

COMUNE DI GALATONE
(provincia di Lecce)

Piano particolareggiato del Centro Storico



ASSESSORATO ALL'URBANISTICA e E.R.P.

Comitato Urbanistico Regionale

ALLEGATO N. 101

FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI

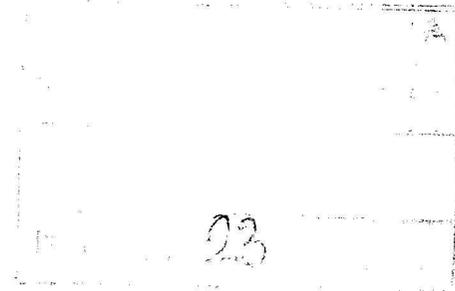
Espresso in data del 27 NOV 1986

Il Segretario

NORME GENERALI E PARTICOLARI DI
ATTUAZIONE

prof.arch. Sara Rossi

con il contributo di: arch.Cesare Tropea, ing.Aldo De Benedetto,
ing.Salvatore Funtò, arch.Luca Zevi, arch.
Antonio Zuccalà



art. 4.1 IL COMUNE PUÒ INDIVIDUARE UNITA' MINIME DI RECUPERO DA RISERVARE AL PROPRIO INTERVENTO -

In sede di adozione del presente piano il Comune individua le zone nelle quali intende operare in forma diretta o indiretta (piani di recupero d'iniziativa pubblica). Il Comune ha facoltà d'individuare delle zone da riservare al proprio intervento diretto o indiretto anche in tempi successivi.

L'individuazione da parte del Comune delle aree nelle quali intende operare in forma diretta o indiretta ha valore di piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della legge n. 457 del 1978.

art. 5.

I proprietari di immobili e di aree compresi all'interno del presente piano particolareggiato e rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati ^{RICADENTI NELLA STESSA UNITA' MINIMA DI RECUPERO, COSI' COME DEFINITI NELLA TAVOLA n° 2} possono presentare proposte di piani di recupero (piani di recupero d'iniziativa privata).

Le proposte seguono l'iter previsto dall'art. 30 della legge n. 457 del 1978.

art. 6.

Nelle aree e gli immobili non assoggettati a piani di recupero di iniziativa pubblica e privata, si attuano gli interventi edilizi previsti dal presente piano particolareggiato, secondo le consuete procedure della vigente legislazione urbanistica.

art. 7.

Sono previsti i seguenti tipi d'intervento:

- manutenzione ordinaria degli edifici
- manutenzione straordinaria degli edifici
- restauro conservativo degli edifici e dei loro spazi di pertinenza
- risanamento ambientale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza
- ristrutturazione edilizia parziale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza
- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza
- ristrutturazione urbanistica di aree di varia entità e di quanto compreso al loro interno
- demolizione senza ricostruzione di singoli edifici.

art.8.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentite anche in assenza di piani di recupero. ~~Le opere di manutenzione straordinaria sono consentite in assenza di piani di recupero.~~

Le opere di manutenzione straordinaria debbono comunque realizzarsi in armonia con le disposizioni del presente piano particolareggiato.

~~Le opere di manutenzione straordinaria sono consentite in assenza di piani di recupero.~~

~~Le opere di manutenzione straordinaria sono consentite in assenza di piani di recupero.~~

~~Le opere di manutenzione straordinaria sono consentite in assenza di piani di recupero.~~

I piani di recupero seguono le procedure previste dalla legge n.457 del 1978.

art.9.

Gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, consistono nelle opere di riparazione e di limitato rinnovo dei COMPLEMENTI DEGLI INTERNI, che non comportino il rilascio di apposita concessione da parte del Comune. Tali interventi sono consentiti ovunque.

art.10.

Gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici e dei loro spazi di pertinenza consistono in opere di rinnovamento interno ed esterno che non alterino le volumetrie, le caratteristiche architettoniche anche di dettaglio, le destinazioni d'uso, ed abbiano come obiettivo la migliore conservazione degli edifici stessi. Rientrano tra queste anche le opere necessarie alla realizzazione e alla integrazione dei servizi igienici e tecnologici.

Tali interventi sono consentiti ovunque, purchè non si tratti di edifici destinati dal piano ad essere eliminati o profondamente trasformati.

La manutenzione straordinaria può incidere anche sulle caratteristiche architettoniche (intonaci, colori, opere di finitura) quando si tratti di opere di adeguamento alle prescrizioni del presente piano.

art.11.

Gli interventi di restauro conservativo degli edifici e dei loro spazi di pertinenza riguardano i complessi di particolare valore storico e architettonico e si attuano nelle parti specificatamente previste dal piano.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza riguardano i complessi per i quali possono ammettersi operazioni profonde di trasformazione e che portano anche alla realizzazione di nuovi organismi diversi da quelli esistenti. Le caratteristiche di tali interventi vengono generalmente indicate nelle norme particolari, in assenza di indicazioni specifiche debbono essere mantenute le volumetrie esistenti. Le eventuali modifiche interne devono mantenere le linee generali dei progetti esistenti e, nei particolari, devono riferirsi agli elementi architettonici indicati dal presente Piano Particolareggiato.

