



COMUNE DI PONTREMOLI
MASSA CARRARA

INDIVIDUAZIONE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DELLA FRAZIONE DI CAREOLA – 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 Careola - 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 vigente PRG del Comune di Pontremoli prevede la redazione di " *Piani di Recupero , da formare ai sensi della legge 457/1978 , all'interno delle Zone di Recupero perimetrale negli elaborati grafici della variante generale al P.R.G. o in successive deliberazioni della civica Amministrazione.*" (art. 3.1.6 delle NTA) .

Secondo quanto disposto dall'art. 73 della LRT n.1/2005 , il PdR attua il recupero degli immobili , dei complessi edilizi , degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da condizioni di degrado e comprende la disciplina tecnica per il recupero .

Per la frazione di Careola le " zone di recupero " da assoggettare a Piano di Recupero sono perimetrale nell'elaborato grafico allegato e comprendono la zona A1 - la zona B5 - la zona Parcheggio P del nucleo di Careola , così come individuate nella Tav. P4.3.3.3.1 del vigente PRG .

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 CAREOLA 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 utilizzazione 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:

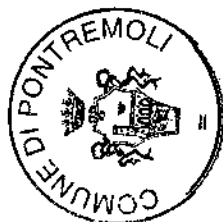
- risanamento pavimentazione percorsi interni;
- interrimento delle reti tecnologiche attualmente aeree sostenute da pali o appese a facciate;
- potenziamento impianto illuminazione pubblica;
- ridefinizione area a parcheggio e creazione isola ecologica;
- recupero area vecchia fontana con creazione 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 189 mappali: 114,117,129,128,373,B, 148, 124,147,378,155,385,148,146,142, 140,139,137,369,130,131,374,118,361,360,126.



Il Responsabile del Servizio urbanistica
Geom. Gianpaolo Maestroni