

3.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

Il Comune di Gallipoli è dotato di **Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)** che è lo strumento che regola l'attività edificatoria in un territorio comunale e contiene indicazioni sul possibile utilizzo o tutela delle porzioni del territorio cui si riferisce.

Il suddetto Piano Regolatore è stato approvato con Del. G. R. n. 1613 del 09/10/2007.

Il PRG ha definito per il centro antico (Centro Storico) un approfondimento tematico che si è articolato nella redazione di una serie di tavole con contenuti di carattere conoscitivo e capaci di dettare modalità di intervento specifici ed operativi.

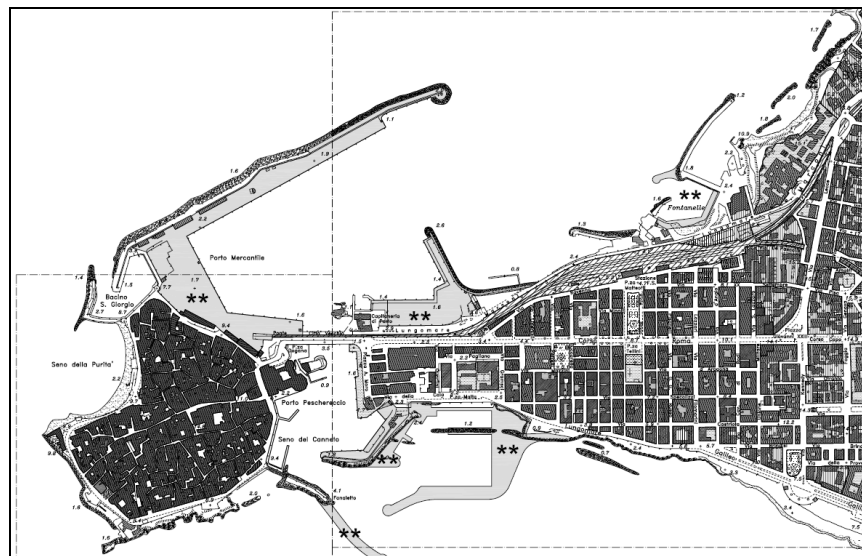


FIGURA 6 – STRALCIO PRG TAV. 8.2

Le analisi effettuate dal PRG hanno riguardato le classi tipologiche, la qualità architettonica, le condizioni statiche, l'assetto funzionale.

Sono state, quindi, formulate le seguenti tavole di analisi del centro storico, che sono di seguito elencate:

Tav.7.1 – Edifici vincolati o proposti per il vincolo:

- questa tavola fornisce una visione di insieme degli edifici che rappresentano l'emergenza storico-architettonica rispetto all'insieme del tessuto edilizio.

Tav.7.2 – Caratteri storico-ambientali del tessuto edilizio:

- questa tavola fornisce indicazioni sulla "qualità architettonica" e individua il significato ambientale in una graduazione, classificando gli edifici ed i tessuti con: a) edifici e/o tessuti con notevole valore storico-ambientale, b) edifici e/o tessuti privi di particolare valore storico-ambientale.

Tav.7.3 – Caratteri tipologici degli edifici:

- questa tavola fornisce una classificazione tipologica in riferimento al tessuto edilizio in cui si hanno fatti "emergenti" strutturalmente e tipo logicamente definiti e altri tessuti costituiti da tipologie insediative (disposizione allo spazio comune, la casa a corte e la casa a schiera con affaccio su strada). La classificazione adottata è la seguente:

1. Palazzi e palazzetti;
2. Aggregazioni a schiera;
3. Aggregazioni a corte;
4. Chiese;
5. Conventi-chiostri;
6. Castello;
7. Altri edifici.

Tav.7.4 – Altimetria degli edifici con prevalente destinazione residenziale:

- questa tavola fornisce la lettura geometrica del centro storico.