Tali interventi consistono nella conservazione integrale delle volumetrie e degli elementi costruttivi e decorativi esistenti, nel loro accurato ripristino se necessario, nell'eliminazione delle eventuali superfetazioni o aggiunte quando queste non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio.

Sono consentite parziali trasformazioni interne e opere di risanamento igienico che non alterino la disposizione originale degli spazi e degli elementi decorativi. Sono anche consentite variazioni di destinazioni d'uso, purchè chiaramente compatibili con le caratteristiche formali e funzionali di ciascun edificio e con le previsioni del piano.

art.12.

Gli interventi di risanamento ambientale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza riguardano complessi di interesse architettonico-ambientale, anche in assenza di elementi di rilevante pregio, e si attuano nelle parti specificatamente previste dal piano.

Tali interventi consistono nella conservazione delle caratteristiche volumetriche e architettoniche d'assieme, degli elementi decorativi e delle caratteristiche funzionali e d'uso e nell'eliminazione delle inidonee superfetazioni.

Sono consentite limitate trasformazioni interne tendenti ad un uso più razionale ed appropriato degli spazi e all'adeguamento dei servizi igienici e tecnologici, anche quando comportino l'accorpamento di più unità immobiliari.

art.13.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza riguardano i complessi in buono, discreto, mediocre stato di conservazione che, pur in assenza di pregevoli qualità formali, non producono consistenti alterazioni ambientali e possono comunque essere ripristinati con interventi di contenuta entità, senza ricorrere a radicali trasformazioni.

Sono consentite tutte quelle opere interne ed esterne che possono concorrere a migliorare le prestazioni funzionali e ad adeguare gli edifici alle caratteristiche ambientali che il presente piano intende salvaguardare, valorizzare e promuovere, anche con limitati aumenti di volumetria, purchè specificatamente detti nelle norme particolari.

art. 14.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza riguardano i complessi per i quali possono ammettersi operazioni profonde di trasformazione che portino anche alla realizzazione di nuovi organismi completamente diversi da quelli esistenti.

Le caratteristiche di tali interventi vengono generalmente indicate nelle norme particolari; in assenza di indicazioni specifiche debbono essere mantenute le volumetrie esistenti, anche se disposte in maniera diversa dall'attuale, in forme più rispondenti agli obiettivi di riqualificazione ambientale del piano.

art. 15.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti alla riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio nel suo complesso e possono riguardare anche la modificazione completa del disegno dei lotti, degli isolati, delle volumetrie edilizie e della rete stradale, nonché delle destinazioni d'uso. *I progetti di tali interventi devono essere sottoposti all'esame della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici,*

art. 16.

il cui parere è vincolante -

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli edifici incompatibili rispetto al piano, cioè quei fabbricati che, per la loro collocazione, destinazione d'uso o fatiscenza, impediscono il raggiungimento degli obiettivi del piano stesso. Alla attuazione di questi interventi si procede, di regola, attraverso l'esproprio, ma non si escludono altre modalità.

art. 17.

In tutti gli interventi previsti agli articoli 12 - 13 - 14, le modificazioni di destinazione d'uso sono possibili quando si debbano ottenere ambienti per lo svolgimento di attività culturali e amministrative pubbliche o di interesse pubblico, a meno di specifiche indicazioni contenute nelle norme particolari e negli elaborati grafici.

Ai piani terreni è consentita la realizzazione di locali per negozi, limitatamente ai fronti appositamente indicati negli elaborati grafici. Ogni modifica di destinazione d'uso deve risultare chiaramente compatibile con le caratteristiche formali e funzionali di ciascun edificio.

art.18.

Per gli edifici e le aree da recuperare ai fini del presente piano particolareggiato, l'unità minima d'intervento può essere la singola unità immobiliare (alloggio, negozio ecc.) solo per la manutenzione ordinaria; per quella straordinaria può esserlo quando quest'ultima sia riferita al solo interno di un edificio o alla sola sistemazione di un'area esterna, oppure la dimensione dell'unità immobiliare coincida con quella dell'edificio.

In tutti gli altri casi occorre fare riferimento agli elaborati grafici i quali contengono le prescrizioni relative. Esse possono essere di tre entità:

1. singolo edificio, inteso nella sua interezza, compresi gli accessori e gli spazi liberi di pertinenza;
2. singolo edificio, come sopra, ma in base ad un progetto unitario di più edifici contigui, in modo da ottenere un risultato complessivo omogeneo, anche se attraverso iniziative autonome dei proprietari dei vari edifici;
3. più edifici contigui, intesi come sopra nella loro interezza, in base ad un progetto unitario da realizzarsi contestualmente.

art.19.

