

3  
Camerini

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

CONCORSO DI IDEE PER LA DEFINIZIONE METODOLOGICA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI SULLE "CASE CAMERINI" AL FINE DEL LORO RESTAURO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE E POSSIBILE AMPLIAMENTO.

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA A SOSTEGNO DEI CONCETTI DELLA METODOLOGIA DI INTERVENTO DI RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO.

DEFINIZIONE DELLE NORME ATTUATIVE ANCHE IN VARIANTE E/O INTEGRAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.

MOTTO : . . . M E M O R I A . . .

- 1 -

P R E M E S S A   G E N E R A L E

La tavola P 1 allegata, rappresentante in sequenza lo sviluppo storico dell'insediamento piazzolese, testimonia le origini recenti del nucleo urbano e mostra in maniera inequivocabile come la Comunità di Piazzola sul Brenta abbia nel "Piano venticinquennale Camerini", ideato nell'ultimo scorcio del secolo scorso e attuato per gradi, le sue radici e la sua ragione di esistenza. Come tale il "Piano Camerini, nella sua totalità e completezza, deve ottenere valore "monumentale", al di là del valore di "monumento" dei singoli elementi che lo caratterizzano.

La Villa cinquecentesca "Contarini" con foreste e parco annessi, qual componente "aristocratica" della realtà piazzolese, forma storia a sè e a tutt'oggi tale complesso partecipa scarsamente della vita della Comunità e funge unicamente da quinta alla costituita scena urbana antistante. Solo la "Loggia" e l'emicyclo prospiciente, facenti parte dell'impianto monumentale originario, già centri di scambio commerciale, mantengono a tutt'oggi tale ruolo. Il piazzale emicyclico poi, quando non è interessato dal pittoresco e vivace mercato ambulante settimanale, assolve un prezioso ruolo di parcheggio ad uso di residenti e di visitatori della Villa. L'adiacente cosiddetto "Chiostrò delle Vergini", non valorizzato affatto e facente anch'esso parte del nucleo monumentale, mantiene un ruolo di "comparsa" nel disarticolato tessuto di quello che

va definendosi come "centro" cittadino. L'originario insediamento di "Piazzola di Sopra" a nord-ovest della Villa, pressoché totalmente rinnovato sul piano edilizio e parzialmente riconoscibile solo nell'impianto viario, è rimasto atrofizzato all'ombra della Pianificazione Camerini e fu in essa inglobato.

Tutto ciò solo per dimostrare come non ci sia dubbio che la "memoria storica" sensibile della realtà urbana piazzolese debba trovare le sue "radici" nel "Piano Camerini", inteso nella sua globalità di concezione, anche se l'attività imprenditoriale e filantropica di Paolo Camerini debba trovare riferimento nella Villa e negli interessi collegati alla vasta proprietà fondiaria.

In definitiva il Piano urbanistico ed edilizio Camerini, o quanto purtroppo oggi resta di esso, è l'unica testimonianza della gloriosa origine "operaia" e "contadina" che, nell'arco evolutivo di quattro generazioni, accomuna oggi tutta la Comunità piazzolese; testimonianza che, come tale, sarebbe un grave errore voler cancellare: l'edilizia abitativa, produttiva e diservizio, con il relativo impianto infrastrutturale, costituisce un blocco testimoniale unitario da tramandare e custodire gelosamente.

Ma un'altra considerazione di carattere sociale merita particolare attenzione, in quanto caratterizzante ancora una connotazione atipica della realtà civile piazz-

zolese. Il "Piano", concepito e realizzato dal Camerini, nella sua organicità, costituisce un riuscito, raro esempio e modello di realizzazione dell'utopia ottocentesca; con esso è riuscita in terra veneta la composizione della frattura tra città e campagna e tra agricoltura e industria: grazie alla concezione realizzata dal "Piano", che è urbanistico, sociale ed economico insieme, l'abitante insediato si sentiva ad un tempo cittadino, operaio, agricoltore e commerciante, e tale caratteristica sociale è rimasta pressochè inalterata a distanza ormai di circa un secolo dal concepimento del Piano stesso, nel senso che, contrariamente a quanto avviene nella realtà sociale italiana, ancora oggi anche l'occupante della più periferica delle "case rurali Camerini" non si sente meno "cittadino" di un abitante insediato in prossimità della "Loggia".

