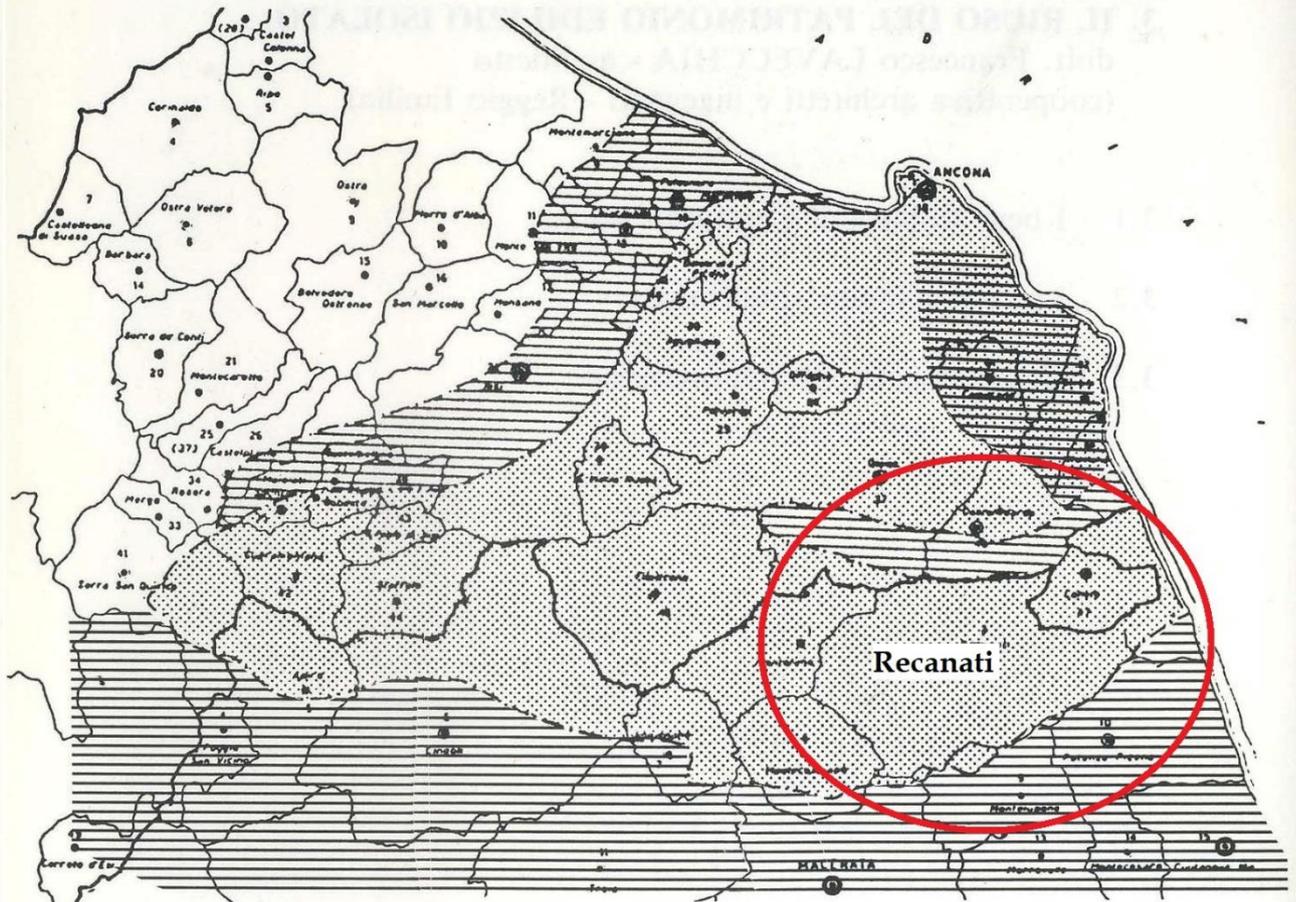


L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

Tipi edilizi nell'agro marchigiano



Case coloniche con residenza sovrapposta al rustico a scala interna



Case coloniche con residenza sovrapposta al rustico a scala esterna

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

3.1 I BENI AMBIENTALI E CULTURALI ISOLATI

Il territorio rurale del Comune di Recanati non risulta particolarmente compromesso: le attività produttive sono concentrate in poche zone industriali, mentre la spinta all'edificazione di case non direttamente legate all'attività agricola è stata dirottata in questi anni in alcuni nuclei, favorendone l'accentramento. In un territorio vasto più di cento Km². si contano poche decine di capannoni artigianali e poche centinaia di case di impianto recente localizzati impropriamente; inoltre non è rilevabile una vera "aggressione" con trasformazione pesante delle vecchie case coloniche. Un fenomeno grave e allarmante, invece facilmente rilevabile, comune del resto a molte zone d'Italia, è l'abbandono di centinaia di vecchie case: a Recanati siamo ormai al 50% del totale del patrimonio residenziale non recente.

Dal 1951 al 1981, in soli trenta anni, le famiglie residenti in zona agricola sono passate dal 52 al 28% del totale: oggi rispetto a trent'anni fa risiedono circa duecento famiglie in meno, mentre ci sono cinquecento abitazioni in più.

A fronte di non più 1500 famiglie in zona agricola ci sono attualmente circa 2200 alloggi: la differenza, pari a 700 unità, non si giustifica solo con la presenza di alloggi usati come seconda casa: esistono più di 600 alloggi non occupati, molti dei quali versano in un vero e proprio stato di abbandono.

Si pone quindi all'ordine del giorno il problema del recupero e del riuso dell'edilizia antica, intesa come bene paesaggistico e come patrimonio culturale: non si può immaginare Recanati senza le sue colline e queste ultime senza le loro case.

Per le condizioni di degrado fisico e architettonico, molte di queste case non sono più recuperabili ed il loro numero è destinato ad ingrossarsi con gli anni in modo sempre più vertiginoso.