Le aree sottoposte al presente piano particolareggiato sono suddivise in parti omogenee così classificate ai fini delle destinazioni d'uso:

- A. residenze in aree interne al perimetro delle antiche mura (in zone A di piano regolatore)
- B. residenze in aree esterne al perimetro delle antiche mura (in zone B1 di piano regolatore)
- C1. residenze miste ad altro in aree interne al perimetro delle antiche mura (in zone A del piano regolatore)
- C2. residenze miste ad altro in aree esterne al perimetro delle antiche mura (in zone B1 del piano regolatore)
- D. attività commerciali e depositi
- E. verde privato da salvaguardare per motivi di particolare pregio
- F1. verde pubblico e sistemazioni esterne
- F2. attrezzature pubbliche varie (amministrative, religiose, scolastiche, culturali ecc.) e di uso pubblico.

art.20.

Le parti residenziali definite "miste" possono comprendere al loro interno uffici, studi professionali, attività socio-culturali e produttive di vario tipo in un rapporto volumetrico che non superi il 50% del totale. Gli stati di fatto anomali debbono essere progressivamente eliminati.

Ai piani terreni degli edifici compresi in parti residenziali A e B è sempre possibile realizzare piccoli uffici e studi professionali. Gli stati di fatto anomali debbono essere progressivamente eliminati. I fronti stradali lungo i quali è ammessa la presenza di negozi sono appositamente indicati negli elaborati grafici.

art.21.

L'utilizzazione edificatoria di ciascuna parte avviene in base ai criteri fissati dal piano regolatore e alle indicazioni grafiche e normative fornite dal piano particolareggiato. Ogni incremento di volume deve essere specificatamente previsto dalle norme particolari.

In generale, gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione debbono attuarsi a parità di volume.

Nel caso di servizi igienici irrealizzabili all'interno delle volumetrie esistenti è consentito un incremento di volume di mc.12 per unità immobiliare, da realizzarsi con le dovute cautele progettuali, in modo da non alterare quelle caratteristiche architettoniche e d'insieme che si intendono proteggere e valorizzare.

art.22.

Le superfici delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico debbono essere sistemate e trattate con idonei materiali. In particolare si prescrivono:

- lastre di pietra dura per tutte le superfici già trattate in tal modo, curandone anche il completamento e il miglioramento ove necessario;
- lastre di pietra dura e ciottoli, oppure lastre di pietra dura e cubetti di selce per tutte le superfici già trattate in tal modo, come sopra;
- manto bituminoso per tutte le strade di più ampia carreggiata e intenso traffico, particolarmente per quelle ai margini o esterne al perimetro delle antiche mura;

- lastre di pietra dura o cubetti di selci o di porfido per tutte le pavimentazioni dei marciapiedi e degli altri percorsi pedonali.

Le lastre di pietra dura e i cubetti di selce e di porfido possono sostituire qualsiasi altro tipo di pavimentazione.

art.23.

Le finiture esterne degli edifici debbono rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle ambientali del contesto nel quale si inseriscono. In particolare:

- le murature in pietra o a mattoni a vista non possono essere ricoperte con intonaco o altri materiali;
- le murature ad intonaco, particolarmente quelle sette-ottocentesche, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;
- nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali (pietra, mattoni, legno, ferro ecc.) nonchè di cemento, di finiture ad intonaco (di malta comune o pozzolonica), e di colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale);
- è vietato l'uso degli intonaci plastici, nonchè del grès e della ceramica come materiali per il rivestimento delle pareti esterne dei nuovi fabbricati;
- gli infissi debbono essere in legno naturale o verniciato, con l'eventuale eccezione degli infissi dei locali accessori e di servizio che possono essere realizzati con profilati metallici verniciati, escludendo l'alluminio anodizzato;
- all'oscuramento degli ambienti interni occorre provvedere mediante sportelli o persiane in legno verniciato, escludendo l'uso di avvolgibili;
- le balaustre dei balconi degli edifici sette-ottocenteschi e dell'inizio di questo secolo, nel caso esista la necessità di un loro rifacimento, debbono essere realizzati con profilati di ferro verniciato, così come quelle dei nuovi edifici.

art.24.

Gli edifici debbono essere protetti con impermeabilizzazione delle coperture e isolamento e impermeabilizzazione delle pavimentazioni dei piani terreni.

Le quote di calpestio dei piani terreni debbono trovarsi ad un livello superiore a quello della quota stradale più alta. Gli edifici debbono essere protetti anche con idonee cornici di coronamento e, perimetralmente, con marciapiedi o pavimentazioni. In tutti gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione parziale debbono essere salvaguardate le tradizionali coperture a volta.

art.25.

Per l'apposizione di targhe, tabelle, insegne all'esterno degli edifici e la realizzazione di vetrine deve richiedersi il parere della Commissione Edilizia. Tale parere deve richiedersi anche per il mantenimento delle targhe, tabelle, insegne e vetrine esistenti. Le autorizzazioni per l'apertura, la chiusura e la modifica di vani di porte e di finestre e di altri analoghi lavori di modesta entità, debbono essere sempre concesse previo parere della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia può demandare questi particolari compiti e quelli precedentemente detti, in accordo con l'Amministrazione comunale, ad uno speciale gruppo di lavoro (formato da tre architetti) che fornisca anche indicazioni circa le soluzioni più idonee in sede operativa.

art.26.