Le scelte urbanistiche dal dopoguerra ad oggi, insensibili alle atipicità appena evidenziate, hanno giocato un ruolo distorto, riuscendo a contaminare la corrispondenza tra la struttura sociale della Comunità e la struttura urbana, che ne era la puntuale emanazione. Le attuali scelte di P.R.G. insistono nel trattare il tessuto "urbano" piazzolese alla stregua di tutte le altre città italiane con la forzosa, lenta creazione di un "centro" e di una "periferia"; e questo non solo per le scelte "zonizzatrici", ma anche per quelle relative alla viabilità. Un atto di violenza sicuramente inconscio, ma contro il quale la Comunità piazzolese dovrebbe cominciare a reagire.

L'impianto urbanistico "Camerini", nella sua totalità, deve tornare a costituire "centro" della realtà urbana piavolese e lo spirito creatore dell'unica infrastruttura extra-urbana ideata dal Camerini, la ferrovia Padova-Carmignano, tracciata con una sensibilità ed acutezza veramente esemplari, dovrebbe costituire metro e termine di paragone per ogni scelta relativa alla grande viabilità, anche con ipotesi di riutilizzo della vecchia sede ferrata, unitamente al recupero di tratti della vecchia "Ostiglia".

Se la Comunità civica piavolese tutto quanto sopra espresso accetta e recepisce, allora e solo allora ha senso porsi anche il problema della conservazione delle "Case Camerini" e della scelta di una adeguata metodologia di intervento e riuso.

Conservare le "Case Camerini", che singolarmente non possono avere valore "monumentale", senza optare - operando una coraggiosa inversione di tendenza a livello scelte di P.R.G. - di conservare ciò che resta del Piano Camerini nella sua interezza, fatta anche di tracciato viario, fabbriche e impianti tecnologici, tutti da recuperare con ipotesi di riuso adatte alla realtà attuale, ma compatibili col mantenimento e restauro tipologico e architettonico, significa perdere l'ultima occasione prima di snaturare definitivamente la atipicità della realtà urbana e sociale piavolese: inversione di tendenza che realizzerebbe un "tipo" di insediamento decentrato, decongestionato, vivibile, equilibrato, dove

il rurale, l'urbano, il commerciale ed il produttivo possano continuare a fondersi ed integrarsi.

Se la Comunità piazzolese non accetta tutto questo, allora distrugga pure la sua "memoria", mimetizzi le Case Camerini, quale testimonianza di un passato "indecoroso" da nascondere o le demolisca e, con esse, quanto resta delle fabbriche, delle attrezzature tecnologiche, delle infrastrutture, ancora fortunatamente riconoscibili, del Piano Camerini; in tal caso il presente Concorso, bandito con ritrovata sensibilità dall'Amministrazione comunale, non avrebbe alcuna ragione di essere.

Ma se la Comunità piazzolese, attraverso la sua Amministrazione civica, è in grado di reagire, in forza di tutte le motivazioni sopra espresse, come è auspicabile, le proposte che seguono, in risposta all'oggetto del Bando, vogliono avere lo scopo di contribuire a fornire le premesse per dare operatività al "restauro urbanistico" del Piano "monumentale" Camerini.

A sostegno di tale impostazione complessiva, non a caso e acutamente, l'art. 1 del Bando chiede la previsione di scelte anche in "variazione della normativa del vigente P.R.G."; e questo evidentemente non solo in riferimento alle zone "rurali", dal momento che le "Case Camerini", oggetto specifico del presente Bando, insistono anche nelle zone "residenziali", o meglio, insistono pressoché in "ogni" zona regolata dal vigente strumento urbanistico generale.

- 7 -

PROPOSTE METODOLOGICHE DI  
INTERVENTO



Una qualsiasi proposta per una metodologia di intervento, relativa al restauro, ristrutturazione ed ampliamento delle "Case Camerini", non può prescindere da una attenta valutazione dello stato di fatto sui singoli insediamenti oggetto del Bando, ai fini di una indagine, almeno qualitativa, sulle tendenze di intervento in atto, allo scopo di una loro classificazione, utile anche alla individuazione di quelle situazioni di irreversibilità, affatto pregiudizievoli al recupero della preesistenza.

