

Comune di Ponza

Provincia di Latina



Piano particolareggiato del centro storico

<i>Committente</i>	<i>Firma</i>
--------------------	--------------

<i>Progetto a cura dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponza</i> <i>Arch. Roberto Giocondi</i>	<i>Firma e timbro</i>
<i>Collaborazione - Elaborazione grafica</i> <i>Arch. Arianna Brunelli</i>	

<i>Indagini e rilievi</i> <i>Ing. Giuseppe Fonzetti</i> <i>Arch. Arianna Brunelli</i>

<i>argomento elaborato</i>	RELAZIONE TECNICA
<i>zona</i>	PONZA PORTO / SANTA MARIA / LE FORNA

ALLEGATO B





COMUNE DI PONZA

Legge Regionale Lazio n. 2 luglio 1987, n. 36 art.1 bis

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO integrato con il piano del colore e dell'arredo urbano

Relazione

Premesse

Con delibera n.169 del 19/01/2016 la Giunta Comunale ha incaricato l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponza di procedere alla redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) nel quadro delle iniziative volte alla riqualificazione e aggiornamento della propria dotazione normativa nei settori dell'urbanistica ed edilizia.

Riqualificazione e aggiornamento, rappresentano i compiti che realisticamente risulta possibile perseguire nel combinato disposto tra l'evoluzione in corso della normativa urbanistica regionale, la dimensione temporale delle procedure amministrative correlate, i limiti di bilancio che la dilatata congiuntura economica imprime al sistema delle autonomie locali.

Su tali presupposti si colloca l'obiettivo primario della tutela e riqualificazione dei centri storici dell'isola di Ponza che, grazie alla propria qualità storica e architettonica, rappresentano allo stesso tempo sia l'elemento identitario della società locale, sia una delle principali componenti del processo di crescita economica che si intende perseguire.

L'immagine e la struttura edilizia dei centri storici rappresenta infatti, insieme allo straordinario valore dell'ambiente naturale marino, la peculiarità su cui l'economia del turismo gioca le proprie e più consistenti opportunità, ma allo stesso tempo i centri storici rappresentano quelle parti dell'abitato che non intendono rinunciare ad una propria autonoma vitalità e funzionalità anche in assenza della componente turismo.

La distanza che separa questo PPCS dalle indicazioni del PRG, che nel 1983 prescriveva la redazione di un Piano Particolareggiato per l'attuazione delle previsioni nelle zone A1, è tale che nell'attuale elaborazione entrano necessariamente in gioco fattori anche notevolmente diversi da quelli che determinarono le scelte e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Pur mantenendo inalterati i medesimi obiettivi di tutela e valorizzazione architettonica, risulta impossibile oggi non prendere atto dei mutamenti sociali ed economici acquisiti dalla società

ponzese oltre, naturalmente, della presenza di un mutato contesto normativo al cui interno si sono succedute anche tre leggi nazionali di condono edilizio.

L'abusivismo edilizio sull'isola di Ponza ha rappresentato un evento non irrilevante, seppur non devastante come in altre realtà dell'Italia insulare e costiera, e pertanto i propri centri storici non sono risultati indenni da pur limitati fenomeni di incremento volumetrico accompagnati, in alcuni casi, anche dall'inserimento improprio di antiestetiche superfetazioni.

Stato attuale

L'attuale condizione dei centri storici di Ponza, sotto il profilo della consistenza edilizia, può essere definita complessivamente sufficiente, o in molti casi anche buona.

Tale requisito va senz'altro assegnato all'evoluzione dell'economia locale che ha visto nel turismo estivo un imponente volano imprenditoriale con al centro un vasto ed articolato fenomeno di albergo diffuso, costituito essenzialmente dalla disponibilità di residenze sottoutilizzate o disabitate a causa dei vasti flussi emigratori che hanno caratterizzato l'isola dal dopoguerra fino agli anni 80'.

