

INDICE

Ceni storici sulla città di Artena pag. 3

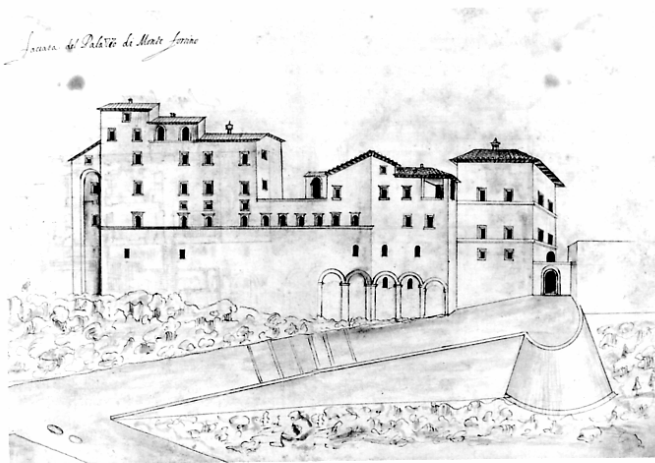
Criteri progettuali del piano di recupero centro storico di Artena pag. 5



CENNI STORICI SULLA CITTA' DI ARTENA

Il centro storico di Artena risulta essere adagiato sull'ultima propaggine dei Monti Lepini, verso la direttrice di Roma in posizione strategica per il controllo delle antiche vie Latina, Labicana ed Appia.

L'impatto urbano della città risulta tipicamente medioevale e lo sviluppo è legato essenzialmente alle famiglie Conti, Colonna e Massimi sino al XV secolo e successivamente alla famiglia Borghese.



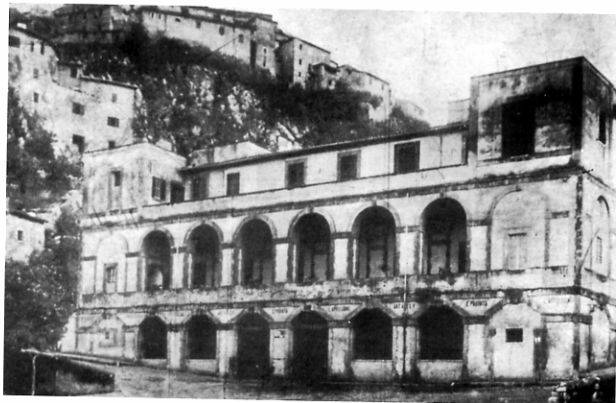
Veduta del Palazzo Borghese di Artena prima delle trasformazioni apportate dal Card. Scipione Borghese. (A.S.V., Arch. Borghese, b. 582, n.80, ff.16v. -17r.).



Artena, Palazzo Borghese, cortile interno.

Il tessuto urbano risulta tipicamente medioevale con stradine a gradoni e scalinate; solo con l'avvento della famiglia Borghese dal 1614 al 1626 si avranno interventi urbanistici che modificheranno l'assetto urbano con la creazione della Piazza della Vittoria, la Porta

Maggiore (Arco Borghese), la via del Borgo, la via Nova, il convento dei Francescani (fuori dal centro storico) e l'Osteria (odierno asilo S. Marco).



Ardena, Osteria. (foto Fiorini, Collezione Talone).

Tale intervento urbano risulta l'unico tratto della città a tutt'oggi carrabile.

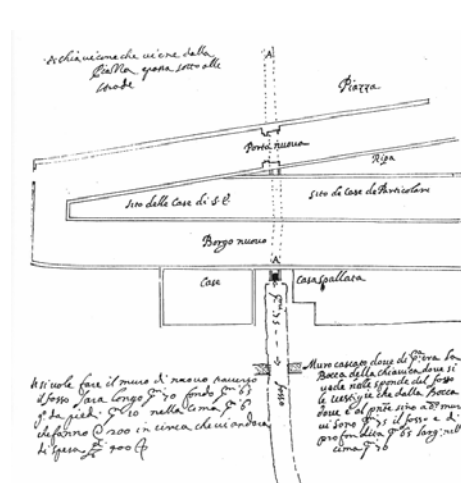
Gli elementi architettonici della città medievale risultano essere quasi del tutto scomparsi in quanto le vicissitudini politiche portarono la città di Ardena, ancora chiamata Montefortino, a subire tre distruzioni: la prima sotto Clemente VII (1526), la seconda sotto Paolo II (1543), la terza e più violenta sotto Paolo IV (1557).