Ogni qual volta un'Amministrazione pubblica acquisisce aree inedificate o edifici per destinazioni di interesse pubblico, tali aree o edifici assumono automaticamente una delle seguenti destinazioni: F1 (verde pubblico e sistemazioni esterne); F2 (attrezzature pubbliche varie e di uso pubblico).

art.27.

La domanda di concessione per eseguire opere edilizie nell'ambito delle aree sottoposte al presente piano particolareggiato deve essere accompagnata dai seguenti elaborati, oltre quelli consueti già previsti dalla regolamentazione vigente:

- stralcio delle indicazioni di piano particolareggiato;
- piante quotata di tutti i piani, comprese le coperture in scala 1:50;
- prospetti quotati di tutti i fronti esterni e interni in scala 1:50;

- almeno due sezioni nei punti più significativi, ortogonali fra loro, in scala 1:50;
- dettagli architettonici di maggior rilievo riguardanti infissi, balconi, cornicioni, zoccolature, nonché le indicazioni dei materiali e dei colori in scala 1:20;
- documentazione fotografica dell'ambiente nel quale si opera;
- relazione illustrativa che riguardi le soluzioni formali, funzionali e tecniche che si intendono adottare, con particolare riferimento alle opere di protezione dall'umidità, alla realizzazione dei servizi igienici e alle modalità di allacciamento alla fognatura urbana.

Nel caso di interventi di restauro conservativo o di risanamento ambientale dovrà essere fornito anche un accurato rilievo dello stato di fatto in scala 1:100.

art.28.

Le indicazioni contenute negli allegati degli elaborati grafici hanno valore indicativo, possono pertanto subire limitate modifiche in sede esecutiva, ma non possono essere disattese.

art.29.

I progetti riguardanti edifici di particolare interesse storico-ambientale, nell'ambito di interventi di restauro conservativo, debbono essere sottoposti al parere della competente Soprintendenza.

art.30.

In caso di dubbio o contrasto tra le norme di piano particolareggiato e gli elaborati grafici del piano stesso, prevalgono le norme generali e particolari.

In caso di dubbio o contrasto tra le norme e gli elaborati grafici di piano particolareggiato e le norme e gli elaborati grafici di piano regolatore, prevalgono le indicazioni del piano particolareggiato. Le prescrizioni del regolamento edilizio valgono ovunque, a meno di specifiche precisazioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme generali e particolari di piano particolareggiato.

NORME PARTICOLARI

Descrizioni particolareggiate e prescrizioni, articolate per comparti, integrative delle norme generali e delle prescrizioni degli elaborati grafici.

COMPARTO 1.

Compreso tra: largo S. Antonio, via Nizza, via Rubichi, via Tafuri, via P. Amedeo (già via Teatro), via Leuzzi.

Area di margine, fittamente edificata verso l'interno del centro storico e contornata, verso l'esterno, da un'ampia fascia libera di verde privato, delimitata a sua volta dal perimetro delle mura. Si tratta di un comparto molto ampio, di forma triangolare irregolare, scarsamente omogeneo, comprendente edifici prevalentemente residenziali, ma anche, lungo l'asse della centrale via Leuzzi, un certo numero di uffici, di negozi e botteghe, di altre destinazioni d'uso di interesse collettivo.

Gli elementi di maggior interesse storico e architettonico sono concentrati tra via P. Amedeo, vico Tafuri, dove si registrano limitate sostituzioni edilizie. Queste ultime sono invece abbastanza consistenti lungo via Leuzzi (alcune recenti e alcune di vecchia data) dove sussistono consistenti interessi direzionali e commerciali. Gli elementi edilizi più degradati sono concentrati nei vichi interni, in alcuni tratti delle vie P. Amedeo e Tafuri e, particolarmente, lungo via Rubichi (percorso verso la via Estramurale, aperto in tempi abbastanza recenti demolendo una serie di edifici) dove sussistono ancora evidenti i segni delle lacerazioni prodotte.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Largo S. Antonio - Pregevole palazzetto di testata, dell'inizio del secolo, che risvolta sulle vie Leuzzi e Nizza.

Via Nizza - Di seguito al precedente palazzetto, ha inizio e si sviluppa il perimetro delle mura, realizzato in blocchetti di tufo grigio scuro, di tonalità calda, dell'altezza media di circa m. 2,50. Le parti basse sono più antiche e composte da blocchetti meno regolari; le parti più alte, più regolari, sono state sicuramente rifatte in tempi relativamente recenti. Lungo le mura si aprono alcuni varchi privati, tra i quali un accesso di carattere monumentale con antico cancello. All'interno delle mura ampi spazi di verde privato.

Via Rubichi - Le mura girano racchiudendo ancora un tratto di verde privato. All'interno esiste un'edilizia abbastanza disordinata e ancora segnata dalle demolizioni effettuate per realizzare la strada.

Elementi edilizi molto degradati tra i civici 72-80 e presenza di un locale improprio (aggiunto) al civ.76. Rifacimenti recenti verso l'angolo con via Tafuri.