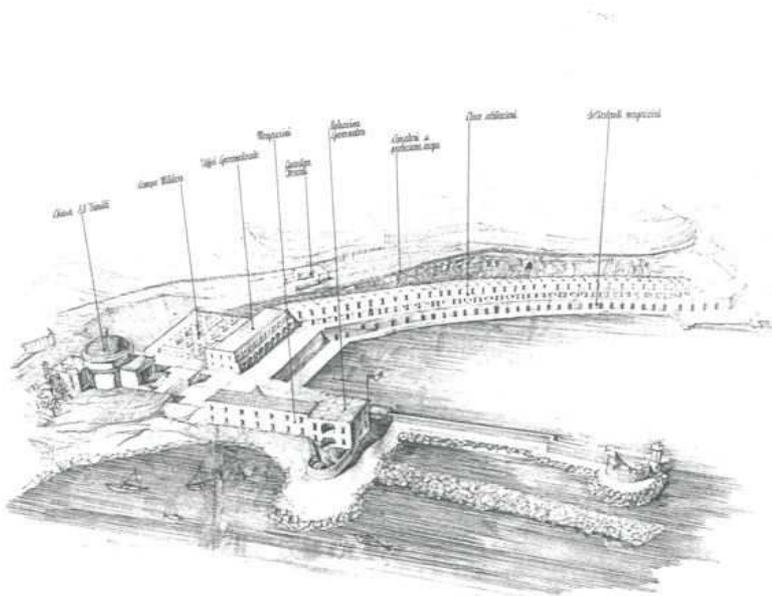


Fig. 456 - Ricostruzione, sulla base del progetto del Winspeare, della volumetria del complesso edilizio del Porto (dis. O. Fasola).

L'adeguamento del patrimonio edilizio agli standard essenziali del turismo estivo, insieme alle facili "tentazioni" offerte dalle annunciate e poi approvate leggi di condono edilizio, hanno determinato una scarsa qualità architettonica negli interventi di ristrutturazione e ampliamento, distribuiti in maniera più diffusa e articolata nella zona collinare retrostante il Porto Borbonico.

Tuttavia tali meccanismi economici e normativi, a cui si aggiunge l'attuale sistema derogatorio contenuto nella legge regionale sul Piano Casa, non hanno eliminato significative tracce edilizie di un passato che ha visto, soprattutto agli inizi del secolo scorso, l'edificazione di numerosi palazzetti e villini liberty posizionati secondo l'andamento delle curve di livello che si articolano alle spalle del Porto e del complesso edilizio lineare progettato dall'ingegnere Antonio Winspeare e dall'architetto Francesco Carpi alla fine del 18° secolo.

"L'abitato di Ponza Porto, pur nella variopinta pluralità dei minori elementi architettonici consueti nella costa campana - e più in generale tirrenica - presenta una unità di insieme che si coglie facilmente al primo colpo d'occhio.

La lunga spina del Molo col suo loggiato ad arconi ad essa parallelo (oggi tenenza dei CC.); la rampa - gradinata che prolungando tale spina conduce al più alto terrazzamento (ad esso ortogonale) sul quale sorge l'edificio, pure a due piani e con loggiato frontale a gradoni, dove ha sede il Comune; il lungo e tesissimo arco di abitazioni ritmato sul modulo costante ad arcate in lieve aggetto; la Chiesa della SS. Trinità, alta sul podio alla sinistra dell'asse Molo - rampa; la stessa attuale via Roma che prolunga anch'essa in salita, tale asse, allacciando la struttura del Molo al retrostante tessuto cittadino. Tutti questi elementi e l'ordine che li connette non sono - né possono essere - dovuti al caso, al caso felice che come Le Corbusier diceva, è il grande amico dell'architetto e perciò dell'architettura. Sono invece dovuti ad una decisa volontà programmatrice ed organizzatrice: ad una committenza politica, nonché ad una precisa immaginazione creatrice ed esecutrice: quella di due architetti - ingegneri della seconda metà del XVIII secolo" (*Orseolo Fasolo - Le Isole Pontine attraverso i tempi*)

Grazie alla sapiente opera del Winspeare e del Carpi, il Centro Storico di Ponza Porto nasce e si consolida come un progetto unitario, in cui gli edifici abitativi, che connotano tutto il fronte del porto, sono disposti a schiera realizzando una vera e propria piazza lineare attuale sede di molteplici attività commerciali e principale luogo di incontro dell'estate ponzese.

Il punto di origine di tale piazza lineare è l'attuale Piazza Carlo Pisacane su cui emerge l'edificio Borbonico, oggi sede del Municipio, e dalla quale diparte da un lato, l'asse per il Molo Musco, attrezzato per le imbarcazioni da diporto e di servizio (sicurezza e collegamenti), e dall'altro la direttrice interna che immette sull'asse Torre dei Borboni - Cimitero di Punta della Madonna e le porzioni collinari del centro storico. La Chiesa della SS. Trinità, è collocata su tale direttrice in posizione laterale e tuttavia dominante il Porto, il paese e il mare.

Nel centro storico di Santa Maria la consistenza edilizia e le relative trasformazioni, sopra descritte, hanno avuto esiti ulteriormente invasivi tali da cancellare quasi completamente le tracce degli ultimi due secoli di edilizia residenziale legata all'economia del mare; tuttavia la qualità architettonica delle trasformazioni apportate, può considerarsi sensibilmente migliore di quanto registrato altrove, probabilmente grazie all'interesse suscitato negli investitori che, attratti dalla peculiarità del luogo, tipico borgo marino, hanno riversato maggiore sensibilità sugli originari involucri edilizi acquisiti.