La tabella riportata nelle pagine seguenti, oggetto di una rapida ricognizione sul posto, letta unitamente alla tavola Q 1 allegata dell'insediamento Camerini (tracciato, per migliore risalto, su una realtà territoriale desunta da una mappa d'archivio ottocentesca), dà una visione complessiva, aggiornata, schematica e sintetica del Piano stesso. Essa comprende solo edifici comunque recuperabili, numerati progressivamente ed in stretto riferimento con la numerazione riportata nella su citata tavola Q 1.

Tabulato e tavola vogliono dare un'idea della situazione di fatto, anche in funzione delle proposte di metodologia d'intervento che si andranno ad ipotizzare; pertanto essi diventeranno indicativi in una rilettura finale, anche per una valutazione dei riflessi sullo stato di fatto delle prescrizioni metodologiche complessive proposte agli scopi di salvaguardia, ristrutturazione ed ampliamento.

La classificazione N. 3, che rappresenta la massima difformità dello stato di fatto del singolo insediamento rispetto alle proposte metodologiche (difformità peraltro valutata soprattutto in funzione di obblighi di demolizione in caso di intervento), è determinata con ampio margine in eccesso, nel senso che in tale categoria sono compresi anche casi che prevedono obbligo di "lievi" demolizioni di volumi esistenti.

CASA N°	TIPO	ISOLATA	AMPLIATA	INTEGRA	INTEGRA PER RESTAURO	INTEGRA PER RADICALE REST.	INTEGRA PER DEMOLIZIONE	INTEGRA PER AGGIUSTAMENTI	CLASSIFICAZIONE
1	a		o			o	o	o	3
2	a		o				o		3
3	a	o	o		o		o		3
4	a		o			o	o		3
5	a	o	o		o		o		3
6	a	o		o				1	3
7	a	o	o		o		o		3
8	a	o	o		o		o		3
9	a	o	o				o		3
10	a	o		o				1	3
11	a	o			o			1	3
12	a	o		o				1	3
13	a	o	o		o			o	2
14	a		o				o		3
15	a		o				o		3
16	a		o				o		3
17	a	o	o				o		3
18	a	o		o				1	3
19	a	o		o				1	3
20	a	o					o		3
21	a		o		o			o	2
22	a		o					o	2
23	a		o			o	o		3
24	a		o		o			o	2
25	a	o			o			1	2
26	a		o		o			o	2
27	a	o		o				1	2
28	a	o		o				1	2
29	a		o		o			o	2
30	a	o		o				1	2
31	a	o	o		o		o		3
32	a		o				o		3
33	a		o		o			o	3
34	a	o		o				1	3
35	a	o		o				1	3
36	a		o		o		o		3
37	a		o				o		3
38	a	o		o				1	3
39	a	o				o			2
40	a	o				o			2

CASA N°	TIPO	ISOLATA	AMPLIATA	INTEGRA	INTEGRA PER RESTAURO	INTEGRA PER RADICALE REST.	INTEGRA PER DEMOLIZIONE	INTEGRA PER AGGIUSTAMENTI	CLASSIFICAZIONE
41	a		o		o		o		3
42	a	o		o				1	3
43	a		o		o		o		3
44	a		o		o		o		3
45	a		o				o		3
46	b		o		o		o		3
47	b		o		o		o		3
48	b		o			o	o		3
49	b		o					o	2
50	b		o			o	o		3
51	b	o				o			2
52	b	o						o	2
53	b		o		o		o		3
54	b		o				o	o	3
55	b	o		o					1
56	b		o		o		o		3
57	b	o			o				1
58	b		o		o		o	o	3
59	b	o				o			2
60	b	o			o				1
61	b	o			o		o	o	3
62	b	o			o		o		3
63	b	o				o			2
64	b	o		o					1
65	b	o			o				1
66	b	o		o					1
67	b		o				o		3
68	b		o		o			o	2
69	b		o		o			o	2
70	b		o			o	o		3
71	b	o			o				1
72	b		o				o		3
73	b	o			o				1
74	b		o					o	2
75	b	o			o				1
76	b		o			o	o		3
77	b		o			o	o		3
78	b	o			o				1
79	b	o		o					1
80	b	o			o				1