Al fine di invertire questa tendenza e di elaborare politiche e norme da articolare in parte nel Piano Regolatore Generale e in parte nel Regolamento Edilizio, è stata condotta una campagna di rilevamento a tappeto di tutti i manufatti presenti nell'intero territorio. L'enorme materiale raccolto è confluito nel progetto di catalogazione del territorio di Recanati, Loreto e Porto Recanati, eseguito per conto dell'Istituto Centrale di catalogazione e documentazione (Ministero per i beni culturali e ambientali), lavoro coordinato dalla Soprintendenza ai Monumenti di Ancona. La documentazione raccolta ha già fornito alcune indicazioni per il progetto di P.R.G., pervenendo in prima approssimazione al riconoscimento dei valori ambientali, all'apposizione di gradi di protezione e all'articolazione di norme per il riuso anche mediante la variazione di destina-

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

zione d'uso, da agricolo a civile. È chiaro che il patrimonio antico, proprio per la sua eterogeneità, richiede soluzioni articolate: il riuso delle ville patronali pone problemi sostanzialmente diversi dal riuso dell'edilizia "minore", mentre la conservazione della "casa di terra" è da affrontare come conservazione "tout-cour" e non certo di riuso in chiave abitativa o produttiva.

A questo scopo un migliaio di case coloniche sono state fotografate e classificate con i criteri del Centro per la Geografia etnologica, metodo utilizzato dagli studi del C.N.R., con il risultato di articolare oggi alla scala comunale quella che è stata una ricerca iniziata negli anni 40 ed estesa all'intera regione. Lo scopo del lavoro sviluppato a Recanati è stato quello di verificare l'universo delle case coloniche per individuare fra di esse i valori documentari e ambientali, per fare poi un bilancio del loro stato di conservazione del loro grado di abbandono. Le singole tipologie edilizie sono state studiate al fine di determinare la loro suscettività ad essere riusate a fini agricoli, agrituristici e per la residenza civile permanente o saltuaria.