Tav.7.5 – Stato di conservazione degli edifici:

- questa tavola fornisce i criteri di analisi per assegnare alla costruzione un giudizio di carattere generale su:

1. condizioni statiche
2. impianti tecnologici

3. condizioni generali di manutenzione

Questo tipo di analisi ha permesso di trarre le seguenti conclusioni:

- a) una consistente porzione del c.s. si può ritenere abitabile, anche in relazione all'attuale livello qualitativo dello standard abitativo;
- b) in generale i piani terra presentano condizioni igieniche insufficienti e difficile adattabilità alla residenza;
- c) le costruzioni che possono definirsi in pessimo stato sono ancora decisamente poche rispetto all'intero volume edilizio;
- d) lo stato generale si può ritenere ottimo se paragonato a molti altri centri storici della provincia, situazione che si spiega almeno in parte col forte attaccamento che gli abitanti della città vecchia hanno verso i loro luoghi. Lo strettissimo rapporto con il porto, le barche, i luoghi del lavoro, rende il centro ancora abitato, anche da popolazione giovane;
- e) si registrano però, preoccupanti "segnali" di vero e proprio abbandono che interessa sia immobili che possiamo sicuramente definire pregevoli, sia abitazioni più modeste. Sono stati rilevati casi in cui piccole abitazioni sono state letteralmente celate, tramite tamponamenti delle aperture e quindi abbandonate.

Tav.7.6 – Destinazione d'uso prevalente degli edifici:

La classificazione si riferisce alle seguenti categorie:

1. Residenza
2. Servizi della residenza: asilo, chiesa, farmacia, ecc.
3. Attività produttive e commerciali: depositi, uffici, negozi, ecc.
4. Attrezzature a scala urbana: attrezzat. culturali, uff. postali, ecc.
5. Edifici non utilizzati
6. Cortili interni ed aree a verde
7. Corti su strada

Gli elementi che più evidenzia questo tipo di analisi sono i seguenti.

- L'utilizzo per residenza della gran parte del Centro Storico, la presenza di importanti attrezzature a scala urbana (il Municipio, la Biblioteca, ecc.) e il ridotto numero di edifici non utilizzati.
- E' evidente la esistenza di aree a verde (alcune delle quali di valore storico e ambientale), non osservabili dalla strada perchè localizzate all'interno di palazzi. Tali aree, per quanto manomesse o alterate sono tuttora capaci di conferire grandi suggestioni agli occasionali osservatori.
- I cortili interni delle abitazioni, chiusi e definiti dalle alti pareti delle case adiacenti, svolgono tuttora la funzione di "polmone" della casa, e si pongono – magari anche solo per questo motivo – come elementi da tutelare per motivi strettamente igienici.

Tav.7.7 – Destinazioni d'uso dei piani terra sui fronti stradali:

Vista la natura di "diagramma", la retinatura di questa tavola non corrisponde alle reali estensioni destinate agli usi descritti. Anche questa tavola evidenzia il forte utilizzo per la residenza dei piani terra sui fronti stradali, nonostante i piani terra in genere, per condizioni intrinseche geometriche, igieniche e strutturali mal si adattano alla residenza. La tavola evidenzia inoltre i seguenti elementi.

La presenza di un asse privilegiato come quello di via De Pace, sia per motivi legati alla forma della città, sia per localizzazioni di edifici quali il museo, il palazzo comunale, la cattedrale.

L'area di ingresso alla città vecchia è caratterizzata da un costante traffico di natura turistica e commerciale.

All'interno esiste una distribuzione puntuale di attività strettamente legate alla residenza: negozi di alimentari, bar, piccoli laboratori artigiani, box auto.

Tav.11 – L'inquadramento operativo – modalità d'intervento.

Per quanto riguarda le modalità e le procedure di attuazione degli interventi, esse sono state stabilite in relazione al grado di interesse storico, artistico o ambientale dei singoli edifici e/o tessuti edilizi, secondo una classificazione articolata in due categorie e sette sottocategorie scaturite dagli elementi di indagine e verifica conoscitiva delle tavole di analisi. Il criterio seguito è quello di graduare gli interventi consentiti mediante intervento edilizio diretto in funzione del loro valore storico, artistico o ambientale, dal restauro puro fino alla sostituzione edilizia o alla demolizione.

Negli ambiti in cui sono necessari interventi più consistenti in conseguenza delle condizioni di particolare degrado o nel caso di importanti contenitori o di ambiti in cui occorra ridefinire, approfondire o ripristinare il ruolo e l'utilizzo attraverso uno studio specifico, è stato previsto l'intervento attraverso piano di recupero di iniziativa pubblica o privata. Le zone in cui è previsto l'intervento attraverso piani di recupero sono le seguenti:

1. Area Castello e mercato coperto;
2. Area Cattedrale – Seminario;
3. Area ex Convento dei Domenicani;
4. Area ex Convento dei Francescani;
5. Area ex Convento dei Paolotti;
6. Area Scuola Elementare;
7. Isolato – Via Ospedale vecchio – Via Battisti – Via Piccioli;
8. Isolato – Via Valentini – Via Ribera – Via De Tornasi – Via Micetti.



