – individuata nel centro storico – è quella caratteristica di un fuso che si estende alle estremità lungo le due vie storiche di collegamento con Ittiri e con Sassari. I fusi si sviluppano sul declivio seguendo i pochi percorsi di raccordo tra il centro stesso e i punti strategici del territorio, individuando così i grandi recinti delle corti o le prime grandi proprietà (gli “isolati cellulari”).

Dal catastale del 1844 è già evidente il processo di frazionamento dei lotti e di erosione dei margini per consentire ad ogni nuova particella di essere autonoma con un affaccio, dunque un ingresso, dalla pubblica via. Il frazionamento avviene per l'articolarsi del gruppo familiare: la successione per eredità accade di norma secondo un principio di equa suddivisione della terra, per una corrispondenza biunivoca casa-famiglia.

### **3.3 - Sviluppo e crescita del centro urbano**

Confrontando i dati demografici sulla popolazione residente dal 1951 (2111 abitanti) ad oggi (3078 abitanti) è evidente che il paese abbia dovuto far fronte ad una notevole richiesta di alloggi, circa un terzo di abitanti in più in quasi mezzo secolo. La crescita urbana è avvenuta prevalentemente attraverso un processo di spopolamento del centro di prima ed antica formazione.

L'abbandono del centro storico come luogo della residenza per privilegiare le zone di nuova edificazione, ancorché prive di servizi prettamente a carattere commerciale, sancisce anche l'abbandono delle tradizioni abitative e costruttive locali. Le ragioni di questo fenomeno sono molteplici, non ultime le mutate esigenze abitative, e tra esse è da annoverare probabilmente l'identificazione dello spazio di vita del centro storico del paese con la antica miseria della comunità agro-pastorale e della sua condizione di indigenza materiale. Si privilegia così la forma abitativa isolata nella periferia, con notevole estensione planimetrica, anche per ribadire il contrasto con le antiche forme di aggregato urbano accentrate e compatte, costituite da case minime ritmicamente disposte sullo stretto fronte della pubblica via.



## COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Occorre tuttavia evidenziare come nel comune di Uri il fenomeno dello spopolamento del centro storico sia decisamente meno marcato che in altri piccoli centri della Sardegna rurale. L'esame della tavola 8.00 evidenzia come questo fenomeno sia maggiormente rilevabile in alcune parti del centro di antica formazione (Largo Volta, vicolo Montello, via Manno, via Dante) in cui prevalgono fenomeni di trasformazione degli immobili abitativi in depositi o cantine se non addirittura di abbandono e ruderizzazione. Nelle altre zone l'utilizzo abitativo dell'edificato storico è largamente prevalente (via Sassari, , via Cap. Satta, via Principe Umberto, via Diaz, via Cesare Battisti).