A tale scopo occorreva verificare la capacità dei singoli tipi edilizi di essere trasformati per poter essere riusati, senza che per altro ogni trasformazione dovesse significare la distruzione del patrimonio di valori documentari e ambientali di questa edilizia "minore".

Acceniamo di seguito ad alcuni risultati di una prima elaborazione del materiale fornito dall'inchiesta urbanistica.

3.2 LA CASA COLONICA TRADIZIONALE

Gli studi (1) sulle case coloniche marchigiane tracciano una complessa mappa per quanto riguarda sia i materiali che i tipi edilizi: si riscontra ovunque un certo grado di coesistenza fra più tipi edilizi nella stessa area ed è comunque sempre possibile determinare il tipo dominante.

Se si esclude l'area del Pesarese, la quale risente dell'influenza Romagnola, e poche altre, caratterizzate dalla dimora giustapposta al rustico, e se si esclude l'area di Cagli e S. Agata Feltria caratterizzate dalla residenza staccata dal rustico, nel resto delle Marche il tipo dominante presenta la residenza soprapposta al rustico.

Questa tipologia di casa colonica si differenzia a sua volta per la posizione della scala: interna o esterna. Gli edifici a scala interna dominano nelle fasce oltre i duecento metri con delle penetrazioni verso il mare lungo le valli principali. Gli edifici a scale esterna dominano lungo la costa fino all'isoipsa dei duecento metri sostanzialmente in tre zone: fra l'Esino

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

ed il Potenza, fra il Chienti ed il Tenna, da S. Benedetto ad Ascoli. Il Comune di Recanati fa parte insieme a Loreto e Portorecanati, di una ampia zona omogenea dove la casa colonica a scala esterna prevale sulla casa a scala interna. La casa a scale nella forma più arcaica, di dimensioni ridotte, presenta solo il vano cucina e una stanza da letto: questo tipo di edificio è reperibile ancora in diversi esempi, ma il più delle volte ha subito degli ampliamenti laterali o sul retro, oppure su tutti e due i lati, fino a triplicare l'ingombro iniziale, presentandosi ora nella forma forse più evoluta dal punto di vista architettonico. Questo tipo di edificio di una notevole armonia nelle proporzioni, alcune volte è il prodotto di un'ampliamento, ma più spesso nasce già progettato nella forma descritta. Nel "Cabreo di tutte le terre della S. Casa di Loreto" del 1583, le case rurali in proprietà, localizzate nel territorio di Recanati, sono riprodotte come costruzioni a due piani, l'ingresso è normalmente in testata mentre compaiono le prime scale esterne laterali, spesso una torre con ingresso indipendente appare accanto alla casa. Nel catalogo dell'intero territorio comunale del 1771 (detto Catasto Piano) la rappresentazione delle case coloniche appare molto schematica, dove l'unico particolare rappresentato con cura sono le torri che, al contrario del catasto della S. Casa, qui emergono nel corpo dell'edificio. La schematicità della rappresentazione del catasto del 1771 è tale per cui non è possibile seguire l'evoluzione del tipo edilizio a scala esterna, già rappresentato dal catasto del 1583 ed attualmente presente nella misura del 90% delle case coloniche tradizionali, risultando quindi la forma dominante in ogni contrada del comune di Recanati. Del tutto scomparse sono le PALOMBARE, mentre un'unica CASA DI TERRA al n. 1 in contrada Castelnuovo è rimasta testimone di un'epoca in cui queste dimore di argilla e paglia erano relativamente diffuse (fino a 50 anni fa).