Dalla chiesa di San Giuseppe, posta alla base della collina su cui si adagia il centro storico di Santa Maria, prende il via un dedalo di stradine e scalinate che rappresentano il tessuto connettivo incaricato di distribuire, nell'edificato che si affaccia sul mare, quei flussi turistici responsabili allo stesso tempo, sia del complessivo e accettabile stato di salute dell'edificato, sia del relativo processo di atrofizzazione dell'intero abitato.

Nel centro storico di Le Forna, di dimensione assai contenuta, lo stato di conservazione del patrimonio edilizio risulta anch'esso soddisfacente anche se meno "contaminato" dalla sopracitata espansione turistica. Sono infatti maggiormente presenti, in tale ambito urbano, le

forme e le sagome dell'architettura isolana particolarmente legate all'economia rurale e alla pesca.

Intorno alla chiesa dell'Assunta sorgono diverse abitazioni chiamate nel gergo locale sommariamente "cupole", per via della tipica copertura a volta che definisce l'originaria singola unità abitativa; tuttavia pur in presenza di elementi di edilizia tradizionale e della chiesa dell'Assunta, la cui epoca di costruzione risale alla seconda metà del 18° secolo, il piccolo centro storico di Le Forna si caratterizza per la vitalità delle funzioni sociali che esercita, piuttosto che per la qualità architettonica della propria organizzazione urbana.

Qui infatti, il riverbero dei flussi turistici produce effetti importanti, ma decisamente inferiori a quanto registrabile a Ponza Porto e a Santa Maria: ovviamente la componente legata all'assenza di portualità e ai relativi trasporti ha giocato, e tutt'ora lo esercita, un ruolo dominante nella ripartizione dei pesi turistici e delle relative ripercussioni sull'edificato, anche se la diffusa presenza di residenti ha garantito un accettabile, nonché decoroso, livello di efficienza del patrimonio edilizio esistente.

Residenti nel centro storico	Ponza Porto	Santa Maria	Le Forna
1983 previsione PRG	698	391	170
2016 dati ufficio anagrafe	398	198	88

Pertanto, se la consistenza edilizia e l'immagine d'insieme dei centri storici ponzesi può fornire, con le debite eccezioni, un sufficiente quadro complessivo, non è possibile esprimere un'analoga valutazione in ordine alla "tenuta" sociale che in tali ambiti urbani è possibile riscontrare.

In particolare Ponza Porto e Santa Maria, registrano la maggiore "desertificazione" abitativa e rarefazione sociale che si palesa nei restanti nove mesi che separano l'estate dal resto dell'anno.

E' del tutto evidente come le politiche di sviluppo messe in atto dall'Amministrazione Comunale, non ultimo il presente PPCS (primo piano attuativo prodotto dal 1983), puntino a favorire una destagionalizzazione dei flussi turistici e a sostenere la crescita di ulteriori segmenti economici diversi o integrabili con il turismo, quali ad esempio la valorizzazione del patrimonio archeologico e dell'enogastronomia.

	A1 Ponza Porto	Da PPCS	Santa Maria	Da PPCS	Le Forna	Da PPCS
	Da PRG 1983		Da PRG 1983		Da PRG 1983	
Superficie mq.	83.000	83.000	46.000	46.000	9.200	9.200
Popolazione insediabile	698	398	391	198	170	88
Popolazione residente 2016		398		198		88
Standard scuola (mq. 2,25/ab.)	min. 1.570 max. 2.350	895,50	min. 880	445,50	min. 382	198,00
Attrezzature collettive di interesse comune (mq. 1/ab.)	min.698	398	min.391	198	min.170	88
Verde Pubblico e spazi liberi (mq.4,5/ab.)	min.3.141	1791,00	min.1.760	891,00	min.765	396,00
Parcheggi (mq. 1,25/ab.)	min.872	497,50	min.482	247,50	min.125	110,00

Gli obiettivi

Le finalità che persegue il PPCS sono dunque facilmente riscontrabili nella duplice esigenza di tutelare il patrimonio edilizio esistente, anche mediante azioni e interventi volti alla sua valorizzazione, e di ricondurlo ad un ruolo centrale e vitale attraverso l'inserimento di funzioni direzionali, amministrative, culturali, commerciali, artigianali....capaci pertanto di farne il luogo in cui non solo si consolida l'identità locale, ma anche l'ambito urbano da cui partono e trovano sede le azioni di governo e le iniziative volte a rafforzare il tessuto sociale dell'isola.