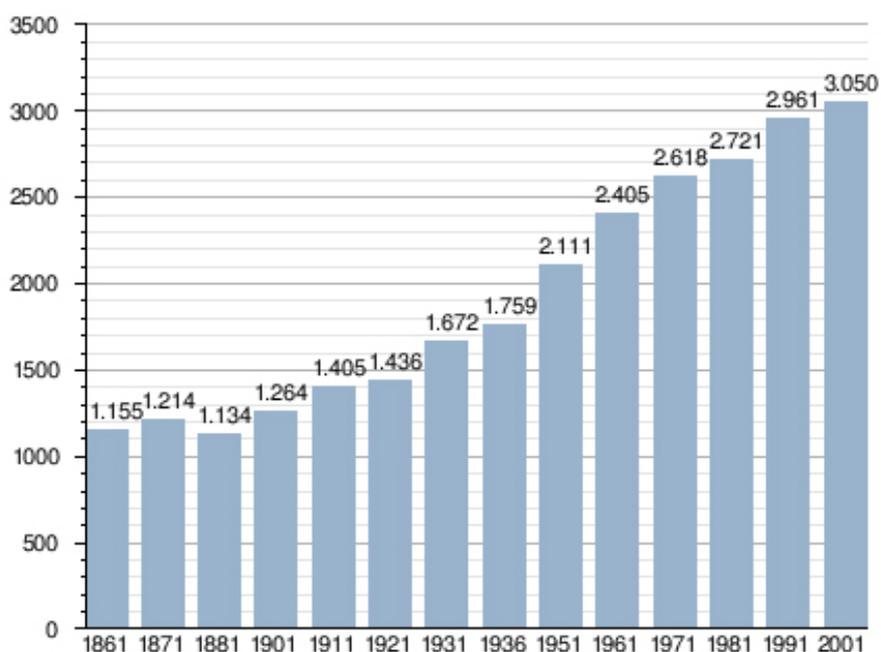


fig. 4 – Andamento demografico della popolazione residente



#### **4 - LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

L'attuale perimetrazione della zona A di Uri è stata definita (senza suddivisioni in ulteriori sottozone) in sede di redazione del vigente Piano Urbanistico Comunale. Il P.U.C. attualmente in vigore è stato adottato con deliberazione del C.C. n. 28 in data 04/07/2000, previa approvazione del Comitato Regionale di Controllo con atto n. 2381/1 del 30/08/2000 e pubblicato sul BURAS n. 38 del 28/11/2000. In seguito lo strumento urbanistico generale è stato oggetto di due varianti (adozione definitiva: deliberazione del C.C. N. 59 del 17/12/2003, verifica di coerenza: determinazione del Direttore Generale n. 199/DG del 04/05/2004, pubblicazione: BURAS n. 16 del 27/05/2004; adozione definitiva: deliberazione del C.C. n. 29 del 01/09/2005, verifica di coerenza: determinazione del Direttore Generale n. 118/DG del 17/02/2006, pubblicazione: BURAS n. 8 del 17/03/2006), essenzialmente di carattere normativo, che non hanno riflessi sulla delimitazione e sulla disciplina della zona A.