In sintesi le tipologie presenti erano:

A) ABITAZIONE SOVRAPPOSTA AL RUSTICO

A1 - con scala esterna (dominante)

A2 - con scala interna (diffusa)

B) FORME PARTICOLARI

B1 - case "di terra" (esemplare unico)

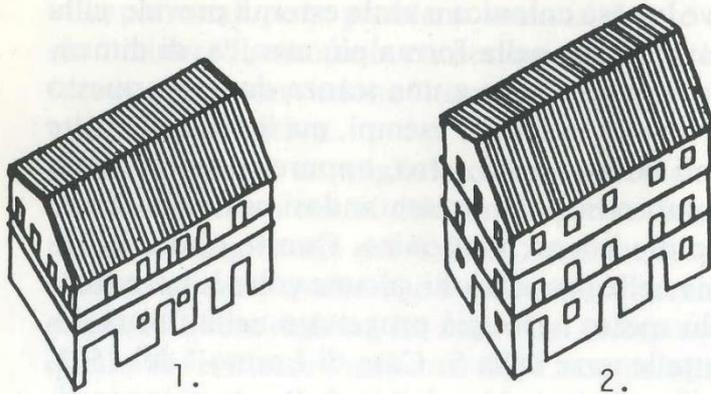
B2 - case con palombare (scomparse)

B3 - case padronali, ville (rare)

(1) Si sono occupati dell'argomento: A. MORI per le Marche Settentrionali; L. BRIGIDI per la provincia di Ancona; POETA per le provincie di Macerata e Ascoli Piceno; per il territorio recanatese in particolare esistono studi e pubblicazioni di Fea BRANCALINI e Marco MORONI.

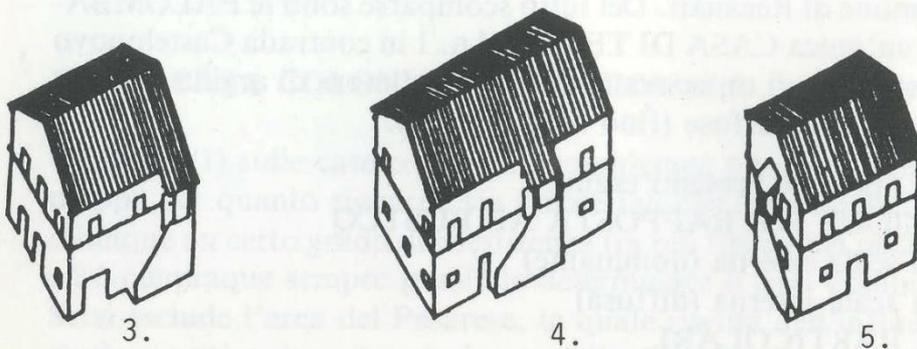
L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

TAV. EDIFICI CON ALLOGGIO SOVRAPPPOSTO AL RUSTICO



1. Edificio a due piani a scala interna
2. Edificio a 3 piani a scala interna (forma rarissima)

Il tipo edilizio a scala interna si presenta normalmente con standards abitativi sufficienti per la quantità di superficie utile, per altezza del soffitto e per rapporto di illuminazione.



3. Edificio a scala esterna longitudinale non centrale
4. Edificio a scala esterna longitudinale centrale
5. Edificio a scala esterna trasversale

Il tipo edilizio a scala esterna si presenta, dal punto di vista degli standards abitativi in modo eterogeneo, a prescindere dalle forme assunte; è questo il tipo edilizio che ha subito maggiori trasformazioni ed evoluzioni nella forma.

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

Dalla “stima ed inventario dei fondi rustici” del 1830 risulta una descrizione di centri aziendali relativamente complessi: residenza, uno o più capanne, pozzo, forno, pollaio, porcile, mentre le aie sono sempre pavimentate con mattoni. La residenza si presenta sovrapposta al rustico (stalla e cantina) con due piani fuori terra ed è sempre assente il fienile.

Fino al 1939 (catasto di primo impianto) le aree cortilive manterranno una fisionomia pressochè identica a quella presente nel catasto del 1830: presenza centrale della casa che domina la corte con il suo volume, piccola capanna addossata alla casa o separata da questa, gli altri proservizi come il forno e la porcillaia sempre separati, assenza del fienile; solo nel primo dopoguerra, incominceranno a comparire rustici a due piani con scala esterna, usati come essiccatoi.