CASA N°	TIPO	ISOLATA	AMPLIATA	INTEGRA	INTEGRA PER RESTAURO	INTEGRA PER RADICALE REST.	INTEGRA PER DEMOLIZIONE	INTEGRA PER AGGIUSTAMENTI	CLASSIFICAZIONE
81	b		o		o		o		3
82	b		o					o	2
83	b	o			o				1
84	b		o				o		3
85	b		o				o		3
86	b		o		o		o		3
87	b		o			o	o		3
88	b	o		o					1
89	b	o		o					1
90	b	o			o				1
91	b	o		o					1
92	b	o		o					1
93	b	o			o				1
94	b		o		o		o		3
95	b		o		o		o		3
96	b		o		o		o		3
97	b	o		o					1
98	b	o			o				1
99	b		o				o		3
100	b		o		o			o	2
101	b		o				o		3
102	b		o				o		3
103	b		o		o		o		3
104	b	o		o					1
105	b	o			o				1
106	b		o		o		o		3
107	b		o				o		3
108	b	o			o				1
109	b		o		o		o		3
		55	22						38 18 53
		50%	20%						35% 16% 49%

## LEGENDA:

ISOLATA: senza ampliamenti "in linea" e in adiacenza lato est o ovest, opposto sede stradale.

INTEGRA: rispetto alle prescrizioni e proposte di intervento compatibili ipotizzate a salvaguardia.

METODOLOGIA DI RESTAURO E  
RISTRUTTURAZIONE FRONTE SUD

Il tema del "restauro" della singola Casa Camerini, in linea con le scelte già fatte in premessa generale, si configura come proposta di intervento unitaria sull'involucro murario a stretta salvaguardia morfologica del perimetro di facciata, con ipotesi di intervento sul fronte sud per gli adattamenti utili al recupero alla residenza "della parte originariamente adibita a stalla e fienile".

In riferimento alle tavole prescrittive R 1, R 2, R 3, R 4, R 5 allegate, si prevede la seguente metodologia di intervento:

1) tamponamento generalizzato delle nicchie con laterizio intonacato a filo facciata; l'intervento verrà denunciato ed individuato da una fuga continua a tutto perimetro nicchia.

Tale prescrizione, avente ovviamente lo scopo di ridurre la dispersione termica della parete in muratura ad una testa, deve considerarsi corretta per il fatto che tali nicchie e rientranze, interessanti tutto il perimetro di facciata a livello piano primo, venivano create unicamente per esigenze economiche: ogni dieci "case" veniva economizzato il materiale laterizio sufficiente per la costruzione di una undicesima abitazione.

2) Salvaguardia morfologico-costruttiva del vano finestra secondo i dettagli di rilievo di cui alla tavola R 4 allegata; è prevista l'eventuale sostituzione della sola cornice in graniglia con materiale di cava tipo "pietra tenera di Vicenza", nel pieno rispetto dei

dimensionamenti di rilievo; è consentito il ridisegno degli infissi da realizzarsi comunque in legno di essenza a piacere, a uno o due battenti con vetro-camera continuo; persiane a due battenti come da rilievo. Le prescrizioni di cui sopra vanno puntualmente ripetute per il vano porta, con concessione dell'inserimento dell'infisso interno, originariamente non previsto, di porta finestra con gli adattamenti di cornice secondo il dettaglio indicato alla tavola R 4 .

3) Applicazione di grondaia (non prevista in originale) in lamiera di rame a sezione semitonda, sviluppo 33 cm, con cicogne di sostegno e pluviali in rame posizionati come da tavole di proposta.

4) Possibile ristrutturazione del fronte sud (lato porticato, granaio) secondo una metodologia di intervento unificata di base indicata nella tavola di progetto R 5 allegata.

Si fa notare come tale criterio, che predilige una metodologia di "prefabbricazione" unificata, sia in perfetta sintonia con scelte metodologiche similari, già operate per diversi elementi costruttivi iterati, individuabili nella preesistenza.

Su tale intervento unificato imposto verrà concesso l'inserimento di serramenti di volta in volta disegnati in funzione delle esigenze dei singoli proprietari e della specifica destinazione dei vani recuperati alla residenza. Al piano primo verrà concesso l'inserimento di un serramento a filo interno dell'elemento prefabbricato ce-



mentizio o in arretramento. I piedritti prefabbricati, da installare al piano terra, sono predisposti per l'inserimento, all'interno, di qualsiasi tipo di serramento. La Commissione edilizia comunale valuterà di volta in volta le varie proposte progettuali.