Come già evidenziato solo dal 1614 al 1626 quando il feudo passa sotto la potente famiglia Borghese si interviene sotto la direzione dell'architetto Vasanzio sull'urbanistica della città.

Il tessuto urbano risulta inoltre essere stato oggetto di alcuni sventramenti durante l'ultimo conflitto mondiale dovuto ai bombardamenti le cui tracce sono ancora visibili passeggiando nel centro storico.

La particolarità del centro storico di Ardena è che tolto quel tratto urbano del centro storico realizzato

alla fine del 600 dalla famiglia Borghese la restante parte non risulta carrabile.



Pianta della salita che conduce a piazza della Vittoria, di alcune case del "borgo" e della sottostante "abitata". (S. Seragnoli, Notizie storiche della Terra di Montefortino, ms. apogefo del P. Fr. Martini, p. 93).

Questo aspetto particolarmente caratteristico si scontra con le consuetudini del vivere contemporaneo e sta incentivando lo svuotamento delle abitazioni con un progressivo abbandono del centro storico.

Il problema della mobilità all'interno del tessuto urbano è quindi uno degli obiettivi principali da perseguire onde dare vivibilità al centro storico di Artena.

L'abbandono normativo che il comune di Artena sino al 1995 "anno di approvazione del P.R.G." ha dovuto subire si è ripercosso non solo sullo sviluppo urbanistico della "città nuova" ma anche sulla "città storica" dove la mancanza di normative certe ha lasciato all'iniziativa dei singoli cittadini le scelte progettuali e dei materiali utilizzati nei lavori di ristrutturazione che, dal dopoguerra sino al 1995, si sono effettuati sul patrimonio immobiliare creando notevoli superfetazioni edilizie e utilizzo di materiali non conformi alla tradizione storica del costruire del luogo.

CRITERI PROGETTUALI DEL PIANO DI RECUPERO CENTRO STORICO DI ARTENA

Dopo un'attenta analisi sul tessuto urbano e sul patrimonio edilizio del centro storico effettuato tramite: schede di rilevazione, rilievi, fotografie, si sono riportati i risultati nelle seguenti tavole:

Tav. 1 Epoca di costruzione

Tav. 2 Numero di piani

Tav. 3 Tipo di copertura

Tav. 4 Destinazione d'uso piani terra

Tav. 5 Destinazione d'uso piani superiori

Tav. 6 Stato di occupazione piani terra

Tav. 7 Stato di occupazione piani superiori

Tav. 8 Stato di conservazione

Tav. 9 Presenza di superfetazioni

Tav. 10 Classificazione degli edifici

Per quanto concerne la classificazione degli edifici si è ritenuto di suddividere le tipologie nei seguenti modi:

A1 : Edifici o aree di cantiere monumentali

A2 : Edifici aventi valore storico ed architettonico

A3 : Edifici aventi valore ambientale e tipologico

A4 : Edifici costituenti tessuto edilizio

A5 : Edifici in parziale contrasto con l'ambiente

A6 : Edifici in totale contrasto con l'ambiente

A7 : Edifici demoliti da ricostruire parzialmente

A8 : Edifici demoliti da ricostruire totalmente o da recuperare

In base alla classificazione data in fase di analisi si è proceduto a dare delle norme per ogni classificazione:

CATEGORIA A1 : Edifici o aree a carattere monumentale

- Conservazione integrale e restauro

CATEGORIA A2 : Edifici aventi valore storico ed architettonico

- Conservazione all'interno ed all'esterno degli elementi e sistemi costruttivi

- Eliminazione delle superfetazioni

- Inserimento esclusivamente dei servizi e degli impianti tecnologici

- Divieto di accorpamento o divisione delle unità abitative

CATEGORIA A3 : Edifici aventi valore ambientale e tipologico

- Conservazione all'esterno dei caratteri ambientali e tipologici
- Conservazione all'interno dell'assetto strutturale
- Possibilità di modifiche interne non riguardanti l'assetto strutturale
- Eliminazione delle superfetazioni
- Possibilità di accorpamento o divisione delle unità abitative