La composizione dell'area cortiliva è quella quindi “in ordine sparso”, dove solo la capanna è addossata a volte alla residenza, e raramente lo sono la capanna e i proservizi fra di loro: non esiste nessun tentativo di accostare i volumi sino a racchiudere in qualche modo l'area della corte. La residenza ha quasi sempre il prospetto principale esposto a sud, mentre è possibile dire con sufficiente certezza che il posizionamento dei rustici e dei proservizi nella corte segue solo elementari norme igieniche.

3.3 CONSERVAZIONE E TRASFORMAZIONE

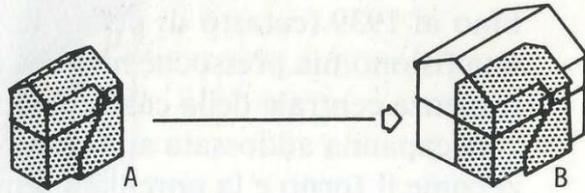
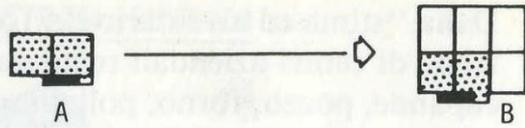
Il territorio libero è stratificato e complesso: in esso sono presenti valori culturali non strettamente collegabili ormai solo all'indirizzo produttivo. Il problema della conservazione dell'enorme patrimonio edilizio di tipo tradizionale abbandonato (ma anche occupato) presente in zona agricola non può essere affrontato solo mediante la sovrapposizione meccanica di vincoli conservativi ad una qualsiasi normativa agricola. Non avrebbe senso infatti mettere dei vincoli architettonici (e quindi garantirsi in teoria la non-distruzione da parte dell'uomo) se poi è l'abbandono ed il tempo a provvedere alla cancellazione dei manufatti: accanto alla prassi dell'apposizione dei VINCOLI ARCHITETTONICI bisogna mettere a punto norme per il RIUSO del patrimonio edilizio isolato.

Queste politiche si scontreranno con i modi di intendere di taluni la zona agricola sotto l'aspetto produttivo ed il patrimonio edilizio storico, sotto l'aspetto della conservazione. Noi pensiamo che il RECUPERO debba perseguire il raggiungimento degli standards abitativi, quali la coibentazione, l'illuminazione, l'adeguamento antisismico nelle zone a rischio, il riscaldamento, la distribuzione razionale degli ambienti, le dimensioni ottimali degli alloggi: è chiaro che il perseguimento di questi obiet

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

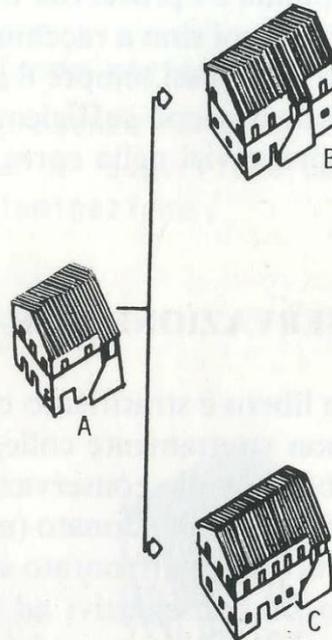
TAV. IPOTESI DI TRASFORMAZIONI
DEL TIPO EDILIZIO A, SCALA
ESTERNA

1. La forma "arcaica" A (con due soli vani: cucina e letto) si è trasformata di frequente, mediante ampliamento inglobando il vecchio edificio, nella forma evoluta dominante B



1.

2. La forma "arcaica" A (a 2 o 4 casseri al primo piano) si è trasformata mediante ampliamento o evoluzione del tipo fino ad assumere le forme dominanti B (simmetrica) e C (asimmetrica)



2.

