

ADOSSATO CON

DEL.C.C.N.37 DEL 30/8/2009

COMUNE DI VEJANO

PROVINCIA DI VITERBO

IL SINDACO  
(Carlo no. 1000000)



PIANO PARTICOLAREGGIATO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Roberto Vacca

RELAZIONE TECNICA

I PROGETTISTI

ARCH. TOMMASO AJENA

I COLLABORATORI

ARCH. RENATO NUNNARI  
ING. DOMENICO STERPA



data / aggiornamenti

31 MARZO 2009 *fjr*

30 APRILE 2009 *fjr*

SCALA

TAVOLA N.

*fjr*  
ALLEGATO ALLA NOTA  
N. 10142/100 DEL 21 MAG. 2010



## **COMUNE DI VEJANO**

Provincia di Viterbo

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMUNE DI VEJANO.**

#### **INQUADRAMENTO STORICO GEOGRAFICO DI VEJANO**

Il paese di VEJANO sorge nella Provincia di Viterbo a circa 400 metri s.l.m., ed è parte integrante di un territorio collinare che si estende tra i monti della TOLFA e i Monti CIMINI, nelle vicinanze del Fiume MIGNONE, risorsa idrica molto importante sin da tempi antichissimi, basti pensare ai numerosi ritrovamenti di insediamenti etruschi, lungo il suo corso, e tra il Torrente CROVINO e il Fosso del BAGNOLO.

Sicuramente la zona fu abitata anche precedentemente al periodo etrusco e anche qui le testimonianze, di facile rilevamento visivo, confermano tale ipotesi.

L'importanza della zona è anche testimoniata dal passaggio della antica Via Clodia, importante Consolare romana di collegamento e penetrazione, in questo territorio.

Un riferimento di tale testimonianza è la scoperta di un abitato, presumibilmente una villa dotata anche di un impianto termale, in una località tra VEJANO e ORIOLO ROMANO, denominata "FONTILORO".

L'agglomerato urbano, antico Borgo, è caratterizzato da piccole e strette vie e case antiche, arroccate su un costone di tufo, ormai quasi disabitato; dalla Rocca medievale, dalla Chiesa di S. Maria Assunta e dalla Cappella dei Santacroce, richiami importanti dal punto di vista artistico.

Attualmente la popolazione conta circa 2140 abitanti per di più residente fuori dall'antico borgo, che con l'andare del tempo ha perso la sua centralità sociale, pur rimanendo simbolo vivo delle radici della popolazione.

Fino al 1872 era noto come VIANO e solo dopo un Regio Decreto dello stesso anno assunse la denominazione di VEJANO.

Il nome fu scelto in quanto l'agglomerato urbano e l'antico centro è situato nel vastissimo agro vejentano, e non perché fosse una colonia della più famosa VEJO, antica città etrusca nei pressi di Roma.

Il paese è costituito da due parti ben distinte, una di carattere Medioevale, il suddetto Borgo, l'altra invece di espansione verso Nord, che si sviluppa nel periodo fra la prima e la seconda guerra mondiale e nel secondo dopoguerra.

In particolare, nella zona medioevale sorgono edifici di interesse storico e artistico, che nell'antichità hanno svolto funzioni di carattere amministrativo, sociale e religioso.

Le prime notizie sull'esistenza di un nucleo medioevale si hanno a partire dal 1213, da allora numerose fonti raccontano la sua storia, la maggior parte riguardano atti di transazione tra famiglie nobili dell'epoca che si alternano nel possesso del territorio e dell'agglomerato urbano, possesso ottenuto anche dopo periodi di belligeranza, quale oggetto di conquista e di regalia per servizi ricevuti.

Dalle notizie su VIANO si comprende che le famiglie più importanti furono i VICO, gli ANGUILLARA, ORSINI, i SANTACROCE e infine gli ALTIERI.

I Santacroce, in particolare, sulla scia di altre famiglie della zona, approfittarono della situazione favorevole con il potere Papale ed in particolare diedero vita ad un incremento delle

costruzioni oltre alle abitazioni private; ebbero vita opere di notevole valore storico artistico tra cui il Sacello Funerario dei Santacroce attribuita alla scuola del SANGALLO (Architetto Antonio da SANGALLO IL GIOVANE), con l'Architetto Bartolomeo BARONINO (1551/1554) (anche Palazzo Spada a ROMA, ecc.).

Probabilmente, nello stesso periodo, lo stesso BARONINO con altri allievi del Sangallo, diedero vita ad una serie di interventi sui principali edifici del borgo, tra cui la Chiesa di Santa Maria Assunta con la sua Canonica, sempre su committenza dei Santacroce.