Via Tafuri - Edificio d'angolo, a due piani, tra le due strade, di scadente qualità architettonica, relativamente recente. Di seguito parti estremamente deteriorate, ripristinabili parzialmente a due piani, e poi pregevole palazzo cinquecentesco, con bel portale e cortile interno, che comprende anche l'angolo e risvolta sul vicolo (Palazzo Tafuri - V.scheda XIV).

Vico Tafuri - Dopo la fiancata del precedente palazzetto, parti edilizie molto degradate che compongono il lato destro. Elemento di sostituzione inidoneo e incompleto al civ.12. Qualitativamente pregevoli le parti edilizie che formano il lato sinistro, comprendendo anche un palazzo nobiliare con portale, balconate e mensole di notevole interesse.

Da via Tafuri, un passaggio ad arco conduce ad uno slargo un po' disordinato, ma sempre connesso al precedente palazzo.

In fondo a via Tafuri, edificio di due piani di mediocre qualità architettonica, che costituisce il riempimento di un precedente spazio libero.

Via R. Amedeo (già v. Teatro) - All'incrocio con via Tafuri, l'arretramento di alcuni edifici forma uno slargo molto gradevole dal punto di vista ambientale sul quale prospettano, oltre al già citato palazzo nobiliare, elementi di modesta qualità (tra i quali una cappella molto alterata da rifacimenti) e poi un palazzetto antico d'angolo con bel portale, cornici, piccola corte. In quest'ultimo, numerose manomissioni agli infissi. Dopo che la via ha riacquisito la sua dimensione ristretta, in corrispondenza dei civv.18-20, parti abbastanza degradate tra le quali il vecchio Teatro (V.scheda X). Di seguito, edifici a due piani, di buona qualità architettonica, dell'inizio del secolo, con pregevoli balaustre metalliche. Esiste tuttavia una inidonea sopraelevazione in corrispondenza del civ.4. Chiesa barocca di S.Giovanni (V.scheda IX), con fronte arretrato rispetto al filo stradale, in angolo con via Leuzzi, di grande interesse, con notevoli decorazioni nella classica pietra locale e un magnifico altare all'interno. Qui esistono alcune manomissioni (inidonee sovrapposizioni all'interno e chiusura di una porta e di una finestra sul fianco laterale, verso via Leuzzi).

Via Leuzzi - Dopo il prospetto laterale della chiesa, elemento edilizio recente, particolarmente inidoneo, con rivestimenti di ceramica verde, pilastrini e balconata di scadente qualità architettonica.

Vico 1) - Alterato completamente sul lato destro dove risvolta l'edificio detto prima; deteriorato in fondo; discreto sul lato sinistro.

Palazzetto ottocentesco in stile gotico-fiorito (compreso tra il primo e il secondo vicolo) dell'inizio di questo secolo, in corrispondenza del civ.43.

Vico 2) - Abbastanza ordinato, perchè di pertinenza di due edifici ben conservati che prospettano su via Leuzzi.

Palazzo ottocentesco, in corrispondenza dei civv.51-59, con portale e balconi; negozi al piano terreno che alterano parzialmente il prospetto. Di seguito, mura di chiusura ad un piano con portali antichi e parti retrostanti piuttosto degradati (di fronte allo sbocco di via Vittorio Emanuele). Il portale al civ.61 è particolarmente deteriorato. Di seguito, palazzetto ottocentesco di buona qualità architettonica, e poi palazzetto di testata su largo S. Antonio.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi di recupero, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- salvaguardia del perimetro delle mura, lungo via Nizza, mantenendo la pietra calcarea in vista e proteggendole alla sommità con coronamento del medesimo materiale lapideo;
- divieto di nuove aperture lungo il perimetro delle mura, lungo via Nizza, e riqualificazione degli spazi retrostanti di verde privato con piantagioni di essenze di alto fusto (pini, palme, aranci, limoni ecc.) e sistemazioni a giardino;
- riqualificazione dei fronti edilizi retrostanti il perimetro delle mura e gli spazi di verde privato, lungo via Nizza, eliminando le più vistose superfetazioni di carattere precario e vietando qualsiasi incremento di volumetria;

- ricostituzione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni di via Rubichi e di vico 1) da via Leuzzi;
- recupero architettonico e funzionale dell'antico Teatro a via Principe Amedeo;
- recupero architettonico e funzionale della Cappella esistente a via Principe Amedeo;
- ricomposizione a due piani fuori terra dell'edificio in corrispondenza della particella 518 (via Rubichi);
- riqualificazione cromatica delle parti alterate per effetto di tinteggiature inadeguate, rivestimenti in ceramica ecc.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alla descrizione particolareggiata.

COMPARTO 2.

Compreso tra: via Scalze, piazzetta S. Angelo, via S. Angelo, via Rubichi, via Nizza.

Area di margine composta, come il Comparto 1., da fitte parti edificate rivolte verso l'interno del centro storico e da un'ampia zona esterna ineditata, di verde privato, delimitata dal perimetro delle mura. Ha forma quasi triangolare, con il vertice in corrispondenza di piazzetta S. Angelo. Al suo interno si aprono tre vichi: due da piazzetta S. Angelo e uno da via Rubichi.