5) Intonaco esterno in malta di calce idraulica, sabbia e macinato di fornace, con eventuale pigmentazione con ossido di ferro inserito nell'impasto. Le cornici di gronda, le modanature e gli elementi strutturali dei fronti est ed ovest e l'intero basamento perimetrale, tutti realizzati in laterizio, verranno lasciati a vista con stuccatura delle connessioni a raso.

6) Gli accessi all'immobile consentiti sono esclusivamente quelli originari. In caso di ampliamento, secondo le proposte metodologiche più avanti espresse al riguardo, è consentita l'apertura di un accesso supplementare sul fronte est o ovest dall'interno del "volume di connessione" previsto.

METODOLOGIA DI RISTRUTTURAZIONE "INTERNA"

Il tema della ristrutturazione, a questo punto solo "interna", dell'immobile oggetto del Bando diventa secondario nelle ipotesi già proposte o, meglio, il tema della ristrutturazione interna si coniuga con la metodologia di restauro dell'involucro edilizio nonché con quella di ristrutturazione del fronte sud, entrambe già esposte, lasciando, sul piano degli interventi ammissibili, una sostanziale libertà di gestione del volume interno per scelte distributive funzionali alle esigenze della committenza, fatte salve le seguenti ulteriori norme prescrittive, coerenti con lo spirito informatore dell'intera proposta:

- 1)rispetto delle quote attuali di solaio rispetto al piano campagna;
- 2)conservazione della travatura lignea sottoportico, con il rispetto dell'orientamento della stessa come da rilievo, a parte il possibile, organico inserimento di un vano scala di accesso al piano primo;
- 3)mantenimento dello schema strutturale di sostegno della copertura;
- 4)divieto di controsoffittatura in orizzontale del sottotetto, salvo per una striscia di sottocolmo della larghezza massima di metri quattro;il sottotetto verrà opportunamente controsoffittato e coibentato; è ammessa l'apertura di lucernari a filo copertura (sono esclusi quindi gli abbaini);
- 5)il vano caldaia può essere inserito nella preesistenza a condizione di essere localizzato in modo da poter usufruire della canna fumaria originaria.

M E T O D O L O G I A   D I   A M P L I A M E N T O

D E F I N I Z I O N E   D E L L E   N O R M E   A T T U A T I V E

La superficie del "lotto annesso di pertinenza" di ciascuna "Casa Camerini", valutabile su un dimensionamento originario costante di mq 800, è leggibile a tutt'oggi dalle mappe catastali ed una campionatura casuale di tale stato di fatto è riportata, a titolo indicativo, in alto alla tavola S 1 allegata. Comunque diverse sono le oscillazioni dal dimensionamento standard su citato originario per vicende legate a volturazioni, frazionamenti o rettifiche per espropri a vantaggio di ampliamenti delle sedi stradali; anzi tali ampliamenti, operati in genere su un solo lato della carreggiata (lato est per i tracciati nord-sud e lato sud per i tracciati est-ovest), hanno creato dispartà di trattamento per i frontisti, con conseguenti differenziate situazioni di distanza della "Casa" dal fronte strada. Inoltre tali ampliamenti di sede stradale hanno implicato di conseguenza interramenti totali o parziali dei fossati, che in origine correvano su ambo i lati della carreggiata.

In definitiva, nella rilettura del Piano urbanistico Camerini sullo stato di fatto, si spazia da situazioni di totale rispetto dell'originario a situazioni dirompenti e snaturanti, quali quelle determinate, ad esempio, dalla nuova direttrice di traffico Padova-Carmignano.

Tutto ciò premesso, il tema più arduo proposto dal presente Bando, quello di prospettare soluzioni di "ampliamento delle Case Camerini", si presenta in tutta la sua complessità, se si considera anche la variegata collocazione di tali immobili rispetto alla "zonizzazione" in vi-

gore di Piano Regolatore Generale, come si può verificare dalla lettura della tabella riportata nella pagina seguente, tabella desunta da un rapido confronto tra la tavola Q 1 di indagine e le tavole di zonizzazione di P.R.G.

