



**COMUNE DI PONTREMOLI**  
**MASSA CARRARA**

INDIVIDUAZIONE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DELLA  
FRAZIONE DI OPPILO – COMUNE DI PONTREMOLI, ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA  
ASSOGGETTARE A PIANO DI RECUPERO (ART.27 L. 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 Oppilo Comune di Pontremoli, ed individuazione degli immobili da assoggettare a Piano di Recupero (art. 27 L. 457/78).**

Pur non prevedendo il P.R.G. vigente per la frazione di Oppilo 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 L. 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 Oppilo. Il vigente PRG ha definito, nell'ambito di questo nucleo alcune zone territoriali omogenee. Il nucleo di Oppilo da sottoporre a P.di R. ricade interamente in zona B5 (tessuto consolidato e edificato, prevalentemente residenziali), comprendente anche l'area destinata a parcheggio all'ingresso del nucleo storico.

Pertanto per il recupero del patrimonio edilizio sono definite le seguenti categorie di degrado e relativi interventi

### IL DEGRADO EDILIZIO

Il patrimonio edilizio del centro storico di Oppilo 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 .

#### - situazioni di degrado igienico :

esistono edifici che riportano carenze igieniche per mancanza od insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come organizzazione funzionale, o insufficiente areazione ed illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di

utilizzo in relazione all'impianto planivolumetrico od alla presenza di condizioni generali di umidità.

### 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 .

Pertanto risulta necessario a provvedere a:

- risanamento pavimentazione percorsi interni;
- interrimento delle reti tecnologiche attualmente aeree sostenute da pali o appese a facciate;
- potenziamento impianto illuminazione pubblica;
- ridefinizione area a parcheggio e creazione isola ecologica;
- recupero area vecchia fontana con creazione di apposita area attrezzata;
- realizzazione di idonea segnaletica turistica;
- messa in opera di idonei parapetti metallici nelle aree pubbliche;

### 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 .

Gli edifici interessati dal degrado sopra identificato sono distinti in catasto nel foglio 181 mappali: 234, 232, 432, 229, 430, 228, 433, 231, 240, 241, 242, 429, 244, 238, 235, 236, 53, A, 222, 223, 224, 54, 221, 218, 219, 436, 424, 406.

Il Responsabile del Servizio urbanistica  
**Geom. Gianpaolo Maestroni**