Il tessuto edilizio è abbastanza omogeneo nelle sue caratteristiche generali; è infatti formato da un'edilizia residenziale fitta e minuta, con elementi più consistenti verso le vie esterne principali e più frantumati lungo i vichi interni. Lungo questi ultimi si riscontrano anche le situazioni di maggior degrado.

Gli elementi edilizi di maggior interesse architettonico riguardano: parte del fronte su via Scalze (dove il fronte risulta più omogeneo); il fronte su piazzetta S. Angelo e gli spazi interni adiacenti (in particolare l'edificio che costituisce il fondale di vico I S. Angelo); il fronte su via Rubichi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via Scalze - Procedendo dall'incrocio ad angolo acuto con la via Nizza, alle spalle della Chiesa del Crocifisso, verso piazzetta S. Angelo, s'incontrano edifici a due piani di discreta qualità architettonica, di origine sette-ottocentesca, con qualche portale importante, bei balconi, cornici terminali e alterazioni nei colori. L'uniformità del fronte ha un'interruzione in corrispondenza del piccolo slargo, dove la strada curva, per la presenza di parti ad un piano, molto antiche e pregevoli, in notevole stato di degrado. Molto interessante l'elemento di testata con portale che prospetta su piazzetta S. Angelo.

Vico II S. Angelo - Elementi edilizi residenziali e accessori abbastanza degradati; notevole disordine volumetrico e presenza di scale esterne. Edificio particolarmente fatiscente in corrispondenza del civ. 12 (particella 544). In angolo con piazzetta S. Angelo edificio a due piani di buona qualità architettonica,

ma abbastanza degradato ed evidentemente lesionato nella muratura.

Vico I S. Angelo - Forma un gradevole slargo, a corte, che ha per fondale un edificio antico particolarmente pregevole, a due piani, con scala esterna, balconata, mensole, cornici. Sul lato sinistro, in corrispondenza dei civv. 2 e 3, parti edilizie manomesse o completamente sostituite, con garage al piano terreno, di pessima qualità architettonica.

Piazzetta S. Angelo - Slargo dominato da un edificio di due piani, abbastanza alterato, con angolo incompleto, di buona qualità architettonica, che risvolta su via S. Angelo, oltre che sul precedente Vico I S. Angelo. Manomissioni ai colori e agli intonaci (al piano terreno), nonché agli infissi. L'edificio risulta complessivamente migliore su via S. Angelo.

Vico I Leante - Parte del fronte interamente sostituito con parti edilizie di pessima qualità architettonica. Di seguito, parti edilizie con elementi di pregio, ma abbastanza degradate e caratterizzate da generale disordine. Un rifacimento recente con tinteggiature inidonee in fondo al Vico, in corrispondenza della particella 535.

Via Rubichi - La prima parte del fronte (corrispondente all'antico Vico II Leante) è poco omogenea nelle volumetrie, ma sicuramente pregevole dal punto di vista architettonico e storico per la presenza di piccole corti antiche, nonché di archi e cornici di interessante fattura. La seconda parte del fronte (ricavato in seguito alle demolizioni per l'apertura della via) contiene alcune abitazioni ad un piano, magazzini e retrostanti spazi verdi inedificati. Elementi edilizi decisamente inidonei tra i civv. 49 e 53.

Via Nizza - Qui si snoda il perimetro delle mura, costituito da blocchetti di tufo, di altezza variabile compresa tra i 2 e i 3 metri. Nonostante i numerosi interventi di rifacimento, conserva un aspetto particolarmente gradevole accentuato, sia dalla presenza degli spazi verdi retrostanti, sia da un paio di bei portali di accesso ai giardini. Numerosi i varchi, alcuni antichi, altri recenti e non sempre opportuni. Le parti edilizie retrostanti sono abbastanza disordinate e frequentemente prive di adeguate finiture esterne. Nell'ultimo tratto della via elementi ad uno e a due piani contenenti numerose alterazioni alle volumetrie. Particolarmente manomesse e disordinato l'ultimo edificio, in angolo con via Scalza.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi di recupero, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- salvaguardia del perimetro delle mura, lungo via Nizza, degli spazi di verde privato retrostanti e dei fronti edilizi con le stesse modalità indicate per il comparto 1.;
- accurato ripristino delle parti architettoniche che circoscrivono piazzetta S. Angelo e gli spazi circostanti;
- accurato rifacimento del fronte verso via Nizza, dell'edificio d'angolo tra via Nizza e via Scalze, in uno dei punti in cui si avverte in maniera più evidente l'effetto negativo della demolizione delle antiche mura;
- riqualificazione cromatica delle parti alterate per effetto di tinteggiature inidonee, rivestimenti in ceramica ecc.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alla descrizione particolareggiata.

COMPARTO 3.

Compreso tra: via Leuzzi, via Principe Amedeo, via Tafuri e via Rubichi.

Area centrale del settore settentrionale, di forma rettangolare, fittamente edificata in maniera abbastanza omogenea ovunque. Vi prevalgono le destinazioni residenziali, ma non mancano le attività commerciali lungo il fronte della centrale via Leuzzi e, limitatamente lungo via Rubichi.