Si fa notare, pertanto, come la normativa edilizia relativa alla zonizzazione di P.R.G. diventi un riferimento scarsamente praticabile, qualora si voglia cercare di prospettare una auspicabile soluzione "unitaria" per il recupero "totale" di quanto resta del Piano-progetto Camerini; recupero che deve sicuramente prescindere dalla localizzazione topografica delle singole parti, per un loro riconoscimento complessivo sul territorio, in linea con quanto già espresso nella premessa generale.

Del pari, in tema di "ampliamento", risulta evidente come per se stessa possa venire solo scarsamente in soccorso la legislazione vigente in tema, ad esempio, di "edificabilità e tutela delle zone agricole" (L.R. n°58 del 1978) o, per altri versi, quella in tema di "recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente" (L. n°457 del 1978).

Infatti, a parte una considerazione generale sull'attività lavorativa degli insediati, che permette di valutare per eccesso appena al 10 % la percentuale di conduttori agricoli a titolo principale, e quella sulle dimensioni del fondo rustico in funzione della produttività dell'azienda o l'altra su attività artigianali svolte in annessi ed ampliamenti alle "Case" in oggetto, anche se si considerano i precisi riferimenti espressi

## LOCALIZZAZIONE "CASE CAMERINI" RISPETTO ALLA ZONIZZAZIONE DI P.R.G.

							TOTALE N.	%
SEMINTENSIVA	47						1	1
ESTENSIVA A	45	49	52	53	73			
	74	76	78	82	84	85		
	86	87	88				14	
							14	13
ESTENSIVA B	43	44	55	67	68	69		
	70	71	72	75	81	83		
							12	11
INDUSTRIALE	63	66					2	
							2	2
ARTIGIANALE ED A MAGAZZINI	46	48	50	56	54		5	
							5	5
RURALE A	1	4	6	7	9	10		
	11	12	40	41	42	60		
	61	62	64	65	77	79		
	80						19	
							19	17
RURALE B	89	90	92	93	96	97		
	98	99	104	105	108	100		
							12	11
PARCHI E GIARDINI PRIVATI	51						1	1
NON EDIFICANDI	2	3	5	8	13	14		
	15	16	17	18	19	20		
	21	22	23	24	25	26		
	27	28	29	30	31	32		
	33	34	35	36	37	38		
	39	57	58	59	100	101	36	
							36	32
ATTREZZATURE COMM. E MERCATO	52						1	1
EXTRA-COMUNALI	91	94	102	103	106	107	6	
							6	6
							109	100

OSSERVAZIONE GENERALE IMPORTANTE: il tabulato evidenzia come sia impossibile rincorrere la differenziata normativa di zona per ipotizzare soluzioni di "ampliamento" generalizzate .

agli articoli 6 e 9 della appena citata L.R. 58/78, si deve tener conto che il solo immobile originario copre già più degli 800 metri cubi massimi concessi.

Tra l'altro si fa notare per inciso come, per la stessa Legge R., in eventuale mancanza di apposita delibera consiliare comunale di individuazione degli edifici (nella fattispecie "Case Camerini") con "particolari caratteristiche di beni culturali tipici" (art.9), potrebbe consumarsi in un prossimo futuro anche la "demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità" (art.3, 1° comma); oppure, continuando a perpetrare la politica dell'allargamento delle sedi viarie esistenti in funzione del volume di traffico, invece di ipotizzare nuove soluzioni, come già espresso in premessa generale, l'ultimo comma dell'art.6 potrebbe ancora configurare, sempre in un futuro più o meno prossimo e per mutati orientamenti culturali, la possibilità di eventuali demolizioni "per edifici ricadenti in fasce di rispetto".

Ma, lasciando tali ipotesi limite e procedendo in positivo, si potrebbe ventilare ancora la scappatoia di definire e delimitare opportune aree per "interesse agroturistico"; in tal caso il limite massimo di ampliamento verrebbe elevato a 1200 metri cubi, a parte il vincolo ventennale di destinazione d'uso per soggiorno turistico stagionale ed il rispetto dell'ultimo comma dell'art.3 della stessa Legge R., che prevede l'utilizzo della "eventuale parte rustica contigua dell'edificio" e le ne-



cessarie certificazioni I.P.A.