3.4. In alcuni casi l'ampliamento dell'edificio originario non è avvenuto in modo "organico" ma distruggendo la scala esterna ricostruendola perpendicolare all'asse principale (2) oppure l'ampliamento laterale "fuori sagoma" ha distrutto parte della vecchia scala (4)

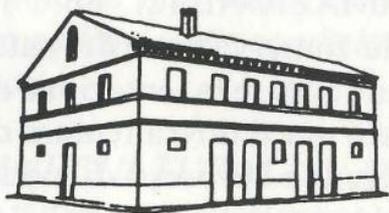


3.

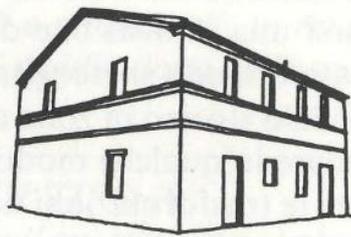
4.

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

TAV. CENNI SULL'ANALISI DELLE FORME



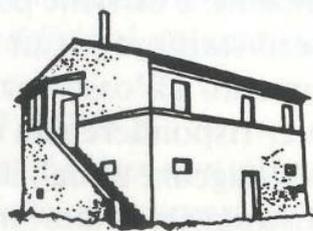
1.



2.

1. Edificio a scala interna: presenza di marcapiano e cornice, cornice modanata, sottotetto praticabile

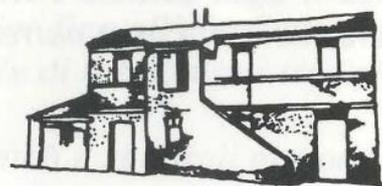
2. Edificio a scala interna: presenza di marcapiano e cornice, mancanza di particolari decorazioni architettonici



3.

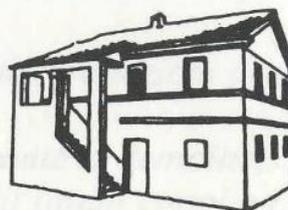
3. Edificio con scala interna in testata; la scala è coperta

4. Edificio con scala esterna coperta con due pilastri; la scala esterna centrale rende simmetrico il prospetto; la piccola capanna accentua la posizione baricentrica della scala; si tratta della forma evoluta dominante



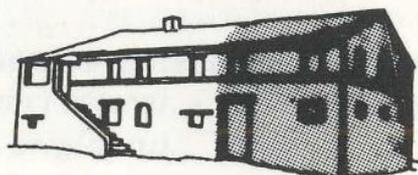
4.

5. Edificio a scala esterna coperta a tre pilastri: il prospetto è asimmetrico ma bilanciato



5.

6. Edificio a scala esterna coperta a due pilastri; la parte destra è un ampliamento non recente; il prospetto risulta completamente asimmetrico e non bilanciato.



L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

tivi irrinunciabili passa necessariamente attraverso inevitabili trasformazioni edilizie e la sostituzione di parte degli edifici. In sintesi come ha recentemente scritto Leonardo Lugli: la CONSERVAZIONE è da considerarsi una dimensione della TRASFORMAZIONE (2).

Pertanto quando si escogitano norme per la conservazione del patrimonio edilizio storico in zona agricola sarà bene evitare la tentazione di imbalsamare in qualche modo lo stato di fatto, ma si dovrà tentare di governare le trasformazioni necessarie recuperando i processi di modificazione già verificatesi in passato e oggi ben ricostruibili attraverso l'analisi dei singoli edifici.

L'organismo che a noi appare nella sua completezza tipologica è in realtà il più delle volte il risultato di più stratificazioni avvenute in tempi differenti mediante sostituzioni di materiali, riplasmazione di prospetti e ampliamenti: è difficile poter considerare i vari tipi edilizi esistenti come se fossero stati progettati nello stesso modo in cui si presentano in questo momento all'osservazione e pertanto non più modificabili.

Per poter rispondere alla domanda se sia possibile trasformare per adeguare all'esigenze attuali il patrimonio storico senza necessariamente ogni volta distruggere i valori intrinseci, occorre tentare di ricostruire le tecniche di trasformazione già utilizzate in passato per riproporle quando fosse stato possibile: per questo motivo la lettura dei tipi edilizi non è "statica". Ogni edificio è studiato nel suo processo di trasformazione: *com'era, com'è, come potrebbe divenire.*

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

SCHEDA N. 1 - ESTRATTO DALLE N.T.A. DEL P.R.G.