Anche la fortificazione della Rocca, come l'attuale assetto urbanistico, potrebbe essere un progetto del SANGALLO, attivissimo in quel periodo anche come Architetto "Militare" (vedi per esempio la fortificazione del porto di CIVITAVECCHIA).

La Rocca venne poi distrutta da Papa Alessandro III BORGIA, in quanto i Santacroce, alleati degli ORSINI si erano schierati con il Re di Francia, nelle lotte tra Papato e Impero.

La rocca venne riedificata da Onofrio II, Signore di VIANO, che la costruì nell'attuale conformazione a tre torri, forma molto strana e rara tra i castelli feudali.

Nel 1671 gli Altieri divennero Signori del feudo, quando acquistarono queste proprietà dagli ORSINI, essi erano saliti nella scala della nobiltà in seguito all'elezione di un loro parente al soglio pontificio.

Dopo aver acquistato anche le ultime proprietà dall'ultimo discendente dei Santacroce, gli Altieri governarono a lungo e diedero vita a molte ristrutturazioni sugli edifici del Borgo, in particolare restaurarono la Chiesa dell'Assunta, ma le vicende socio economiche del tempo e la crisi del papato ne condizionarono lo sviluppo.

La posizione del paese e la staticità economica, hanno nel tempo contribuito ad impoverire sempre di più il territorio ed i suoi abitanti, ai quali per vivere non rimase che il lavoro e lo sfruttamento dei campi.

Nonostante la situazione di crisi descritta la comunità rimase, orgogliosamente e saldamente, ancorata alle proprie tradizioni ed al proprio territorio che nel 1872, dopo l'Unità d'Italia, cambiò il nome da VIANO in VEJANO.

La storia del "feudo" ebbe poi la sua definitiva archiviazione quando all'inizio del 1900 i possedimenti degli ultimi Signori furono acquistati dall'Università Agraria di VEJANO e da alcuni componenti delle Borghesia locale.

#### IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il centro è raggiungibile con la strada proveniente da ROMA lungo la via lacuale Braccianese, che collega BRACCIANO, MANZIANA (RM), ORIOLO ROMANO e VEJANO (VT).

La scelta per questo tipo di intervento sull'intero Borgo, fa parte di un più ampio programma che l'Amministrazione ha da tempo posto come priorità nelle opere pubbliche e particolarmente in questi ultimi anni.

Il progetto difatti si propone di ridare "vita" all'antico agglomerato urbano che attualmente presenta sintomi di abbandono e decadimento, anche dal punto di vista socio culturale, con relativo spostamento degli abitanti.

Il centro storico non mantiene effettivamente al suo interno molte attività se non quelle parrocchiali ed alcune iniziative private, mentre con l'intera riqualificazione e ripristino della viabilità, quindi dell'accessibilità, l'antico Borgo riprenderebbe le sue funzioni quale polo di attrazione non solo a livello turistico, ma artigianale, commerciale, residenziale, ecc.,



Il Piano Particolareggiato prevede l'intera riqualificazione, risanamento, ristrutturazione e ricostruzione di tutto il centro storico di VEJANO e principalmente della zona più antica, ad oggi praticabile e abitata solo in parte.

Il suo decadimento, comune dalla seconda metà del dopo guerra a tutti i piccoli agglomerati urbani del nostro territorio, ha prodotto lo spostamento di parecchie attività lavorative, nei grandi centri cittadini, con relativo impoverimento delle attività sociali e della salvaguardia dei "Borghi".

Anche il capoluogo di VEJANO, ha subito tale situazione, che però oggi, a distanza di 50 anni circa, si misura con la controtendenza del fenomeno chiamato del pendolarismo.

La ricerca di una "vita" di qualità e più a misura d'uomo ha innescato la "fuga" dalle grandi città capoluoghi di provincia, verso i territori vicini ed in particolare nei piccoli paesi, dove è possibile una socializzazione più ampia e diretta anche con gli amministratori.

Pertanto VEJANO, anche se in minor parte rispetto ad altri centri posti lungo le grandi arterie stradali, è stato investito dal fenomeno suddetto, ed è per questo che l'entità culturale e le tradizioni del luogo devono essere preservate e valorizzate, come radice sempre viva di una storia ancora oggi leggibile e visibile attraverso gli edifici storici ed artistici del centro storico o come comunemente chiamato dagli abitanti del luogo il "Borgo" elemento unico ed irripetibile.

I Requisiti fondamentali a cui si sono ispirate le scelte progettuali, sono state rivolte al miglioramento delle funzioni esistenti e da riattivare all'interno del nucleo antico.

Adeguamento alla sicurezza dei luoghi, abbattimento delle barriere architettoniche, intesa principalmente ai disabili motori, e la godibilità visiva architettonica di caratteristiche presenti in questo, sono state le linee guida seguite nell'impostazione generale del Piano Particolareggiato.