Gli elementi di maggiore interesse architettonico sono quelli che s'incontrano lungo via Rubichi, mentre le parti più degradate sono quelle esistenti lungo via Tafuri e all'interno dei vichi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via Leuzzi - Fronte di edifici di due piani, abbastanza ben conservato, ma con alcune manomissioni ai civv.17-19-21 di via Leuzzi; pregevoli balaustre metalliche di alcuni balconi ed edifici ottocenteschi in angolo con la piazza e con via Principe Amedeo. Molto manomesso il piano terreno in corrispondenza di una farmacia (civv.7-9).

Via Principe Amedeo - Di seguito all'edificio d'angolo già citato, tre elementi edilizi più antichi, di due piani, con piccola corte, abbastanza degradati, ma ripristinabili.

Vico - Di limitata profondità, caratterizzato da notevole disordine, specialmente alle bucatore dei piani terreni e alla sommità degli edifici. Assenza totale di cornici protettive; molto disordine verso l'interno.

In via Principe Amedeo, altri tre elementi edilizi abbastanza antichi, in discrete condizioni, perfettamente recuperabili. Manomissioni alla sommità e alle bucatore; assenza di cornici.

Via Tafuri - Fronte estremamente disomogeneo e disordinato, specialmente nelle parti intermedie, con numerose alterazioni e parziali sopraelevazioni. Alcuni elementi molto degradati in corrispondenza di un piccolo arretramento. Parziale rifacimento in corrispondenza del civ.18 e poi, nel secondo tratto, parti relativamente migliori, a due piani.

Via Rubichi - Fronte sufficientemente omogeneo, formato da edifici ottocenteschi di buon livello qualitativo, dal quale si dipartono due vichi.

Vico 1. - Breve, relativamente ordinato.

Vico 2. - Abbastanza profondo, relativamente ordinato nella prima parte, in prossimità dell'imbocco da via Rubichi; molto disordinato nelle parti più interne che danno accesso a volumetrie edilizie ad uno e a due piani particolarmente frantumate.

PRESCRIZIONI

Destinazione di zona e interventi di recupero, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- nel caso di ristrutturazione integrale delle parti di via Tafuri appositamente specificate, adozione di tipologie edilizie con corte antistante e mantenimento del filo stradale;
- ricostituzione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste in Vico 2. da via Rubichi;
- riqualificazione dei piani terreni di via Leuzzi, alterati da inidonee sistemazioni di negozi;
- eliminazione del rivestimento di ceramica e sostituzione della inidonea balaustra, in corrispondenza del civ.18 di via Tafuri.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alla descrizione particolareggiata.

COMPARTO 4.

Compreso tra: via Rubichi, piazzetta S. Angelo, vico Forno Tolle, via XI Febbraio (ex via Vento), largo Crocifisso, via Convento, piazza Costadura.

Area centrale del settore settentrionale, di forma irregolare, fittamente edificata quasi sempre a due piani, ma con caratteristiche profondamente diverse nelle varie parti.

Vi prevalgono le destinazioni residenziali, ma lungo via Rubichi, piazza Costadura e via Convento, si susseguono anche esercizi commerciali e la locale sede bancaria.

Gli elementi architettonicamente più pregevoli sono disposti lungo via Rubichi, piazzetta S. Angelo e via Convento.

Appaiono invece estremamente degradate tutte le parti verso via XI Febbraio, fino ad investire parte di vico Forno Tolle e il risvolto su via Convento.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via Rubichi - Edificio d'angolo, sede della Banca Leuzzi e Megha, volume di incerta configurazione che occorre ridefinire, e poi fronte stradale abbastanza omogeneo costituito da edifici ottocenteschi di buona qualità. Alterazioni considerevoli ai piani terreni in corrispondenza dei civv. 3-5-9.

Piazzetta S. Angelo - Palazzetto ottocentesco, d'angolo con notevoli manomissioni al piano terreno, e poi, di seguito, elemento edilizio più antico che risvolta su un vico.

Vico - Di limitata profondità, caratterizzato da elementi abbastanza fatiscenti e disordinati, ma ripristinabili. Molto disordine negli elementi di dettaglio.

Di seguito, su piazzetta S. Angelo, in angolo con vico Forno Tolle, edificio con colori particolarmente inidonei, molte alterazioni e sostanziali necessità di ripristino.

Vico Forno Tolle - Prima parte abbastanza omogenea, dominata dall'edificio già detto, e poi problemi vari di ripristino. La situazione migliora quando il vico piega ad angolo mettendo in evidenza un certo disordine volumetrico ma anche un'edilizia antica di pregio. Il livello di fatiscenza diviene invece elevatissimo in prossimità di via XI Febbraio.

Via XI Febbraio - Zona di estremo degrado comprendente anche resti di parti demolite.

Via Convento e piazza Costadura - Elemento d'angolo parzialmente demolito al quale si accosta un arco molto antico che immette in una corte stretta e lunga di accesso a volumetrie edilizie molto disordinate. Di seguito, edificio di notevole pregio, con antica balconata e poi edificio dell'inizio del secolo con piccola corte (civ.26).

