



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

COMUNE DI URI	
Provincia di Sassari	
25 NOV 2011	
PROL. N. 61502	CLASS. h

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

Prot. n. 70598
d.l.v.3

Pos.n. 700/10

Sassari, 24 NOV 2011



AL COMUNE DI URI
VIA SASSARI, 99
07040 URI

E, p.c.

ALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA
SEDE DI SASSARI
VIA MONTE GRAPPA N.24
07100 SASSARI

Oggetto: Determinazione n. 5098 del 24 NOV 2011 Approvazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, del Piano particolareggiato del centro storico di Uri approvato definitivamente con delibera C.C. n. 29 del 09.07.2010. Richiedente: Comune di Uri.

In allegato alla presente si trasmette, in originale, la determinazione richiamata in oggetto.



Direttore del Servizio
Dott. Giovanni Serra

Funz. Istr. Geom. Fernando Re

Resp. Proc.: ing. S. Mura



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N. 5098 DEL 24 NOV 2011

Oggetto: Pos. 700/10 – Approvazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, del Piano Particolareggiato del centro storico di Uri approvato con Delibera del C.C. n. 29 del 09.07.2010. Comune di Uri.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

- VISTO** lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE** le LL.RR. 07.01.77, n. 1 e 13.11.98, n. 31;
- VISTI** gli artt. 57 e 74 del D.P.R. 10.06.1979, n. 348;
- VISTO** l'art. 9 della L.R. 28/98, l'art. 28 della L. 1150/42 e l'art. 6 del DPR 480/75
- VISTO** il R.D. 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO** il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato in via definitiva il 05.09.2006 dalla Giunta Regionale e pubblicato sul B.U.R.A.S. n.30 del 08.09.2006;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli AA.GG., Personale e Riforma della Regione n.p. 31532/116/P del 28/10/2009 di conferimento delle funzioni di Direttore del Servizio Tutela Paesaggistica per la provincia di Sassari;
- VISTA** l'istanza del Comune di Uri, prot. 3679/SS 14.09.2010, per l'approvazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, del Piano particolareggiato della zona A approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 29 del 09.07.2010;
- VISTA** la deliberazione del C.C. di Uri n. 29 del 09.07.2010 e gli elaborati del Piano Particolareggiato ad essa allegati;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N.
DEL

5098
24 NOV 2011

RILEVATO

che il Piano attuativo in esame, relativamente ai caratteri generali del complessivo centro storico e di quelli particolari dei singoli corpi di fabbrica, contiene:

- la relazione illustrativa generale
- la relazione storica;
- la normativa tecnica di attuazione;
- le tabelle parametriche;
- l'inquadramento territoriale;
- le carte geologica, geomorfologica, idrogeologica, dell'uso del suolo, geopedologica e delle emergenze storico-culturali;
- lo stralcio del P.U.C., con zonizzazione, morfologia, foto aerea, matrici di sviluppo, trama viaria e spazi collettivi;
- la carta catastale storica, relativa al periodo 1844/1851, l'impianto catastale 1939, la carta catastale urbana 1953, la carta con perimetrazione degli isolati;
- la delimitazione degli isolati e delle unità edilizie su base catastale;
- la delimitazione degli isolati e delle unità edilizie su base aerofotogrammetrica;
- l'individuazione dei valori architettonici e decorativi;
- la destinazione d'uso attuale del piano terra;
- la pianta delle coperture;
- lo stato di conservazione del centro storico;
- la classificazione storica dei fabbricati;
- la classificazione tipologica di riferimento dei fabbricati, di cui all'abaco dei tipi edilizi su uno e due livelli;
- la consistenza edilizia attuale dei fabbricati in relazione ai piani che li costituiscono;
- le categorie d'intervento di Piano ovvero le azioni ammissibili;
- l'abaco dei tipi edilizi ad uno e due livelli e relativi repertori fotografici;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N. 5098
DEL 24 NOV 2011

- i repertori fotografici delle porte e dei portali, delle finestre e delle cornici, dei cornicioni e dei marcapiano, delle lunette dei sopra-luce, delle decorazioni e delle murature;
- i profili regolatori dei vari isolati sulle vie pubbliche, attuali e di progetto, con la descrizione particolareggiata delle facciate, e dei vari elementi che le compongono, dei singoli fabbricati;

CONSIDERATO

che in tali elaborati sono presenti:

- un accurato censimento dei caratteri tipologici, dei materiali e delle tecniche costruttive;
- i rilievi grafici delle facciate e l'abaco dei particolari architettonici ricorrenti;
- l'epoca di costruzione, l'evoluzione storica e lo stato di conservazione;
- la classificazione ai fini dell'attribuzione del "valore storico" e della conseguente conservazione o della verifica di avvenuta alterazione (edifici di valore storico, da riqualificare, alterati o di recente/nuova edificazione, ruderi);
- la schedatura, per ciascun comparto, di ogni singolo fabbricato che illustra esaurientemente stato attuale, mediante servizio fotografico puntuale, identificazione dell'immobile e individuazione esatta dell'ubicazione, con riferimenti alle vie e al numero civico, estremi catastali, stralcio planimetrico, destinazione d'uso, tipologia, periodo di edificazione, stato di conservazione generale, profilo del precedente P.P., consistenza edilizia, indicazione del numero dei piani fuori terra e interrati e relative dimensioni esterne, elementi di facciata, compresi la descrizione delle singole componenti architettoniche e dei materiali di finitura, copertura, con descrizione della tipologia, del materiale di costruzione e dello stato di conservazione, elementi da preservare;
- lo stato di progetto, mediante puntuale indicazione della tipologia edilizia di riferimento, relativa all'abaco dei tipi edilizi su uno e due livelli;
- gli interventi consentiti, ovvero le azioni ammissibili, le prescrizioni, e le indicazioni particolareggiate della tipologia delle opere da realizzare, comprese le demolizioni e/o la sostituzione degli elementi compositivi del partito di facciata e delle coperture ritenuti incongrui con le caratteristiche del centro storico;
- gli elementi da preservare, con relativa descrizione delle tecniche di costruzione e dei materiali da utilizzare;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N.
DEL

5098
24 NOV 2018

- ATTESO** che gli elaborati di piano sopra indicati risultano completi e soddisfacenti, sotto il punto di vista della descrizione dello stato attuale e di quella di progetto in ordine a quanto suddetto;
- VERIFICATO** che nelle N.T.A del P.P. in esame sono presenti sufficienti prescrizioni relative al posizionamento nelle facciate di impianti tecnologici pubblici, quali cavi e condutture di qualsiasi tipo (illuminazione, telefonici, etc.), impianti privati puntuali, quali unità esterne dei condizionatori d'aria, antenne paraboliche televisive e trasmettitori per la telefonia mobile, corpi illuminanti, prese d'aria per camini e caldaie, pannelli solari e impianti fotovoltaici vetrine, tende, insegne;
- RILEVATO** altresì, che non è presente tra gli elaborati di P.P. uno studio, un rilievo e relative prescrizioni in ordine agli interventi negli spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze e arredo urbano, alla riorganizzazione degli impianti a rete, alle insegne e alle indicazioni pubblicitarie, come ad esempio la gerarchizzazione e la localizzazione puntuale degli spazi in base ai quali allocare le insegne (mappe cittadine, avvisi pubblici, etc.), tipologia, dimensioni e colori, e che, per questi ultimi, la normativa di P.P. indica semplicemente che all'attuazione degli stessi provvede l'Amministrazione comunale e non sono stati, perciò, allegati elaborati progettuali che illustrino e indichino alcunché a riguardo;
- RILEVATO** inoltre, sono state riscontrate alcune discrasie tra i diversi elaborati di progetto, e alcune carenze o criticità in relazione a singole schede di intervento;
- RITENUTO** che il P.P. del Centro storico di Uri appare conforme al PPR e compatibile con le esigenze di tutela del vincolo, in quanto gli interventi da esso previsti e le modalità di attuazione garantiscono la salvaguardia e il recupero dei tessuti edilizi e urbani che conservano tuttora tracce evidenti dell'assetto storico e consentono la riqualificazione dei tessuti alterati, nel rispetto dei valori storici e delle tradizioni locali, a condizione che:
- a) per le singole unità edilizie classificate, come tipologia, "U.1" e "U.2", gli interventi comportanti incrementi volumetrici dovranno essere eseguiti esclusivamente sui fabbricati individuati come "monocellule" o, comunque, sugli edifici le cui superfici utili o altezze interne non appaiono conformi ai requisiti previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti ai fini dell'abitabilità; per