In tutto ciò il mantenimento degli attuali residenti e il loro progressivo incremento, rappresenta la pietra angolare su cui costruire l'insieme delle suddette finalità.

Naturalmente tutto ciò non vuole in nessun modo rappresentare una visione conflittuale con la presenza importante del turismo estivo, ma al contrario ne vuole favorire una maggiore integrazione con la realtà locale, offrendo al contempo la miglior organizzazione possibile dell'assetto urbano ed edilizio.

Il PPCS non persegue alcuna finalità legata ad incrementare la densità del tessuto edilizio mediante l'inserimento di nuovi volumi residenziali, ma al contrario, partendo dalla oggettiva constatazione dello stato attuale e in assenza di alcuna spinta velleitaria su improbabili ricostruzioni di un assetto perduto, si pone l'obiettivo di introdurre la migliore e più ampia dotazione di servizi e standard prestazionali da reperire anche in stretta collaborazione con i soggetti privati e, mediante il ricorso al sistema della monetizzazione, individuandone l'ubicazione pur al di là del perimetro della zona A1.

Dal PRG del 1983 ad oggi sono intervenute alcune importanti modifiche dei luoghi adiacenti alla perimetrazione del Centro Storico; in particolare va citato l'ampliamento della banchina portuale, avvenuto alla fine degli anni 80' che ha determinato non solo un migliore e più razionale sistema di imbarco e sbarco dei passeggeri e degli autoveicoli in transito, ma ha anche dotato il limitrofo centro storico, di un apprezzabile numero di parcheggi (circa 65 posti auto).

Analogo ampliamento, anche se di dimensione assai più ridotta, ha riguardato il molo Mamozio, ubicato immediatamente alla base della Piazza Carlo Pisacane (al centro del porto Borbonico) dove sono stati reperiti ulteriori 10 posti auto, mentre spazi di relazione sono stati realizzati nella piazza Sant' Antonio, adiacente al lato nord della zona A1.

Il PPCS si pone dunque l'obiettivo, attraverso le specifiche schede di progetto, di incrementare ulteriormente la dotazione di spazi legati alla dotazione di servizi anche attraverso forme di partenariato pubblico privato e in modo particolare per ciò che riguarda la dotazione di parcheggi, spazi di relazione, verde pubblico.

Il PPCS, inoltre, riprende l'intera normativa inerente il piano del colore e l'arredo urbano, posizionandola sul piano formale delle disposizioni relative alle modalità d'intervento nel centro storico.

Le basi cartografiche utilizzate, purtroppo in assenza di una aerofotogrammetria aggiornata, risultano essere quelle attualmente disponibili, quali la carta tecnica regionale in scala 1:10000,

la base catastale aggiornata al 2013, l'Ufficio Tecnico si rende disponibile per un'eventuale sostituzione della stessa con una più aggiornata.

I riferimenti normativi e il PRG

Le disposizioni contenute nel PRG indicano, con l'art. 6 delle NTA, il PPCS lo strumento a cui è demandata *“obbligatoriamente”* la *“sistemazione della zona A1”* e tale strumento deve essere redatto *“con i criteri del risanamento conservativo”* *“inoltre nella zona A1 di centro Storico, “..si intende tutelare il mantenimento di quegli elementi che concorrono a caratterizzare il paesaggio urbano dell'isola.*

Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico del nucleo storico originario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando la condizione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

Il PP deve essere sottoposto all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio..”

Inoltre, sempre il PRG con il medesimo articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, fornisce l'indicazione sulle destinazioni d'uso ammissibili, oltre quella residenziale, nelle zone A1 del centro storico: *“ ristoranti, agenzie turistiche, sedi di attività culturali e per spettacoli, uffici individuali, studi professionali, esercizi commerciali, piccoli magazzini e depositi, laboratori artigiani limitati al piano terreno o piano rialzato e a condizione che tali destinazioni non rechino disturbo, rumori, esalazioni nocive e che, comunque non alterino le caratteristiche della zona.*

Le autorimesse pubbliche e private possono essere consentite purché in edifici o parti di edifici a se stanti, realizzati in base a particolari norme vigenti in materia”

Tali indicazioni risultano pienamente accolte nel presente PPCS, naturalmente attualizzate e filtrate dai cambiamenti succedutisi nel corso dei decenni che separano gli anni dell'elaborazione e approvazione del PRG dall'attuale fase storica e sociale, ma tuttavia ugualmente attuali e largamente condivisibili.

