



COMUNE DI PONTREMOLI
MASSA CARRARA

INDIVIDUAZIONE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DELLA
FRAZIONE DI TOPLECCA – COMUNE DI PONTREMOLI, ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI
DA ASSOGGETTARE A PIANO DI RECUPERO (ART. 27 LEGGE 457/78 E L.R. N° 1 DEL 3 GENNAIO 2005)

Il Responsabile del Servizio urbanistica
Geom. Gianpaolo Maestroni

Individuazione zone di recupero del patrimonio edilizio esistente della frazione di Toplecca Comune di Pontremoli, ed individuazione degli immobili da assoggettare a Piano di Recupero (Articolo 27 Legge 457/78).

Pur non prevedendo il P.R.G. vigente e il Piano Strutturale (adottato) per la frazione di Toplecca zone di recupero, in base alle norme tecniche, art. 3.1.6, è possibile individuare con successiva deliberazione della civica amministrazione.

Pertanto agli effetti dell'art. 27 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457, vengono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le aree soggette al Piano di Recupero sono perimetrate nella Tavola allegata e comprende quasi per intero il nucleo storico di Toplecca. Il vigente PRG ha definito, nell'ambito di questo nucleo alcune zone territoriali omogenee. Il nucleo di Toplecca da sottoporre a Piano di Recupero ricade in parte in zona A1 e parte in B5 (tessuto consolidato e edificato, prevalentemente residenziali).

Pertanto per il recupero del patrimonio edilizio sono definite le seguenti categorie di degrado e relativi interventi così come identificato dall'art.9 del Regolamento di Attuazione della L.R. 1/2005:

IL DEGRADO URBANISTICO

Si rileva uno stato generale di non qualificazione delle infrastrutture urbane : la pavimentazione dei tracciati viari interni risulta conservata (acciottolato in pietra) ma perlopiù dissestata. L'assenza di efficienti opere di smaltimento e convogliamento delle acque meteoriche generano fenomeni di diffusa umidità con muschi, erbe e muffe, negativi per il comfort ambientale dei luoghi .

IL DEGRADO FISICO

Il patrimonio edilizio di parte dei centri storici esaminati presenta caratteri di degrado legati a diversi fattori :

- lo stato di abbandono

il progressivo abbandono dei nuclei rurali che ha caratterizzato gli anni 70 e 80, la riduzione del presidio residenziale " stabile " e il frazionamento delle proprietà hanno contribuito a deteriorare edifici che per volume e superficie, costituiscono un potenziale insediativo notevole .

Tali situazioni causano inoltre, data la compattezza dell'abitato, condizioni di degrado " a catena " difficilmente controllabili .

Inorganicità dei prospetti e delle facciate con conseguente degrado della " immagine " del borgo, con situazioni di sovrapposizione di piccoli volumi alle strutture edilizie .

- situazioni di dissesti statici

la carenza di interventi manutentivi idonei ha causato situazioni di degrado statico che generano situazioni di pericolo .

- frammentarietà e inadeguatezza degli interventi

le opere di adattabilità dei fabbricati agli standard di comfort abitativo senza progetti organici e unitari hanno causato situazioni di disordine compositivo con sovrapposizione di

piccoli volumi alle strutture edilizie e ampliamenti realizzati con tecnologie e materiali estranei ai caratteri storici .

IL DEGRADO IGIENICO

Negli ambiti urbani della frazione si denota una generica insufficienza degli impianti igienico – sanitari, in modo particolare negli edifici non ancora ristrutturati e/o edifici con caratteristiche di ruralità, i medesimi risultano carenti anche sotto l'aspetto della aerazione degli ambienti e dell'illuminazione diurna dovuta alla caratteristica delle aperture di ridotte dimensioni.

IL DEGRADO SOCIO - ECONOMICO

L'abbandono della campagna e la riduzione di un presidio residenziale stabile costituiscono elementi di degrado .

Il ritorno anche saltuario deve essere incentivato nel rispetto dei caratteri originali che costituiscono il vero patrimonio e la risorsa del borgo .

IL DEGRADO GEOFISICO

La presenza di modesti fenomeni di dissesto idrogeologico, non esime il piano di recupero di valutare il recupero dell'edificato, tenendo conto di predisporre idonee opere di smaltimento delle acque bianche, al fine di convogliarle in idonei compluvi di raccolta, senza determinare situazioni di dissesto. Inoltre non vengono previste nuove edificazioni che possano alterare il carico idrogeologico sul territorio oggetto di recupero. Le indicazioni del piano sono rivolte inoltre ad eliminare improprie superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati.

Gli edifici interessati dal degrado sopra identificato sono distinti in catasto:

Toplecca Superiore:

Foglio n° 93 Mappali: 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 964, 965, 966, 967, 971, 972, 973, 974, 1012, 1020, 1021, 1022, 1091, 1094, 1095, 1100, 1103, 1113, 1125, 1190.

Toplecca Inferiore:

Foglio n° 93 Mappali: B, 487, 672, 748, 749, 750, 751, 752, 754, 759, 760, 763, 766, 767, 768, 769, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 781, 782, 783, 784, 785, 788, 792, 1093, 1110, 1988, 2009.

Il Responsabile del Servizio urbanistica
Geom. Gianpaolo Maestroni