CATEGORIA A4 : Edifici costituenti tessuto edilizio

- Ristrutturazione con vincolo volumetrico all'esistente
- Possibilità di modifiche interne
- Eliminazione delle superfetazioni
- Possibilità di accorpamento o divisione delle unità abitative

CATEGORIA A5 : Edifici in parziale contrasto con l'ambiente

- Ristrutturazione al fine di rendere l'edificio omogeneo al tessuto
- Previsione di modifiche volumetriche (copertura a tetto, allineamento gronda, ecc.)
- Possibilità di modifiche interne
- Eliminazione delle superfetazioni
- Possibilità di accorpamento o divisione delle unità abitative

CATEGORIA A6 : Edifici in totale contrasto con l'ambiente

- Si prescrive la demolizione con il recupero della cubatura su indicazione dell'amministrazione

CATEGORIA A7 : Edifici demoliti da ricostruire

- Ricostruzione parziale di edifici demoliti dagli eventi bellici o per altri motivi (solo il piano terra e la copertura a terrazzo da adibire a spazi pubblici attrezzati a piazzale, nel solo caso di acclività che consenta l'accesso a raso allo spazio pubblico)

CATEGORIA A8 : Edifici demoliti da ricostruire totalmente o da recuperare

- Ricostruzione totale di edifici demoliti dagli eventi bellici o per altri motivi, esclusivamente secondo le indicazioni dell'elaborato "Ricostruzione e recupero di edifici di cui alla Categoria A8". Tale norma va estesa anche ad edifici in totale contrasto con l'ambiente, che per le loro dimensioni e la loro localizzazione, non è possibile la demolizione. Per tali edifici è prevista la progettazione puntuale finalizzata al loro recupero, nell'elaborato succitato.

Si è poi reso necessario individuare gli interventi di iniziativa pubblica per il recupero delle aree strategiche per lo sviluppo del centro storico di Artena (Tav. 11).

I 1: L'edificio ex asilo S. Marco, per la sua valenza storica ed architettonica, dovrà essere utilizzato per attività pubbliche di rappresentanza, o servizi pubblici. Si esclude un suo uso per attività di tipo privato. Area ex asilo S. Marco con recupero dell'area a verde e parcheggi; si prevede la sistemazione dell'area retrostante l'ex asilo S. Marco a parcheggi a raso e verde pubblico con ascensore di collegamento con via Padre Girolamo da Montefortino, da realizzarsi all'interno, o in adiacenza del fabbricato distinto con la particella 46. Si prevede inoltre la sistemazione a verde dell'area tra via Garibaldi e via Padre Girolamo da Montefortino, attraverso la creazione di un sistema di percorsi pedonali tra il parcheggio e Piazza della Vittoria e la possibilità di collegamento verticale da realizzare nei locali al di sotto della piazza, o in alternativa in adiacenza alla stessa.

I 2: Recupero pavimentazione da via Garibaldi sino a piazza della Vittoria con sistemazione a verde delle aree a ridosso del palazzo Borghese e realizzazione di due parcheggi; si prevede la pavimentazione di tale area con cubetti di basalto delle dimensioni 10 x 10, con l'interramento dei cavi e delle tubature attualmente a vista, tramite l'utilizzo di cunicoli tecnologici. Inoltre si prevede la valorizzazione del giardino sottostante il Palazzo Borghese, con la creazione di zone sosta e il recupero dei collegamenti con il palazzo e via Garibaldi.

I 3: Pavimentazione della viabilità principale e secondaria, con l'utilizzo di cunicoli tecnologici per l'interramento dei servizi (acqua, fogne, gas, elettricità, ecc.); si prevede tale intervento per tutta la viabilità interna, utilizzando la pavimentazione di pietra locale, così come indicato nella scheda allegata alle norme.