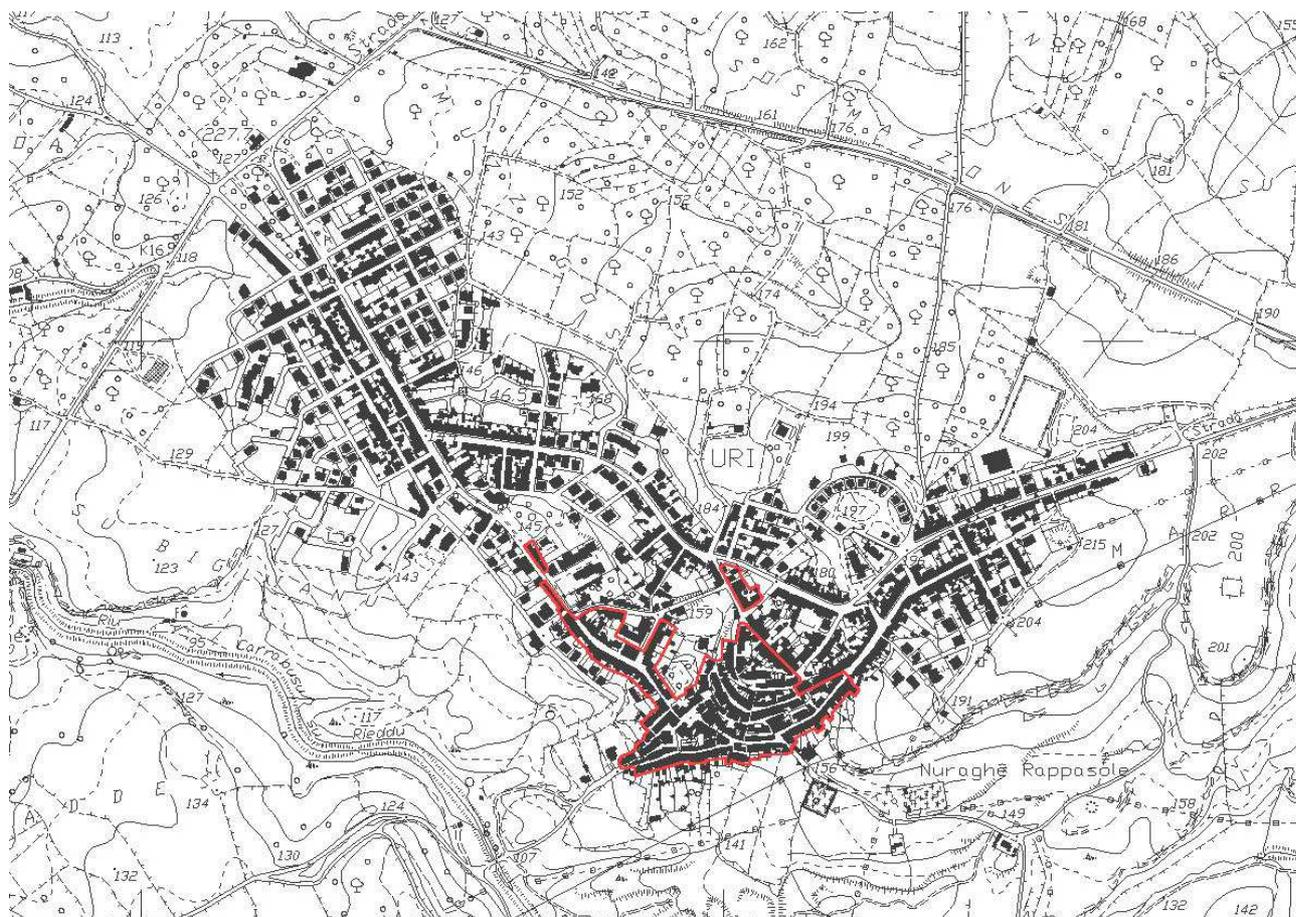


fig. 5 – Carta Tecnica Regionale



Prima di procedere alla redazione del Piano particolareggiato del centro storico, si è resa necessaria – ai sensi dei disposti dell'articolo 52 delle N.T.A. – la verifica e l'integrazione della perimetrazione del tessuto di antica e prima formazione, avendo a riferimento quella rappresentata nella cartografia del Piano Paesaggistico.

Nella cartografia di Piano, coerentemente con le previsioni del D. Lgs. 42/2004, sono stati infatti individuati i centri di prima e antica formazione di tutti i centri abitati della Sardegna i quali, considerati beni paesaggistici d'insieme, sono soggetti alla normativa dello stesso P.P.R. Dal raffronto della perimetrazione relativa al centro matrice del comune di Uri raffigurata nella cartografia del Piano Paesaggistico con quella del centro storico riportata nel Piano Urbanistico Comunale è emerso un sensibile scostamento che ha richiesto una revisione del perimetro del centro matrice. La perimetrazione del centro di prima e antica formazione a cui applicare la disciplina del P.P.R., è stata individuata con apposito atto ricognitivo, elaborato in sede di copianificazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 20.06.2007 e confermato con determinazione n. 937/DG del 12/09/2007 del Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'assessorato degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna.

La perimetrazione del centro storico è stata effettuata sulla base del confronto fra le carte del De Candia, il Catasto Storico antecedente all'anno 1940 e la situazione attuale dalla quale è ancora possibile riconoscere il tessuto urbanistico connettivo costituito da vie, piazze, spazi pubblici e isolati, rimasto sostanzialmente invariato.

Di fatto la delimitazione della zona omogenea A, raffigurata negli elaborati del Piano Urbanistico Comunale, rappresenta la perimetrazione del centro di prima ed antica formazione del centro urbano di Uri e pertanto la zona A è stata integralmente assoggettata a studio attuativo col presente P.P.

La zona omogenea A così definita – con esclusione del lato destro di via Roma percorrendola in ascesa, del lato sinistro di via Cesare Battisti percorrendola in ascesa e dell'intero comparto EE, in quanto non ricompresi nel perimetro della zona A del programma di fabbricazione all'epoca vigente – era assoggettata alla disciplina del precedente Piano particolareggiato risalente ai primi anni '80. Il Piano come detto non è stato sottoposto a verifica di coerenza con i dettami del P.P.R., come previsto dal art. 52 della Norme di attuazione.



## **5 – IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato è volto ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali, architettonici ed identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni. Il principale obiettivo del Piano, in conformità con i principi informatori del P.P.R., è quello di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali, evitando innanzitutto le gravose sostituzioni, talvolta spinte fino alla demolizione di interi comparti della scena urbana, che si sono verificate in anni recenti e rese lecite per la tacita promozione alla ruderizzazione.