Art. 4 - Immobili individuali come beni culturali e ambientali isolati
Gli immobili individuali come beni culturali e ambientali, in relazione al tipo edilizio e alle condizioni di agibilità si suddividono nelle seguenti categorie:

a) BENI CULTURALI E AMBIENTALI DI TIPO A

a tale categoria appartengono le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica e strutturale dell'edificio e permette il suo completo recupero: inoltre a tale categoria appartengono le unità edilizie, in mediocre stato di conservazione e/o in carenza di elementi architettonici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico e contemporaneamente il loro recupero funzionale può essere attuato senza addizioni volumetriche;

b) BENI CULTURALI E AMBIENTALI DI TIPO B

a tale categoria appartengono le unità edilizie che pur non presentano particolari caratteristiche storiche architettoniche, conservano complessivamente un intrenseco valore e si presentano con un tipo edilizio tale per cui le dimensioni dell'alloggio e non consentono una fruizione compatibile con gli attuali livelli di confort e pertanto si richiede un insieme sistematico di opere sostitutive ed integrative fino all'ampliamento dell'organismo edilizio, nel rispetto sostanziale di meccanismi tradizionali di accrescimento.

Gli immobili individuali come beni ambientali e culturali di tipo A e B saranno sottoposti ad interventi di manutenzione, recupero e trasformazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- restauro e ripristino dei fronti; sono ammesse nuove aperture nel rispetto delle linee di simmetria esistenti e nel rispetto dei rapporti (base/altezza) delle aperture esistenti;*
- recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;*
- le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;*
- dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc.), anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici ecc.) sia esterni che interni.*
- dovranno essere ripristinate le scale esterne deturpate, e quando possibile dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio originario.*

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

Non sono ammessi ampliamenti di edifici di tipo A, mentre gli edifici di tipo B potranno subire addizioni volumetriche nei seguenti casi e nei limiti indicati, nel rispetto degli indici di cui all'art. 6.16;

1) tipologia ITALICA A e B:

- ampliamento laterale di ml. 5 fino a un max di ml. 15 complessivi.*
- ampliamento sul retro fino ad un max. di ml. 8 complessivi.*

In ogni caso l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle tradizionali tecniche di trasformazione organiche rilevate:

- l'uso di materiali esterni simili all'originale nella forma e nel colore, quali coppi, mattoni, intonaco e infissi.*
- prolungamento della falda di copertura del prospetto principale, con relativa traslazione della linea di colmo, mentre dovrà essere ricostruita "come era" la linea di gronda demolita.*
- le nuove coperture dovranno rispettare la scansione, i rapporti dimensionali (b/h) e le linee di simmetria preesistenti.*
- gli infissi del primo piano dovranno essere in legno, mentre al piano terra sono ammessi infissi di ferro: è escluso l'alluminio anodizzato, l'uso di tapparelle, balconi, ringhiere ed ogni altro elemento incongruo con il tipo edilizio tradizionale.*

In attesa dell'approvazione delle Norme del Regolamento Edilizio che recepisca e specifichi i contenuti del comma precedente del presente articolo, gli interventi ammessi sugli edifici classificati come beni ambientali e culturali sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo senza modifiche volumetriche.

I rustici ed i proservizi, facenti parte del patrimonio edilizio storico, in quanto beni ambientali, dovranno essere sottoposti ad interventi conservativi esterni, e pertanto non potranno subire interventi deturpanti o distruttivi. L'abbattimento di tali volumi potrà essere autorizzato solo dopo l'accertamento delle seguenti condizioni:

- a) condizioni di degrado statico comportante reale pericolo;*

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

b) contemporaneamente al punto a), l'avvenuto abbandono di tali volumi in quanto non più funzionali e non più utilizzabili per altri usi.