Le modifiche apportate alla legge regionale 11 agosto 2009, n.21, hanno introdotto importanti innovazioni nelle modalità e procedure di approvazione dei piani attuativi legati alle materie urbanistiche, in particolare con l'articolo 26 (*“modifiche alla legge regionale 2 luglio 1987, n.36 “ Norme in materia di attività urbanistico edilizia e snellimento delle procedure”*), sono state introdotte nuove modalità nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, stabilendo il principio della mancata approvazione regionale quando gli stessi risultino aderenti allo strumento urbanistico generale, da cui derivano, o che comportino varianti contenute negli elenchi riportati nel medesimo articolo.

Pertanto la modifica alla l.r. 36/87 e in particolare l'art. 1 bis, ha fornito le prescrizioni a cui il presente PPCS si è attenuto, infatti *“ i piani attuativi di cui all'art. 1 sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3, quando sono conformi allo strumento urbanistico generale. I piani attuativi non comportano varianti quando riguardano... (lettere a-q)”*.

In riferimento al citato articolo 1 bis e alle lettere che definiscono le varianti non essenziali per determinare una modifica all'originario strumento urbanistico generale, è possibile affermare che il presente PPCS è totalmente conforme al dettato e allo spirito della norma, adeguandosi totalmente alle suddette lettere (a-q) declinate dall'art.1 bis della l.r. 36/87.

Struttura del PPCS

Il piano attuativo, come già rappresentato, produce i suoi effetti su un tessuto edilizio fortemente consolidato a causa di una sedimentazione storica avviata dalla costruzione del porto Borbonico alla fine del 700' e accelerata nella seconda metà del secolo.

Tale condizione permette di operare esclusivamente sul versante del consolidamento ed incremento della popolazione residente, sul miglioramento delle condizioni qualitative del patrimonio edilizio esistente, sulla rivitalizzazione e innesto di funzioni sociali ed economiche, sull'inserimento e razionalizzazione degli spazi di relazione e sul reperimento di possibili standard urbanistici.

Per il raggiungimento delle suddette finalità, il Piano si articola in tre capitoli essenziali: il primo è quello relativo alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle modalità di inserimento di nuove funzioni all'interno del perimetro della zona A1; il secondo riguarda il tema assai sensibile dell'immagine urbana attraverso il colore dei muri delle abitazioni; il terzo è riferito ad una più generale attenzione alle diverse componenti dell'arredo urbano, per alcune delle quali si auspica la possibilità di maggiori approfondimenti tematici e progettuali.

Il PPCS opera un'integrazione tra le azioni più propriamente legate alle tematiche edilizie/urbanistiche e quelle relative all'immagine urbana dei tre centri storici assumendo nella normativa tecnica grande parte del lavoro prodotto nel 2001 dallo Studio Lemme - Morlacchi sul colore a l'arredo urbano.

Tale scelta, non casuale, vuole trasferire sul piano della normativa urbanistica cogente, norme che in passato hanno avuto esclusivamente un grado regolamentare e che invece si configurano ora, quali parti integranti del processo di riqualificazione e valorizzazione dei centri storici di Ponza.

Naturalmente i centri storici definiti dalla zonizzazione di PRG quali A1, non vivono una situazione decontestualizzata, una sorta di astrazione rispetto alle dinamiche edilizie e urbanistiche delle proprie condizioni al contorno, ma al contrario ne subiscono i condizionamenti e allo stesso tempo si giovano delle positività che pure si riscontrano.

Le positività sono legate alle infrastrutture che dall'approvazione del PRG (1983) ad oggi sono state realizzate nelle aree adiacenti al centro storico, quali la Banchina Nuova, il Molo Mamozio, la piazza di Sant' Antonio e Giancos, che hanno dotato il centro storico di Ponza Porto, di aree per il parcheggio e nuovi spazi di relazione. Problematica appare, invece, la presenza sul versante nord della medesima zona A1, di un'importante area destinata ad attrezzature collettive la cui evoluzione appare fortemente condizionata dalla complessità delle procedure di attuazione previste dal PRG.

L'evoluzione possibile potrebbe favorire ulteriormente la dotazione di standard prestazionali previsti dal DM 1444/68 a disposizione del centro storico e dell'insieme dell'abitato di Ponza Porto.

Un analogo condizionamento si registra all'interno della zona A1 sull'asse di via Carlo Pisacane, dove una porzione ineditata di zona C1 si incunea tra gli edifici storici che caratterizzano tale ambito urbano annullando pertanto la possibilità di dotare il centro storico di verde pubblico attrezzato.