I 4: Individuazione di collegamenti tra parcheggi esterni al centro storico e il tessuto urbano;

- via del Convento - via dell'Arco Scuro: si prevede la sistemazione a parcheggio della cava dismessa di via del Convento e il collegamento con via dell'Arco Scuro, attraverso la realizzazione di un ponte pedonale. Tale manufatto, in considerazione dell'alta valenza paesaggistica ed architettonica del luogo, dovrà essere oggetto di concorso di idee su base nazionale, il cui risultato sarà vincolante ai fini della realizzazione;

- via Garibaldi – Piazza della Vittoria: si prevede la realizzazione di due parcheggi, uno su via Garibaldi, che interesserà le particelle 11 e 12, di fronte al quale si realizzerà una gradinata tra le particelle 56, 57 e 62, di collegamento col percorso pedonale che va dal parcheggio dell'area ex asilo S. Marco e Piazza della Vittoria, l'altro parcheggio ai piedi del Palazzo Borghese, sempre su via Garibaldi;

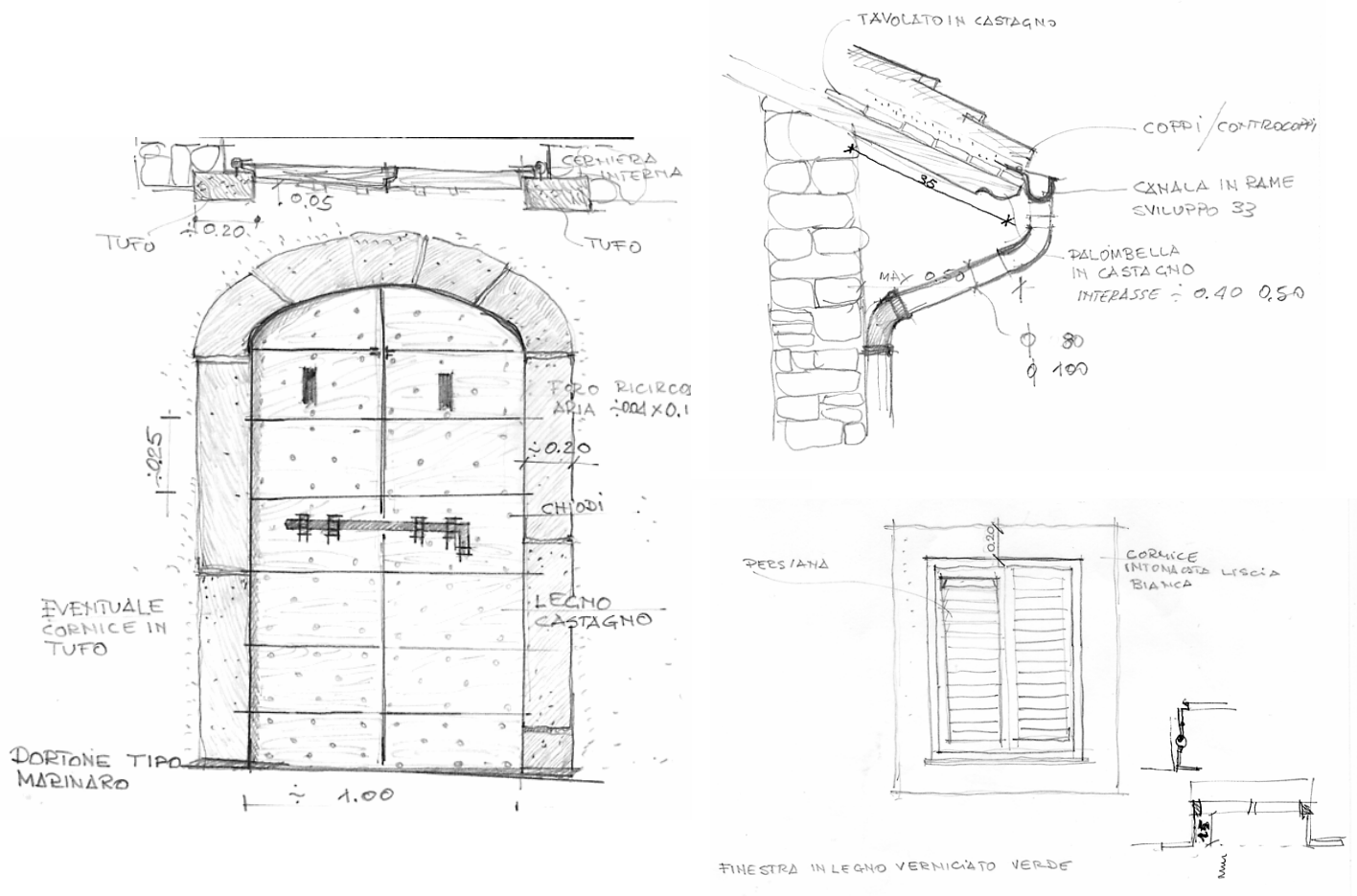
I 5: Recupero area a verde "La Rocchetta" con punto panoramico attrezzato; si prevede la sistemazione a parco attraverso la creazione di percorsi ed aree sosta attrezzate e il restauro dei resti dell'antica fortezza.