Al fine di una corretta interpretazione della nozione di "centro storico" occorre tenere presente che il valore storico-tradizionale è stato esteso fino a comprendere il patrimonio costruito anche in tempi relativamente recenti, sino al 1950 all'incirca, quando divenne diffuso l'abbandono delle tecniche e delle tipologie costruttive tradizionali e la loro sostituzione con materiali e culture non più locali.

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato del centro storico di Uri (SS) – che come precedentemente illustrato coincide con la zona "A" individuata negli elaborati del P.U.C. – si estende su una superficie di circa 51.247 mq. escluse le sedi viarie. Per la formazione del Piano Particolareggiato il centro di prima ed antica formazione è stato suddiviso in 31 comparti, corrispondenti generalmente agli isolati urbani, distinti sulla base di una catalogazione alfabetica, al cui interno sono state individuate e numerate progressivamente le singole unità di intervento. Per unità di intervento si intende l'unità edilizia, costituita anche da più unità immobiliari, avente omogenee ed unitarie caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive. Il P.P. individua 437 unità edilizie, per ciascuna delle quali si è proceduto alla determinazione planimetrica tramite rilievo aerofogrammetrico o tramite riferimento agli atti conservati nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune. Per ciascuna di esse l'analisi conoscitiva interessa i singoli corpi di fabbrica, mediante il riconoscimento di una serie di elementi:

- la tipologia;
- i caratteri costruttivi;
- gli elementi costruttivi (tetti, murature, loggiati, cornici ed elementi decorativi), al fine di



## COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

individuare la sussistenza di elementi storico-tradizionali originari, il loro grado di trasformazione e/o di sostituzione.

Per ogni unità di intervento è stata quindi redatta un'apposita scheda di Piano contenente le indicazioni riguardanti destinazione d'uso, tipologia edilizia, consistenza, caratteri architettonici, categorie di interventi ammessi e prescrizioni.

I dati quantitativi relativi al centro storico di Uri (SS) sono compendati nella tabella che segue:

Superficie totale	51.246,78	mq
Superficie fondiaria	35.395,47	mq
Volumi esistenti	170.698,77	mc
Densità fondiaria esistente	3,30	mc/mq
Rapporto di copertura esistente	0,69	mq/mq
Superficie fondiaria di Piano	36.157,41	mq
Volumi aggiuntivi di Piano	16.427,80	mc
Volumi di Piano	187.126,57	mc
Densità fondiaria prevista	3,65	mc/mq
Rapporto di copertura di Piano	0,71	mq/mq

I dati disaggregati relativi a ciascun comparto sono specificati nella tabelle parametriche (cfr. allegato D).

I criteri informativi del Piano Particolareggiato, illustrati nella presente relazione, sono esplicitati nelle Norme Tecniche di Attuazione, nelle schede delle unità edilizie e negli elaborati grafici, redatti sulle planimetrie aerofotogrammetriche in scala 1/500.



## **6 - CONSISTENZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO, CARATTERI DISTINTIVI**

Dall'analisi dello stato di fatto (cfr. tav. 10.00) è emerso evidente lo stato di degrado di diversi fabbricati (esemplificativi in tal senso sono i fabbricati che affacciano su Largo Volta, via Manno, via Dante, via Mazzini, via Roma, vicolo Amsicora e vicolo Montello), il mancato coordinamento degli interventi di manutenzione in particolare sulle facciate e sulle coperture nonché la prevalente tendenza alla sostituzione delle parti (intonaci, coperture, portali, finestre, cornici, gronde). Solo in anni recenti gli interventi sui singoli fabbricati del centro storico hanno coinvolto anche l'immagine esteriore del manufatto, trattando con una qualche cura lo studio delle facciate, sebbene si tratti di eventi sporadici e dovuti alla sensibilità del singolo proprietario. Purtroppo lo stato di conservazione del patrimonio edilizio è in larga misura discreto e questo dimostra chiaramente che si è cercato di rinnovare le abitazioni, ampliandole o realizzando opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I tipi edilizi "storici" prevalenti nel centro storico di Uri sono a corpo semplice affiancati a schiera in taluni casi con entrambi i prospetti opposti che affacciano sulla via. Si tratta quindi di fabbricati nei quali prevale in un certo senso il "pieno" edilizio rispetto alla superficie del lotto, e nella quale, comunque, i fabbricati si dispongono sempre in modo da lasciare il più possibile unitario e accorpato lo spazio aperto nel quale si svolgono (o si svolgevano) le attività fondamentali del lavoro domestico e delle attività produttive. Le abitazioni di Uri poi, in particolare, soffrono del tradizionale intasamento riscontrabile nei paesi più densi. Le superfici dei lotti sono piccole, i lotti sono talora fortemente frammentati e non di rado l'abitazione coincide con la superficie minima costituita da una sola stanza, sviluppata su più piani in altezza e con il fronte minore rivolto verso la strada. In alcuni comparti (comparto X, J, V, Z, H, G) i cortili il rapporto di copertura è pari al 100%.