Una variante alle NTA del PRG, una modifica dei comparti edilizi e un ampliamento del perimetro della zona A1, sono compiti che il presente PPCS non ha affrontato al solo scopo di mantenere la propria impostazione all'interno delle già citate norme regionali costituite dall'art. 1 bis della l.r. 36/87; tuttavia sarà compito di successivi interventi di pianificazione, da costruire sul presupposto della collaborazione pubblico/privato, a fornire una disciplina urbanistica di dettaglio capace di fornire al centro storico di Ponza Porto e all'intero abitato, migliori opportunità e dotazioni.

Una riflessione di analoga natura va elaborata per il centro storico di Santa Maria dove la totale assenza di spazi utili per gli standard all'interno della zona A1, potrebbe trovare risposta nella revisione del comparto della adiacente zona C1, ormai saturata e difficilmente gestibile con gli strumenti tradizionali della pianificazione urbanistica di dettaglio.

Notizie storiche ed evoluzione urbanistica

Sin dal tempo di Omero l'Isola è presente nella storia, quale regno della Maga Circe: alcuni resti archeologici sono a testimonianza di un'antica presenza greca e di un successivo porto romano, nell'insenatura dietro l'attuale Caserma dei Carabinieri e nella zona di Chiaia di Luna. Opere a struttura muraria romana di alto rispetto, veri capolavori di ingegneria, riemergono ovunque, alcune nascoste e protette dal verde della campagna, altre ancora a servizio dell'uomo, a distanza di duemila anni, come la galleria che collega Chiaia di Luna con la contrada Sant'Antonio, in opus reticolatum di tufo giallo, realizzata nella prima età imperiale e le due gallerie per Santa Maria costruite per superare le barriere rocciose di Giancos e del Turone.

Una grandiosa sistemazione urbanistica imperiale (un gigantesco anfiteatro occupava tutto l'arco della collina tra la torre Borbonica ed il Cimitero) e la costruzione dell'acquedotto (reso di recente inutilizzabile per l'apertura della cava di bentonite) con le cisterne ed i grandiosi bacini di raccolta dell'acqua, denotano un altissimo livello tecnico raggiunto in quell'epoca.

Nel tardo impero l'Isola, divenuta sede di prigionia e di martirio, è denominata Palmaria per ricordare la palma, simbolo dei martiri cristiani. Il mitreo, del III-IV secolo d.C., visibile nel palazzo Tagliamonte, testimonia anche un culto orientale di origine mesopotamica e persiana.

Nel Medio-Evo, per le scorrerie dei pirati che assalgono le fasce costiere del Mediterraneo riducendo in schiavitù gli abitanti delle coste, l'isola, abbandonata dalla già esigua popolazione civile, diviene il rifugio di diseredati e di monaci, prima benedettini e poi cistercensi.

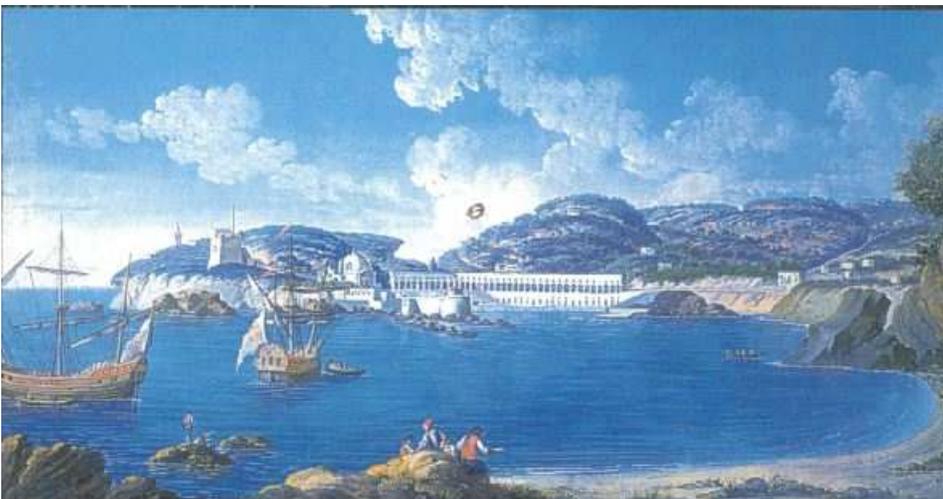
Per ripopolarla, nel 1477 il papa Sisto IV e poi i Farnese concedono i propri terreni in enfiteusi, con vari privilegi, a famiglie di coloni che vivono per lo più della pesca del corallo. Essi, per proteggersi dai pirati, realizzano opere di fortificazione e case-grotta molto ingegnose, nascoste nella roccia, per le proprie abitazioni.