Gli edifici residenziali già declassati a rustici, con apposizione di vicolo specifico, potranno essere riutilizzati come residenza solo a fini agrituristici.

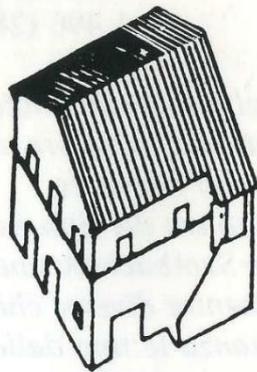
L'edificazione di un nuovo edificio residenziale agricolo ed il contemporaneo abbandono di edificio esistente classificato come bene culturale-ambientale, potrà avvenire solo nei seguenti casi:

a) presenza di tipologia residenziale estremamente carente (ITALICA A)

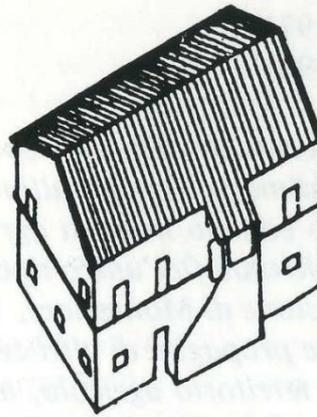
b) impossibilità di effettuare gli ampliamenti previsti, in presenza di un alloggio di dimensioni inferiori a mq. 120 di superficie residenziale.

c) condizioni statiche tali da rendere impossibile il recupero.

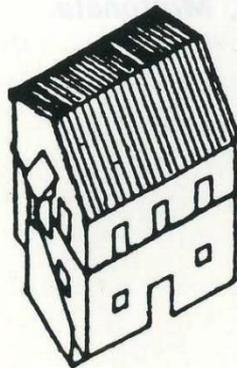
L'edificio abbandonato sarà destinato a rustico o ad attività agrituristiche mediante atto di sottomissione da parte del concessionario nei casi a) e b), mentre sarà abbattuto nel caso c).



A



B



C

L'evoluzione della casa colonica nell'agro di Recanati

SCHEDA N. 2 - IL TERRITORIO DI RECANATI

Il territorio di Recanati si estende dal fiume Potenza al Musone per una superficie di Ha 10.296, con altitudine variabile dai m. 300 circa delle zone più alte ai m. 20 del fondo valle.

È costituito da tre frazioni: Sambucheto, Montefiore, Villa Musone e da quattordici località: S. Francesco, S. Agostino, Duomo, S. Maria in Castelnuovo, Castelnuovo, Ricciola, Bagnola, Addolorata, Valdice, Chiarino, Vallememoria, S. Pietro, S. Croce, Saletta.

Il capoluogo sorge e domina il territorio comunale, distendendosi quasi in piano, sul dorso di un colle, che a circa 6 Km. dall'Adriatico, si eleva di m. 300 sul livello del mare, tra le valli del fiume Potenza e Musone.

SCHEDA N. 3 - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

La stragrande maggioranza delle famiglie presenti nel territorio agricolo vive in case sparse:

	comune	forese
1951	3.257	1.697 (52%)
1961	3.850	1.861 (48%)
1971	4.797	1.750 (36%)
1981	5.266	1.496 (28%)

Il peso percentuale delle case sparse rispetto al totale comunale si è praticamente dimezzato negli ultimi 30 anni, tuttavia in valore assoluto il patrimonio edilizio in zona agricola resta molto rilevante.

Fino a pochi anni fa l'unico tipo di insediamento era del tipo a case sparse ad esclusione di Montefiore, Villamusone e Sambucheto che sono vere e proprie propagini di altri centri abitati, mentre diverse chiese presidiavano il territorio agricolo, a regolare distanza le une dalle altre.

Nell'ultimo decennio si sono consolidati nella zona agricola altri nuclei li dove prima sorgeva praticamente la sola chiesa: Bagnola, Addolorata, Chiarino, Colle S. Martino, Mattonata.