Le proprietà a volte si dividono proprio per versanti opposti: l'edificio sulla via più bassa ha sempre un piano in più rispetto al retrostante e risulta interrato rispetto alla via più alta. In alcuni casi se il fuso dell'isolato è sufficientemente ampio sono presenti le corti interne e gli edifici sono variamente articolati.

La casa a schiera è sistematicamente "isorientata", ovvero disposta con il fronte principale (generalmente il più piccolo) verso la strada.

E' chiaro quindi che dalla disposizione del lotto rispetto alla strada e quindi dai sistemi di accesso dipendono alcuni elementi fondamentali del tipo edilizio e soprattutto dell'affaccio pubblico delle case, del loro rapporto con la strada, con le recinzioni, con gli accessi. Inoltre, da



questa disposizione dipende il numero dei fronti liberi dei corpi di fabbrica, e quindi alcune possibilità di riscontro d'aria.

A seconda delle situazioni si possono riscontrare delle caratteristiche tipologiche al cui modello è possibile ricondurre le case a schiera costituenti il tessuto edilizio di Uri:

- *accesso unico sul fronte strada*, nella maggior parte dei casi con il fronte di dimensione minore sul fronte strada, nel caso tipo l'edificio si sviluppa col corpo di fabbrica principale sullo stesso fronte strada dell'ingresso. E' di gran lunga la tipologia più diffusa
- *lotto passante, accesso doppio sui due fronti opposti*: nel caso di lotto compreso tra due strade (normalmente a quote distinte) gli edifici presentano accessi su ambedue i fronti.
- *accesso doppio frontale e laterale*: situazione che si registra nei lotti d'angolo e che non incide sostanzialmente sul tipo edilizio in termini di distribuzione dei volumi.

L'addensamento edilizio, i processi di divisione delle unità abitative hanno successivamente prodotto il raddoppio in pianta ed in elevazione con una fila di ambienti che può derivare dalla copertura del cortile.

Successivamente la nuova tipologia del palazzotto novecentesco ha introdotto una nuova distribuzione del corpo di fabbrica a semplice spessore: non più basata sulla fila di camere in sequenza planimetrica, ma sulla sovrapposizione di due piani per i quali il disimpegno mediante scala diventa parte costitutiva e dominante della tipologia.

In ragione del periodo di edificazione, dello stato di conservazione, della rilevanza storico costruttiva i fabbricati esistenti nel centro storico possono essere classificati secondo le seguenti categorie:

- a) Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione che appaiono di interesse ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione.
- b) Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito



limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della categoria precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali.

- c) Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica e classificabili come ruderi. Si tratta nella generalità di unità tradizionali molto degradate o in rovina utilizzati come locali di servizio o pertinenze.
- d) Edifici di tipo tradizionale e/o di interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili.
- e) Edifici di tipo tradizionale e/o di interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili.
- f) Edifici di recente o nuova edificazione. Lotti inedificati o liberi a seguito di demolizioni. Sono consentiti interventi di nuova costruzione in coerenza con l'abaco tipologico e mediante l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, con misure e regole atte ad assicurare il ripristino dell'assetto storico generale.

## **7 - PRESCRIZIONI E NORMATIVA DI DETTAGLIO.**

Il piano contiene tutte quelle norme e prescrizioni di dettaglio che sono state ritenute indispensabili a migliorare la qualità ambientale, urbanistica ed edilizia del centro di prima e antica formazione.

Per ciò che concerne l'intervento sui caratteri costruttivi, l'apposito abaco delle tipologie edilizie di riferimento ne precisa le condizioni sia nel caso di edifici esistenti sia per i nuovi corpi di fabbrica.