Alla metà del Seicento, per le più frequenti incursioni piratesche, i coloni vengono ridotti quasi tutti in schiavitù e l'isola torna nuovamente deserta, per essere ripopolata da famiglie ischitane quando Carlo III, nel 1731, avendo avuto in dono dalla madre Elisabetta Farnese, moglie di Filippo V di Borbone, le isole Pontine, affida ad esse, in enfiteusi perpetua, parti del territorio.

Altre famiglie, di Ischia e di Torre del Greco, nel 1759 vengono ad installarsi nell'Isola, specie nella zona di Le Forna, dietro la forte pressione del Re di Napoli Ferdinando IV. Egli, con il ministro Tanucci, inizia, a partire dal 1768, un'opera generale di rinnovamento urbanistico, affidandone l'incarico al Maggiore del Genio Militare Antonio Winspeare che, con l'ingegner Francesco Carpi, progetta, disegna e realizza il nucleo originario di Ponza Porto.

Fino ad allora "la casa-grotta" era la tipologia dell'edificato abitativo dell'isola: sfruttando la pendenza naturale del terreno, si realizzava la grotta scavando il banco roccioso nella sua parte inferiore (utilizzandone lo spessore come copertura dell'unità abitativa) laddove esso presentava una notevole ma non eccessiva inclinazione, erigendo a tamponamento una parete muraria di tufo mimetizzante l'ingresso.

I servizi comuni si articolavano linearmente sulla Punta della Madonna: il Palazzo del Castellano sull'antico Casamento, antistante l'ex Torre tonda al molo ormai inesistente, l'abitazione di Officiali, la Parrocchia dell'antica Chiesa del Salvatore, poi consacrata alla SS. Trinità, il Carcere sistemato nella Torre, sulla collina della Madonna.



Con i due progettisti nasce finalmente il disegno dell'attuale complesso urbano di Ponza Porto

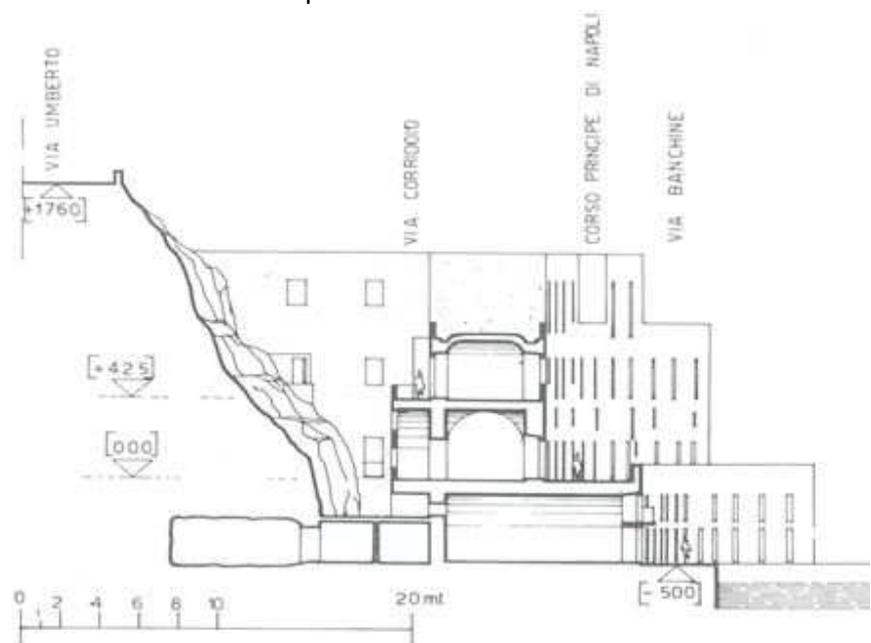
La costruzione del Porto e del Foro Borbonico, iniziata nel 1775, realizza un'unitaria sistemazione urbanistica in tutta la zona interessata

dai lavori, con la creazione nel 1616 della Lanterna, della Chiesa neoclassica a pianta centrale e del nuovo Casamento, odierna sede del Comune.

Nel 1772, sotto la direzione dell'arch. Carpi, viene costruito il Cimitero di Punta della Madonna ed il "quartiere dei rilegati", nel luogo dell'attuale Museo Comunale e viene sistemato il nucleo rurale di Le Forna, tracciando nello stesso anno la strada di collegamento tra Le Forna ed il Porto (che verrà resa carrabile nel 1925), la scalinata di Cala Inferno e costruito nel piccolo centro di Le Forna, tra questa data ed il 1780, la Chiesa dell'Assunta. Inoltre a difesa delle scorrerie saracene vengono fortificate le torrette cinquecentesche a Le Forna, a Punta Papa e al Frontone.