FIGURA 7 – PRG – CENTRO STORICO TAV. 11



LEGENDA

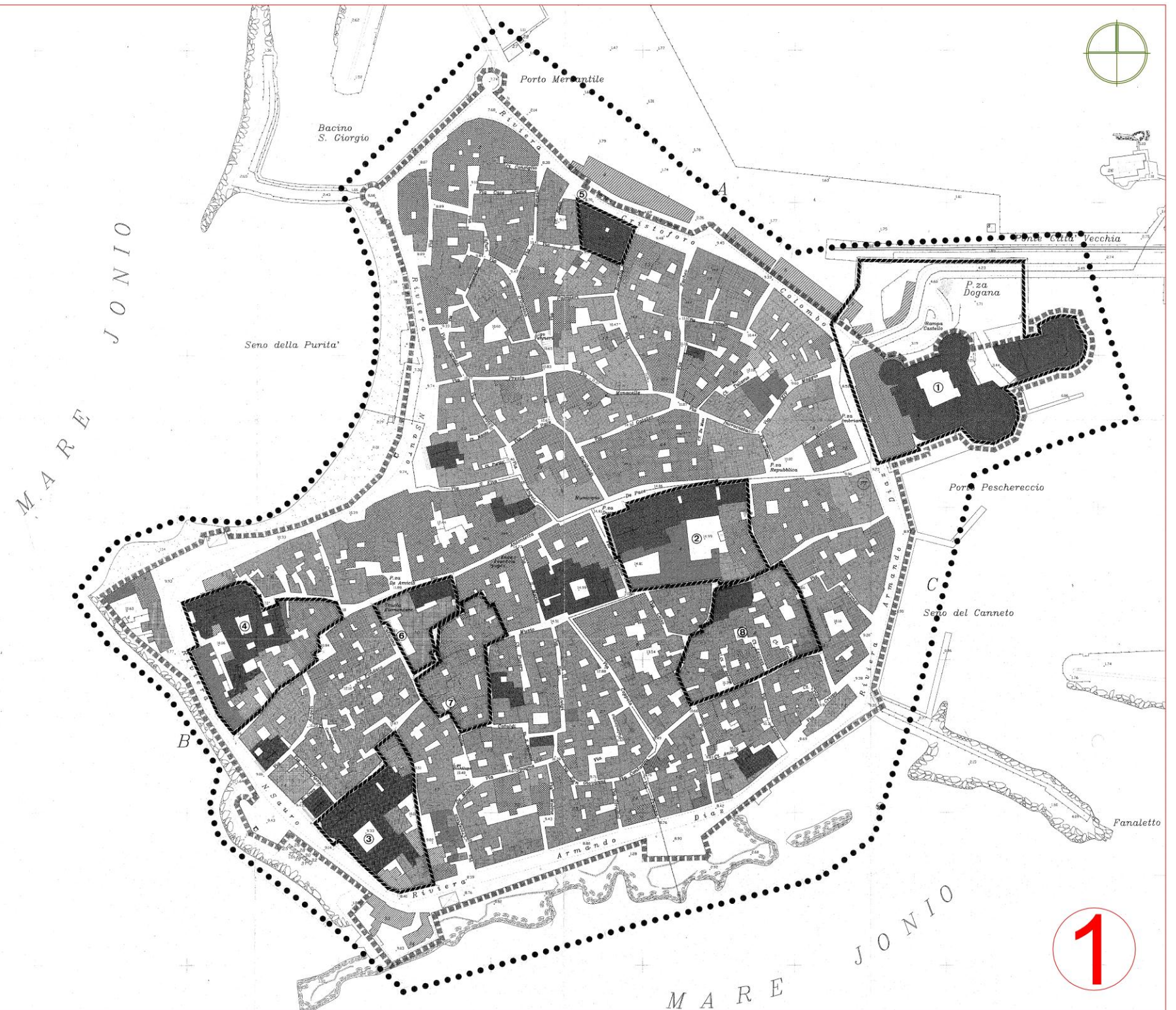
1. EDIFICI E/O TESSUTI CON NOTEVOLE VALORE STORICO-AMBIENTALE

	A _{1.1} EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO-MONUMENTALE RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
	A _{1.2} EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO-AMBIENTALE RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
	A _{1.3} TESSUTI EDILIZI DI NOTEVOLE INTERESSE AMBIENTALE RESTAURO; RISANAMENTO CONSERVATIVO; MANUTENZIONE STRAORDINARIA