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N. *5098*
DEL *24 NOV 2011*

le medesime unità edilizie dovranno inoltre essere evitati interventi comportanti la creazione di nuove volumetrie su manufatti e vani accessori ubicati nelle corti retrostanti l'edificio principale, per i quali gli interventi dovranno essere limitati all'accorpamento, ovvero alla ricomposizione, dei volumi esistenti, se legittimamente edificati, in armonia con le tipologie del fabbricato principale e nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive del medesimo;

b) considerata la necessità di eliminare dal centro matrice tutti gli elementi distonici con il contesto e di evitare l'introduzione di materiali impropri, relativamente alle prescrizioni tecniche d'intervento di cui all'art. 4.5 delle N.T.A. del P.P. e a quelle operative riportate all'art. 4.6 delle medesime, le diciture quali "*è facoltà dell'ufficio tecnico*" o anche "*in caso di inadempienza l'ufficio tecnico potrà ...*" dovranno intendersi come "*è fatto obbligo*", "*dovrà*", o "*è compito*" dell'ufficio tecnico imporre le prescrizioni di Piano indicate nelle singole schede delle unità edilizie, compatibilmente con la funzionalità e l'integrità statica dell'edificio e fatto salvo quanto previsto al punto successivo;

c) dovrà escludersi l'utilizzo di infissi in PVC o alluminio, anche effetto legno, per gli edifici classificati U.1 e U.2, fatti salvi gli interventi pubblici o di interesse pubblico, sempre che tali interventi si distinguano per l'elevata qualità architettonica; negli altri casi, la possibilità dell'uso di tali materiali dovrà essere attentamente valutata in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, tenendo conto dei caratteri dell'immobile interessato e delle qualità tecniche ed estetiche del profilo prescelto; in ogni caso, dovrà essere rispettata la specifica disciplina del P.P.;

d) fatta eccezione per i casi di urgenza ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità da accertarsi a cura degli enti competenti, la demolizione degli edifici o dei "ruderi" anteriori al 1950 che conservano interesse architettonico e ambientale, dovrà essere subordinata alla predisposizione di apposita Relazione tecnica, redatta da un professionista abilitato (ingegnere o architetto), che analizzi le condizioni statiche del manufatto e attesti l'impossibilità del recupero e la necessità della demolizione, fatta salva in ogni caso la specifica disciplina del P.P.;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N.
DEL

5098
24 NOV 2011

- e) nel caso in cui gli intonaci delle facciate risultino fortemente ammalorati o compositi (uso all'interno della stessa facciata di diversi tipi di intonaco o di altre finiture), la modalità di intervento dovrà consistere nel rifacimento integrale degli stessi (T3), secondo le tecniche e i materiali indicati nella N.T.A del Piano, piuttosto che nella semplice "integrazione" (T4), come spesso previsto nelle schede;
- f) preventivamente alla realizzazione di interventi di ristrutturazione o di rifacimento interni al centro storico relativi a spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze e arredo urbano, alla riorganizzazione degli impianti a rete, alle insegne e alle indicazioni pubblicitarie, dovranno essere predisposti studi generali, ovvero progetti esecutivi, da sottoporre alla valutazione delle Amministrazioni competenti al rilascio delle necessarie autorizzazioni.
- g) gli interventi di restauro e ristrutturazione urbanistici dovranno essere assoggettati alla preventiva approvazione di apposito piano esecutivo o di recupero, mentre quelli di riqualificazione ambientale dovranno avere carattere migliorativo ed essere unitariamente progettati;
- h) nelle sopraelevazioni dovrà essere prestata particolare attenzione e sensibilità alla conservazione delle visuali pubbliche verso monumenti, edifici pubblici o privati di particolare pregio storico architettonico o beni identitari, che non dovranno essere occultati o mortificati con interventi edilizi in contrasto con le loro peculiarità;
- i) gli interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione non dovranno comunque interessare corti, giardini o altri spazi vuoti di pertinenza di edifici storici o originariamente annessi a tali edifici, in conformità all'art.52, comma 4, NTA del PPR;
- j) nell'unità edilizia B-03, la cui scheda presenta una discrasia rispetto ai profili di progetto, per l'individuazione dell'altezza massima della parziale sopraelevazione prevista, si dovrà fare riferimento al fabbricato finitimo distinto come unità B-01;
- k) nell'unità edilizia AA-03, la possibilità di realizzare la nuova apertura proposta al piano primo dovrà essere attentamente valutata in sede di rilascio