Comunque, per le ipotesi di ampliamento previste all'art.4 della stessa L.R.58/78, per gli edifici individuati come "beni culturali tipici" sarebbe possibile "dotare gli edifici di servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici", realizzando l'impianto concesso anche con fabbricato separato rispetto all'esistente, purché ricadente nell'ambito del centro aziendale e armonicamente composto con questo.

Ma forse solo l'ultimo periodo del 1° comma dell'articolo 9 della più volte citata L.R.58/78 può venire veramente in aiuto per l'oggetto che interessa il presente Bando, laddove recita: "Interventi diversi (da quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento nonché di adeguamento tecnologico) potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico approvato". E' su questo argomento che andrà ad appoggiarsi la proposta metodologica per ampliamento, richiesta dal presente Bando: senza una diversa destinazione di zona (attraverso l'applicazione integrale del 1° comma dell'art.9), necessaria per i "beni culturali ed ambientali" ricadenti in zona rurale e senza approvazione (regionale) di uno strumento urbanistico attuativo, da prevedere con apposito articolo in aggiunta alla normativa di P.R.G. in vigore, resterebbe ancora la impossibilità di effettuare interventi con aumento di volume "abitativo".

La realtà degli insediati nelle "Case Camerini", a parte le considerazioni di carattere socio-ambientale

espresse in premessa generale, merita un ulteriore cenno a rafforzamento della necessità inderogabile di determinare le condizioni che permettano di autorizzare interventi in ampliamento: raramente l'immobile è condotto da una sola famiglia; per la maggioranza dei casi l'edificio è stato già ristrutturato internamente per ospitare due e spesso tre nuclei familiari, in genere legati da relazioni di parentela; gli ampliamenti già effettuati sono stati determinati da situazioni di necessità e non certo da volontà speculative; gli impedimenti normativi hanno determinato "arrangiamenti" a volte precari, spesso squalificati e tali da compromettere, a volte seriamente come già detto, il recupero conservativo.

Tutto ciò premesso, è necessario fare ancora una serie di osservazioni, entrando ad indagare nel dettaglio dello stato di fatto relativo agli ampliamenti già effettuati: si riscontrano raramente ampliamenti in adiacenza al fronte nord e, sul lato strada, in corrispondenza ai fronti est o ovest; ma nella casistica degli interventi esiste una tendenza pressoché generalizzata ad ampliare in adiacenza con il fronte est o ovest della "Casa Camerini" opposto al fronte strada, costruendo su uno o due piani, in genere in linea con la preesistenza, con copertura a due falde, spesso mantenendo la quota di colmo ma riducendo la pendenza di falda rispetto alla preesistenza, allo scopo di incrementare la quota di gronda.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone in concreto quanto segue:

1) assunzione della tavola allegata Q 1, quale catalogazione di tutte le preesistenze, comunque recuperabili in funzione delle metodologie di intervento, già espresse, in tema di restauro e ristrutturazione;

2) indagine catastale dettagliata per una quantificazione della "zona annessa di pertinenza" alla singola preesistenza "Camerini";

3) perimetrazione, con opportuna grafia, delle "zone annesse di pertinenza" alle "Case Camerini", ricadenti nelle zone definite "rurali" allo stato del P.R.G., da riportare su tavole a scala catastale, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale a norma dell'art. 9 della L.R. 58/78, in quanto comprensiva di "corti, fabbricati, manufatti aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale";

4) estensione delle perimetrazioni, di cui al precedente punto 3), alle preesistenze "Camerini" insistenti nelle altre "zone" di P.R.G. (vedi tabulato riportato a pag. 22) ed inserimento con opportuna grafia nelle tavole di P.R.G. per adozione in variante;

5) variazione della destinazione di zona per tutte le aree "perimetrate" quali zone annesse di pertinenza alla preesistenza storica, con assunzione della denominazione: ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA "SPECIALE" DI COMPLETAMENTO.

In stretto riferimento con la tavola S 1 allegata, per la "zona estensiva speciale di completamento" si propone la seguente metodologia per interventi di ampliamento delle "Case Camerini", da tradurre in apposita norma di P.R.G. (fatto salvo quanto già proposto in tema di restauro e ristrutturazione delle Case stesse, che diventerà parte integrante di quanto segue):

1) ogni rilascio di concessione e/o autorizzazione per richieste di intervento di qualsiasi tipo all'interno delle zone perimetrate implica l'obbligo "preliminare" da parte del richiedente del "restauro conservativo" della preesistenza "Camerini" nonché l'adeguamento degli eventuali volumi, già edificati in ampliamento, alle prescrizioni metodologiche di cui alla tavola S 1.