2. EDIFICI E/O TESSUTI PRIVI DI PARTICOLARE VALORE STORICO-AMBIENTALE

	A _{1.4} NON TRASFORMATI RESTAURO; RISANAMENTO CONSERVATIVO; MANUTENZIONE STRAORDINARIA; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
	A _{1.5} MEDIAMENTE TRASFORMATI RESTAURO; RISANAMENTO CONSERVATIVO; MANUTENZIONE STRAORDINARIA; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
	A _{1.6} INTERAMENTE TRASFORMATI RESTAURO; RISANAMENTO CONSERVATIVO; MANUTENZIONE STRAORDINARIA; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA; SOSTITUZIONE EDILIZIA
	A _{1.7} DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

	PERIMETRO PIANI DI RECUPERO
	PERIMETRO DELLE MURA
	PERIMETRO CENTRO STORICO





LEGENDA

Architettura religiosa: Chiese, conventi, seminari

CHIESE	
1	ANIME
2	PURITA'
3	S. TERESA D'AVILA
4	S. FRANCESCO DI PAOLA
5	S. FRANCESCO D'ASSISI
6	S. CHIARA
7	S. GIUSEPPE
8	S. ANGELO - oggi BIBLIOTECA
9	MADONNA DEGLI ANGELI
10	CROCEFISSO
11	S. DOMENICO ROSARIO
12	S. MARIA DI COSTANTINOPOLI
13	SS. MEDICI
14	CARMINE
15	S. AGATA (cattedrale)
16	S. LUIGI
17	MADONNA IMMACOLATA
CONVENTI e SEMINARI	
18	S. TERESA D'AVILA
19	S. FRANCESCO
20	S. DOMENICO
21	PAOLOTTI
22	SEMINARIO (vecchia sede)

Architettura militare: Castello e fortificazioni

CASTELLO, FORTINI E TORRI	
1	CASTELLO
2	FORTINO S. GIORGIO
3	FORTINO S. BENEDETTO
4	BASTIONE DELLA SAPONERIA O TORRE S. AGATA
5	BALUARDO S. FRANCESCO
6	TORRE DEL QUARTARARO O DELLA MADONNA DEGLI ANGELI
7	BALUARDO S. DOMENICO O DELL'ANNUNZIATA
8	BALUARDO S. VENNARDIA
9	TORRE S. LUCA

■■■■■■■■■■ PERIMETRO DELLE MURA
●●●●●● PERIMETRO CENTRO STORICO

Architettura civile: Palazzi, edifici singoli e frantoi ipogei

PALAZZI	
1	MELODIA
2	BALSAMO
3	VENNERI ora FEDELE
4	TALAMO
5	PERRONE ex ASTUTO
6	TAFURI
7	FONTANAROSA
8	RAVENNA
9	STEVENS ora LAVIANO
10	ZACA'
11	BRIGANTI
12	GRANAFEI ex D'ACUGNA
13	PIRELLI ora ARLOTTA
14	MUZIO
15	SPAGNA
16	DE TOMASI - PIAVE - SAULI
17	TALAMO
18	MUNITTOLA
19	DOXI ora FONTANA
20	ROMITO ora SENAPE-DE PACE
21	ZACHEO
22	GRUMESI ora STAJANO
23	FRISULLI-CAMALDARI
24	CASTIGLIONE
25	DE BARNART
26	PANTALEO
27	D'OSPINA ora STASI
28	ARLOTTA
29	PASCA ex RAJMONDO
30	BELLE'
EDIFICI SINGOLI e FRANTOI IPOGEI	
31	TORRE CAMPANARIA
32	TEATRO GARIBALDI
33	CONSERVAT. MUSIC. S. LUIGI
34	CASA PRESTA
35	MUSEO E BIBLIOTECA
36	BORSA DELL'OLIO
a	Frantoio a palazzo GRANAFEI
b	Frantoio a palazzo BRIGANTI

