

Art. 5.2 - Aree del Centro Storico

Le aree del centro storico sono individuate in cartografia con apposito perimetro ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

In tali aree valgono i tipi di intervento e le destinazioni precisate in cartografia in scala 1:1.000 - tav. 3.a e tav. 3.b.

Nelle aree del centro storico tutti gli interventi devono concorrere alla conservazione e riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico.

La destinazione d'uso residenziale ammette le funzioni ad essa compatibili del terziario e dei servizi in composizione percentuale libera.

Le destinazioni terziarie poste al piano terra prospicienti via Roma non potranno subire mutamenti di destinazione a residenza o a funzioni accessorie (garages, depositi, ...).

Gli edifici esistenti totalmente a destinazione d'uso non residenziali appositamente individuati in cartografia sono confermati a tale destinazione.

Nelle aree del centro storico sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi che non occupino scantinati;
- magazzini di merce all'ingrosso;
- laboratori artigianali molesti o inquinanti;
- stalle e ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche tali da non renderlo idoneo con il carattere residenziale dell'area;
- produzioni industriali.

Il tessuto edilizio del centro storico di Ormea si compone di edifici di valore monumentale e di valore architettonico, di edilizia minore di interesse tipologico, in cui prevale l'effetto di insieme di ambiente storico più del valore architettonico del

singolo edificio, e di volumi totalmente o parzialmente incongrui.

Negli edifici di valore monumentale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è previsto l'intervento di restauro scientifico.

Negli edifici di valore architettonico sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è previsto l'intervento di risanamento conservativo.

Negli edifici che compongono il tessuto edilizio minore sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia.

Nelle aree del centro storico la ristrutturazione edilizia ammette:

- a) la sopraelevazione della linea di colmo e di gronda sino ad un max di 60 cm degli edifici in cui tale opportunità è topograficamente definita nella tav. 3.a;
- b) la sopraelevazione della linea di colmo e di gronda sino ad un max di 30 cm, per interventi di miglioramento strutturale, degli edifici fino a tre piani fuori terra che non fronteggiano altri edifici a meno di 3,00 ml e che non superino in altezza - a fine intervento - edifici a restauro e risanamento posti in adiacenza;
- c) la risagomatura del tetto per ricavarne terrazze incassate fino ad un max di 15 mq per falda e comunque non oltre il 15% della pianta di copertura, purchè ciò avvenga entro il profilo della copertura esistente e realizzando una falsa falda di almeno 80 cm di altezza con manto di copertura uguale a quello della restante copertura;
- d) la sostituzione dell'apparato decorativo esistente anche con elementi decorativi diversi da quelli originari, purchè scelti tra quelli tipici della tradizione locale e compatibili con la composizione della facciata;

e) il consolidamento, la sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

3) Sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione totale solo per gli edifici in pessime condizioni statiche, previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad ambiti che presentino quantomeno le seguenti caratteristiche:

- comprendano tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- siano estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo o comunque da evidente continuità tipologica;
- comprendano tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine un ambito funzionale definito ed unitario (residenze, volumi tecnici ammessi, magazzini, ecc.).

Nei volumi parzialmente incongrui con il tessuto del centro storico sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Il loro adeguamento alle caratteristiche del tessuto edilizio del centro storico è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo in cui può essere previsto un diverso assetto volumetrico, nelle more non è ammessa nessuna variazione di destinazione d'uso. Un diverso assetto planivolumetrico è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero isolato.

Per gli edifici totalmente incongrui con il tessuto edilizio del centro storico è previsto l'intervento di demolizione senza ricostruzione; nel caso di S.U.E. topograficamente definito - tav. 3.a, comparti A e B - i volumi degli edifici totalmente incongrui possono essere recuperati con diversa soluzione planivolumetrica.

E' ammesso l'accorpamento di più unità abitative contigue per ricavarne un'unica unità abitativa, l'intervento è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Le aree libere di pertinenza delle unità insediative e gli spazi inedificati a orto non potranno subire riduzioni quantitative e deperimenti qualitativi: non sono ammesse costruzioni in precario di ricoveri e capannoni, processi di impermeabilizzazione sono ammessi solo se previsti da progetti di arredo urbano.