(Si fa notare che lo Stato con l'art.26 L.457/78 contribuisce con finanziamenti al recupero degli edifici rurali).

2) Ogni intervento di ampliamento della preesistenza, limitato alla costruzione del volume denominato nella tavola S 1 "volume fisso di connessione" è concesso senza l'obbligo di approvazione di un piano particolareggiato esteso a tutta la zona perimetrata, in quanto volume "diretto a dotare gli edifici (Case Camerini) dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici (art.9, 1° comma L.R.58/78)".

Per tale volume, consentito nelle dimensioni massi-

me indicate nella tavola S 1, in adeguamento alle "caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici" ed alla destinazione d'uso prescritta, dovrà rispettare i seguenti vincoli:

a) copertura a due falde della medesima pendenza e aggetto della preesistenza e linea di colmo variabile; manto in coppi di fornace a pigmentazione naturale; grondaia e pluviali come da proposta di restauro della preesistenza.

b) muratura in mattoni, intonacati esternamente come già previsto per la preesistenza con travi, architravi e cordoli a vista e gettati a filo intonaco; è possibile prevedere una struttura di copertura lignea.

c) obbligo di inserimento del vano caldaia di alimentazione dell'impianto termico della preesistenza.

3) Ogni intervento che superi i limiti di cui al punto 2) è concesso previa approvazione di un piano particolareggiato esteso a tutta l'area perimetrata e nel rispetto della metodologia unificata proposta alla tavola S 1, nonché della legislazione statale e regionale in vigore in materia e degli indici fissati dalla normativa di P.R.G.

Si fa notare in appendice come esuli dal tema del presente Bando l'obbligo di fissare i vari parametri edificatori, in quanto la determinazione della quantità di cubatura da concedere in ampliamento è strettamente legata alle scelte di politica di piano e deve essere sottoposta alle necessarie verifiche globali; inoltre si dovranno considerare gli esiti dell'indagine catastale dettagliata.

Ad esplicazione della tavola S 1 allegata si fa presente che in considerazione dello stato di fatto già ampiamente descritto, si è scelto di proporre un criterio "elastico" di "inviluppo" tra uno sviluppo "fisso" di tendenza (est o ovest, opposto al fronte strada) ed uno "variabile" nord e/o sud, che asseconi la disposizione (variabile a seconda della ubicazione topografica del lotto rispetto alla sede viaria) degli "annessi" originari (quando esistono), anche in ipotesi di un loro riutilizzo e recupero (scelta lasciata alla sensibilità della Commissione edilizia comunale).

La proposta di intervento sulla sede viaria, parte integrante del concetto, già ampiamente sostenuto, di recupero "complessivo" del "Piano Camerini", presenta una metodologia "per gradi", a seconda delle esigenze di P.R.G. e dello stato di fatto:

- 1) mantenimento sede viaria originaria (doppia canalizzazione di scolo a cielo aperto con doppia "pista" pedonale e ciclabile);

2) primo ampliamento della sede viaria, con copertura del fossato sul lato est per le direttrici nord-sud e fossato sud per le direttrici est-ovest (con mantenimento di un'unica pista ciclabile sul lato opposto all'interramento e marciapiede sul lato opposto);

3) secondo ampliamento della sede viaria con interrimento di ambedue i fossati e doppio marciapiede ( si spera vivamente che tale stadio venga evitato).

Si fa cenno nella tavola al mantenimento del "salix alba", quale tipico elemento di alberatura resistente a basso fusto, utile al contenimento degli argini di fossato; per contro deve accompagnarsi una prescrizione di divieto di impianto di "conifere" anche nelle aree scoperte.

Una particolare prescrizione dovrà essere prevista per i muretti di recinzione (vedi norma specifica già prevista nella normativa di P.R.G.) e per i relativi accessi dal fronte strada (le piastre quadre di copertura dei fossati, segnate nella tavola, vogliono essere un cenno).

Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla definizione delle fasce stradali di rispetto.