Quando la Rivoluzione Francese pone un'interruzione alle grandi opere urbane, il Centro Storico di Ponza Porto è già realizzato secondo il progetto unitario dello Winspeare, nel quale la pietra naturale della roccia si compone con la massa compatta del costruito e l'abitato è tramite tra la montagna ed il mare.

In questo progetto il lungo basamento della Banchina è suddiviso serialmente negli ambienti dei magazzini a servizio della pesca mediante setti murari scanditi dalla dimensione modulare del vano voltato (circa mt. 4.80x4.80). Ad esso è strutturalmente connesso il sovrastante complesso edilizio lineare (retrocesso rispetto alla linea della banchina) l'odierno corso Carlo Pisacane.



L'organismo edilizio, su due piani, è costituito al piano superiore da cellule abitative che hanno la tipica copertura a volta e al piano terra, ritmato da arcate scandite come le cellule abitative secondo il modulo strutturale del sottostante basamento, da ambienti di carattere commerciale.

Nel 1806, durante l'assedio di Gaeta da parte delle truppe francesi del generale Massena, Ponza si trasforma in una specie di ospedale borbonico infatti da Gaeta vengono inviati sull'isola feriti e malati.

Nel 1810 Gioacchino Murat sottrae Ponza e le altre isole Pontine al patrimonio privato dei Borboni e lo assegna, come ogni altra terra del regno all'amministrazione del Pubblico Demanio.

Con il Trattato di Vienna del 1815 gli inglesi restituiscono Ponza ai Borboni, e la gestione degli edifici realizzati dal Carpi rimane prerogativa dell'Orfanotrofio Militare.

Nel 1820 un decreto elegge Ponza a luogo di detenzione di condannati politici e nel 1830 viene posta fine alle secolari piraterie turco - barbaresche determinando così l'inizio della pace per le popolazioni costiere del Mediterraneo.

Nell'anno 1839 il Reale Ufficio Topografico di Napoli realizza una "Pianta del Porto di Ponza, ricavata dall'originale avuto dalla Direzione Generale di Ponti e Strade" dalla quale si ricava che tutto il complesso edilizio lineare a due piani sull'odierno Corso Pisacane, è ancora assegnato all'Orfanotrofio Militare indicando la presenza di un'unica "casetta di proprietà privata" da cui si deduce che a quella data il costruito di Ponza Porto è solo quello del patrimonio reale borbonico e le abitazioni private si identificano ancora nelle case a grotta o comunque in poveri abituri.

Nel periodo immediatamente successivo, dal 1845 al 1853, il centro storico di Ponza Porto inizia ad assumere la configurazione di borgo isolano. I lavori rallentano tra il 1861 e i primi anni del 900', durante i quali l'isola riprende la sua caratteristica di terra di confine che si riflette sulla tipologia scarna e povera del costruito.

Alla fine dell'ottocento, quindi, le abitazioni dell'isola sono classificabili secondo due tipologie: abitazioni sorte in zone di sviluppo rurale, che si identificano per lo più in case grotta; abitazioni del complesso lineare borbonico caratterizzate dalla tipica copertura a volta.

Dall'anno 1911 iniziano le vendite del complesso edilizio lineare di via Carlo Pisacane trasformando gli inquilini in proprietari attraverso forme di riscatto dell'abitazione, e con tutta probabilità è da questa data che iniziano a determinarsi le prime sopraelevazioni e fusioni immobiliari.

Tra il 1920 e il 1940 l'isola si arricchisce di villini liberty, o con richiami neoclassici, alcuni dei quali decorati con stucchi e graffiti di buon livello artistico e nello stesso periodo il centro urbano viene ad organizzarsi, strettamente addossato alla parete rocciosa, in lunghe fasce quasi parallele tra loro, ma caratterizzate da diverse funzioni: la fascia sul mare di Corso Carlo Pisacane, piazza-lineare con funzione di passeggiata urbana e di centro d'interessi e di commercio, la retrostante Via del Corridoio, a quota più alta, su cui prospetta il retro degli edifici seriali dell'arco edilizio, che assume la funzione di strada-ballatoio; incorporandosi nella struttura abitativa, essa diventa il ballatoio del primo piano di case, ed anche strada sopraelevata, base di naturali ponti edilizi tra la Via del Corridoio e la superiore Via Umberto: queste lunghe fasce urbane, a quote diverse, sono collegate trasversalmente da scale, scalette e gradinate.

** Le immagini i disegni e la ricerca storica sono tratte dal testo "Le isole Pontine attraverso i tempi" e Piano del Colore 2001 studio Lemme - Morlacchi approvato dal Comune di Ponza nel 2001*