* La struttura di copertura degli edifici residenziali deve essere a due falde, sono ammesse coperture a quattro falde o a padiglione solo per gli edifici storicamente con tale struttura di copertura; sono ammesse coperture ad una falda per i volumi di servizio contigui al corpo principale con un max di 30 mq di pianta di copertura.

I sottotetti degli edifici esistenti, qualora siano praticabili, possono essere utilizzati per ospitare locali accessori di abitazioni sottostanti; qualora abbiano già - o possano avere con gli interventi di sopraelevazione ammessi e previsti - i requisiti di abitabilità - da Regolamento Edilizio - è ammessa la loro utilizzazione come abitazione, anche autonoma.

Sono ammesse, anche ai fini di cui al comma precedente, aperture nelle coperture con infissi posti sul piano di falda; eventuali abbaini, presenti nella tradizione locale, potranno essere ammessi purchè strettamente limitati alla praticabilità del tetto.

La formazione di nuovi terrazzi aggettanti sulla pubblica via potrà essere concessa a discrezione del sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, in casi che presentino sviluppi non superiori di tre volte la larghezza della porta di accesso e profondità non superiori al 70% della larghezza della porta di accesso e comunque non oltre 1/5 della larghezza della pubblica via.

Le aperture non possono avere sviluppi orizzontali, fatte salve le vetrine al piano terra e le aperture tecniche non prospicienti aree pubbliche.

E' ammessa la formazione di garages interrati posto che ciò non interferisca con la solidità statica degli edifici, che non necessitino di rampe dirette sulla pubblica via e che siano inseriti da un punto di vista ambientale.

Negli interventi di recupero e trasformazione del tessuto edilizio del centro storico è prescritto:

- il rivestimento delle murature con intonaco civile tinteggiato a calce con i colori della tradizione locale, a meno degli edifici in pietra naturale a vista;
- il manto di copertura in pietra naturale o laterizio in tegole colore testa di moro o grigie;
- gli infissi a persiana o a scuri pieni in legno con colori naturali;
- le ringhiere in ferro battuto nella tradizione locale.

In tutti gli interventi è comunque vietato l'uso di tetti in lamiera, di serrande avvolgibili, di infissi in alluminio anodizzato, di portoni in lamiera e di strutture in prefabbricato.

Interventi di manutenzione straordinaria su intonaci, manti di copertura, rivestimenti e infissi incongrui con la tradizione locale sono ammessi solo se in adeguamento con quanto prescritto dal presente articolo in materia.

Il piano tutela gli elementi decorativi esistenti quali cornicioni, fasce marcapiano, loggiati, architravi, riquadratura delle aperture, davanzali, ballatoi, icone e affreschi di natura sacra e profana. Negli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione non può essere impoverito l'apparato decorativo esistente. Negli interventi di recupero di edifici privi di apparato decorativo o in cui si è presumibilmente perso, o compromesso, è consigliata la realizzazione di elementi

decorativi, da scegliere tra quelli tipici della tradizione locale e compatibili con la composizione della facciata. L'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, su indicazione della commissione edilizia, può individuare i casi in cui la realizzazione di elementi decorativi è prescritta.

Negli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento e recupero di annessi colonici devono essere mantenuti e riattati i ballatoi esistenti, non possono essere modificati o soppressi gli androni passanti, pubblici o privati e non possono essere tamponate le aperture più interessanti degli annessi colonici recuperati, aperture che possono essere chiuse con vetrate e infissi in legno, ed eventuali opere murarie devono essere realizzate con un arretramento minimo di ml 1,00.

Il Regolamento Edilizio o S.U.E. estesi almeno all'intero isolato possono specificare ed integrare le presenti disposizioni per quanto attiene ai criteri di intervento, fatti salvi i parametri edilizi fissati dalle presenti norme; le modifiche alle disposizioni di carattere tipologico non costituiscono variante al P.R.G.I. solo se supportate e motivate da approfondimenti di analisi storico-bibliografiche sul patrimonio edilizio storico, da cui emergano nuovi fattori non valutati in sede di formazione del P.R.G.I.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77.