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N. 5098
DEL 24 NOV 2011

della prevista autorizzazione, in quanto tale apertura non pare coerente con gli effettivi spazi a disposizione;

l) in caso di intervento (esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria) nell'unità AA-07, si dovrà prevedere la chiusura delle verande ad arco e, conseguentemente, l'eliminazione dei parapetti metallici, e la realizzazione di nuove aperture in armonia con quelle del piano terra, previa riqualificazione e ricomposizione di queste ultime, compresa quella dell'ingresso carrabile;

m) in caso di intervento (esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria) nell'unità AA-12, classificata U.1, complessivamente ben conservata nelle sue caratteristiche originarie, si dovrà eliminare l'inferriata posta esternamente al portone d'ingresso e sostituire gli infissi esterni con altri in legno, della medesima foggia;

n) in caso di intervento (esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria) nell'unità U-07 si dovrà procedere all'eliminazione dell'insegna esistente, e alla eventuale sostituzione con altra, in linea con la normativa del P.P., da posizionare nella porzione di facciata compresa tra il piano terra e l'intradosso del solaio del piano primo; si dovrà altresì provvedere all'eliminazione della tenda solare esistente e al ridimensionamento dell'apertura dell'attività commerciale in essere al piano terra, in linea con il partito di facciata.

DETERMINA

1. Di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12.08.1998, n. 28, art. 9, il P.P. del centro storico di Uri approvato definitivamente con delibera C.C. n. 29 del 09.07.2010, in quanto appare rispettoso della disciplina del Piano Paesaggistico Regionale vigente, con particolare riferimento agli artt.52 e seguenti delle NTA e compatibile con le esigenze di tutela del centro matrice, per i motivi e alle condizioni sopra riportate;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N. 5098
DEL

24 NOV 2011

2. Ogni eventuale variante al Piano dovrà essere preventivamente approvata da questo Servizio. Le opere programmate in sede esecutiva dovranno essere progettate conformemente alle indicazioni del Piano, come descritte nei grafici allegati;
3. Resta fermo che tutte le opere previste dal piano particolareggiato del centro storico ricadenti all'interno del centro matrice ex 47 N.T.A. del P.P.R, individuato con delibera del Consiglio Comunale di Uri n. 29 del 20.06.2007 e successiva presa d'atto del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia con determinazione n.937/DG del 12/09/2007, dovranno essere specificatamente autorizzate ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e successive modificazioni e integrazioni), fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo Codice. A tal fine, la Relazione Paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005, dovrà essere sempre corredata da esaustiva documentazione fotografica del fabbricato - compresi cortili e spazi esterni di pertinenza - e del contesto, e dalla simulazione foto-realistica dell'intervento, resa sulla stessa base fotografica; la medesima relazione dovrà, inoltre, contenere l'analisi storico-architettonica del fabbricato su cui si intende intervenire (certificati catastali storici, data di edificazione; tipologia, materiali e tecnologie costruttive originarie; presenza di elementi di valore architettonico, o comunque tradizionali; interventi, modifiche e alterazioni subite nel tempo etc.); e analizzare l'intervento con puntuale riferimento alla disciplina, anche generale, del P.P, e ai relativi allegati, nonché alle prescrizioni della presente determinazione. La Relazione dovrà, altresì, giustificare la proposta progettuale, (tipologia edilizia, materiali, elementi architettonici, etc.), con riferimento alle caratteristiche del fabbricato interessato dall'intervento, o agli abachi dei tipi edilizi e dei particolari costruttivi tradizionali allegati al P.P.; in caso di interventi comportanti ampliamenti e sopraelevazioni su edifici anteriori al 1950 classificati U1 e U2 la Relazione dovrà fare puntuale riferimento ai requisiti di cui alla precedente lettera a) in base ai quali l'intervento risulta ammissibile; in caso di nuova costruzione su lotti inedificati ovvero in



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N. 5098
DEL 24 NOV 2011

caso di ampliamento di edifici esistenti su spazi liberi di pertinenza, se del caso, si dovrà verificare, anche con ricerche catastali storiche, il rispetto della prescrizione di cui alla precedente lettera i).

La presente approvazione è rilasciata per i soli fini di tutela paesistico - ambientale di cui al titolo I – Tutela e Valorizzazione dei Beni Paesaggistici – del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004).

Conseguentemente resta fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore prescrizione di altre, distinte, Autorità.

Ai sensi dell'art. 21, u.c., della L.R. 13.11.1998, n. 31, la presente determinazione viene contestualmente comunicata all'Assessore.



Direttore del Servizio
Dott. Giovanni Serra

Funz. Istr. Geom. Fernando Re

Resp. del Proc. ing. S. Murru