I 6: Recupero area "Case spallate"; già oggetto di apposito piano di recupero redatto dagli Architetti Italo Bertolani e Renzo Consiglio.

I 7: Recupero delle aree derivate da edifici demoliti da destinare a spazi pubblici; in presenza di edifici crollati si prevede la ricostruzione del solo piano terra, con copertura piana da adibire a spazio pubblico attrezzato. Tale norma vale anche per gli edifici con stesse caratteristiche, non individuati nella tav. 11.

I 8: Sistema mobilità verticale con individuazione di edifici o aree da adibire a collegamento tra i livelli di viabilità; si tratta di edifici o aree da acquisire al patrimonio pubblico, per l'alloggiamento al proprio interno di ascensori di collegamento tra due strade a quote diverse. Nella tav. 11 ne sono individuati due, uno distinto con la particella 46 su via Padre Girolamo da Montefortino e un'area distinta con la particella 67, in alternativa, compatibilmente con la valenza storica dell'edificio, si può alloggiare tale impianto nei locali al di sotto di Piazza della Vittoria (part. 90). E' consentita l'individuazione di ulteriori edifici, con l'esclusione di quelli classificati nelle categorie A1 e A2.

Inoltre il piano di recupero sarà supportato da apposito abaco edilizio, che individui tutte le tipologie di intervento ammissibili relativamente sia alle finiture (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, ecc.), sia agli elementi architettonici (cornici, ringhiere, comignoli, gronde, ecc.) sia agli elementi di arredo urbano (insegne, numeri civici, segnaletica stradale e toponomastica, ecc.).



Tale abaco sarà uno strumento particolarmente chiaro ed agile dal quale attingere le modalità e i materiali da inserire in fase di progettazione di restauri e ristrutturazioni sul patrimonio edilizio del centro storico (Allegato alle N.T.).

Vista la particolare particellizzazione delle proprietà edilizie si è evitato di individuare le unità minime di intervento per i privati fermo restando che sui prospetti esterni si dovranno rispettare comunque gli allineamenti delle unità abitative originali onde evitare antiestetici restauri “a bandiera” o parziali sulle facciate che hanno un carattere unitario (art. 29). Nelle norme tecniche di attuazione è inoltre prevista una serie di requisiti architettonici esterni che si dovranno rispettare nella realizzazione delle coperture a tetto (art. 24), coperture a terrazza (art. 25), gronde e discendenti (art. 26), tipologia delle murature (art. 27), intonaci e materiale di rivestimento delle facciate (art. 28), trattamento delle facciate (art. 29), cornicioni ed elementi a sbalzo (art. 30), pavimenti (art. 31), soffitti (art. 32), finestre portoni di ingresso e porte esterne di accesso (art. 33), vetrine (art. 34), insegne esterne (art. 35), elementi tecnologici (art. 36), ringhiere e parapetti (art. 37) e inferriate (art. 38).

Il Tecnico

Arch. Gianpiero Lucarelli