L'adeguamento alla sicurezza riguarda principalmente la messa in sicurezza di tutte le vie e il loro ripristino e il recupero del patrimonio edilizio esistente e dei fabbricati degradati, pericolanti e crollati.

La godibilità visiva, intesa come scelta di alcuni punti di sosta da sempre utilizzati dalla cittadinanza e caratteristici per la visione di scorci architettonici importanti per la memoria storica dei luoghi.

L'attuale Piano Particolareggiato è finalizzato principalmente al recupero dell'Antico Borgo o Centro Storico del Comune.

Con il ripristino del tracciato viario nella maggior parte dei casi esclusivamente pedonale, dei parcheggi nella zona detta delle "Stalle", così come previsto in precedenza, viene rivitalizzato l'assetto urbano principale di scambio.

La zona sulla Piazza XX Settembre, all'interno della perimetrazione, gli edifici si presentano in buono stato di conservazione per cui saranno necessari solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e alcuni ripristini.

Il nucleo denominato "Borgo" presenta ad oggi la maggior parte di problematiche relative al lento abbandono da parte della popolazione che si è trasferita nella zona di sviluppo a Nord della cittadina.

In questa parte, così come descritto nelle tavole grafiche del Piano, esiste una casistica articolata dello stato di conservazione degli edifici:

- Buono stato
- Degradati
- Pericolanti

➤ Crollati

Per gli edifici in buono stato è prevista la conservazione attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mantenendo le caratteristiche costruttive architettoniche esistenti e legate alla tradizione del luogo.

Anche gli edifici in stato di degrado devono essere ripristinati e ristrutturati, specialmente con alcune opere principali, quali ad esempio tetti, solai intermedi ecc. che tendono a mantenere un buon equilibrio statico di tutta la struttura oltre che a conservare lo stato dei luoghi.

In questa zona, per i motivi suddetti, sarà possibile la ricostruzione totale dei volumi mancanti, che definiranno poi nell'insieme, il paesaggio urbano del Borgo così come doveva apparire nei tempi passati.

Inoltre sarà possibile la demolizione dei fabbricati fatiscenti e la loro completa ricostruzione, in tutti i casi sarà sempre privilegiato il materiale del posto e quello proveniente dalle demolizioni.

Il resto del centro storico, che sarà ad esclusiva percorrenza pedonale, verrà recuperato per fasce di interventi anche per nuclei omogenei, in modo da recuperare il rapporto visivo, sia con il paesaggio "costruito" sia tramite con visivi verso la campagna circostante.

Con la creazione di nuovi spazi all'interno delle maglie urbane, nella rete viaria e l'utilizzo di nuovi più ampi spazi, sarà possibile garantire la vivibilità dei luoghi "Antichi".

Il cambio di destinazione d'uso, possibile solo nei casi previsti dalle Norme Tecniche, dovrebbero ridare la spinta ad un ripopolamento dell'Antico abitato.

Il Piano Particolareggiato, così come redatto, privilegia il recupero di tutti quei fabbricati che con adeguati interventi anche a livello statico ed antisismico, ricreeranno l'assetto urbanistico, probabilmente così come pensato da Antonio da Sangallo e i suoi allievi.

Ad oggi la visione di VEJANO è un agglomerato di roccia tufacea e da una "quinta" architettonica spesso nascosta dalla vegetazione e dai fabbricati fatiscenti che, nella maggior parte dei casi, hanno perso il loro volume originario e la loro omogeneità, e da edifici adibiti a stalle e cantine che degradano verso la campagna sottostante.

Pertanto il Piano Particolareggiato prevede, come detto in precedenza, la completa riqualificazione dell'Antico Borgo e della Zona A del Centro Storico, e di conseguenza l'impatto visivo che ad oggi si presenta altamente degradato e alterato.

Infine sottolineando l'importanza del completo recupero della Zona A, si richiamano le particolari caratteristiche di questo Centro Storico, singolare rispetto agli altri centri presenti nella zona, per diversi particolari architettonici ed urbanistici, che lo rendono unico nel suo insieme e quindi irripetibile.

OBIETTIVI DEL PIANO

Tutela dell'integrità fisica e valorizzazione culturale del Centro Storico

Mantenimento e ripristino dell'impianto urbano

Recupero abitativo e sociale del patrimonio edilizio esistente

Salvaguardia dell'insediamento urbano e del paesaggio architettonico

Mantenimento e conservazione del patrimonio storico artistico e della rete viaria

Ripopolamento del Borgo con la promozione agli insediamenti artigianali e di servizio

Mantenimento dei caratteri tipologici, costruttivi, dei materiali e della parte cromatica dell'insediamento.

VEJANO 30 Aprile 2009

Il Progettista  
Architetto Tommaso AJENA

*Tommaso Ajena*