Vico - Di limitata profondità, dove appaiono alcune tinteggiature particolarmente inidonee (verdi ecc.) dovute a rifacimenti recenti.

Di seguito, palazzetti ottocenteschi di buona qualità che formano un fronte architettonicamente omogeneo fino all'anomalo edificio d'angolo occupato dalla banca. Fronte di negozi ancora integro, ma abbisognevole di ripristino. Portoncino inidoneo, sulla piazza, a lato della banca.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi di recupero, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- ampliamento di via XI Febbraio fino alla lunghezza di circa m.4.00, realizzando l'allineamento con il comparto 5.;
- ristrutturazione urbanistica delle parti comprese tra vico Forno Tolle, via XI Febbraio, largo Crocifisso, realizzando una sistemazione a giardino delimitata da un nuovo elemento edilizio; verso largo Crocifisso mantenere il passaggio coperto a volta e l'elemento a torre, completandoli (verso la Chiesa) con una volumetria ad un piano con soprastante balaustra che riprenda il filo dell'adiacente balaustra barocca (alla sinistra del torrino);
- eliminazione, tramite opportuna sistemazione, dei numerosi fili elettrici, telefonici ecc. che si appoggiano sugli edifici di via Convento e piazza Costadura;

- accurata conservazione delle caratteristiche originarie delle aperture dei negozi che prospettano su via Convento e piazza Costadura;
- possibilità di completare a due due piani fuori terra l'edificio occupato dalla banca, purchè siano accuratamente rispettate le caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente.

Per ogni intervento sistematico riferimento alla descrizione particolareggiata.

COMPARTO 5.

Compreso tra: vico Forno Tolle, via Scalze, via XI Febbraio.

Area centrale del settore settentrionale, di forma irregolare, edificata quasi sempre a due piani, caratterizzata dalla presenza di un complesso emergente, di notevole interesse storico e architettonico, posto in posizione d'angolo tra via XI Febbraio e vico Forno Tolle.

Le parti edilizie lungo via Scalze sono le più degradate, nell'ambito di un livello generale di conservazione tra i più bassi dell'intero centro storico.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Vico Forno Tolle - Antico edificio a corte, già "Ospizio dei pellegrini", di particolare interesse storico e funzionale (v.scheda VI) con fronte esterno a due piani e parte ad un piano, porticato d'accesso, molto degradato verso l'interno ma recuperabile nel complesso. Di seguito, fin quasi all'angolo, fronte edilizio discreto con parti architettonicamente interessanti (in particolare balconata con mensoloni in corrispondenza del civ.30). Nel punto in cui la strada piega ad angolo, successione di elementi antichi con piccolissime corti, abbastanza disordinati, ma non privi di particolari architettonici di pregio (archi ecc.). Di seguito, parti estremamente disordinate.

Via Scalze - Risvolto formato da volumetrie molto scadenti e poi imponente demolizione, con brandelli di residui edilizi, fino al retro dell'importante edificio già citato che occupa, con il suo prospetto laterale, anche il fronte su via XI Febbraio.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi di recupero, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- possibilità di utilizzare l'edificio dell'antico "Ospizio dei pellegrini" per attività ricettive di tipo alberghiero;

- mantenimento dell'attuale perimetro delle demolizioni e sistrutturazione a due piani fuori terra (in corrispondenza dell'angolo) e ad un piano (verso l'edificio principale);
- eliminazione, a via Scalze, dei residui edilizi a ridosso dello edificio principale.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alla descrizione particolareggiata.

COMPARTO 6.

Compreso tra: largo del Crocifisso, via XI Febbraio, via Scalze,
via Estramurale.

Area di margine del settore settentrionale interamente occupata
dalla Chiesa del Crocifisso, l'edificio monumentale più importante
del centro storico (v.scheda IV).

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi di recupero, così come indicato
negli elaborati grafici.

Riferimento alle caratteristiche storiche e architettoniche il-
lustrate nell'apposita scheda.

COMPARTO 7.

Compreso tra: largo Crocifisso, via Castello, via Colonna, piazzetta Sascianne, via S.Leonardo, via Roma, via Garibaldi.

Area perimetrale orientale, di forma molto allungata, caratterizzata dalla presenza dell'imponente complesso del Castello (v. scheda I) e comprendente una fitta successione di edifici, quasi esclusivamente residenziali, generalmente di due piani, rivolti in parte verso l'interno dell'antico insediamento e in parte verso l'esterno, lungo il perimetro delle preesistenti mura. Nello spessore del comparto penetrano alcuni vichi, uno dei quali forma un ampio slargo.

Le parti architettonicamente più significative comprendono, oltre al complesso del Castello, piazzetta Sascianne e alcuni tratti di via S.Leonardo.

Le parti più degradate sono tutte in prossimità del Castello, tra via Colonna, piazzetta Sascianne e le penetrazioni verso l'interno.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Largo Crocifisso - Resti del Castello medioevale con torrione angolare e ingresso alla grande corte. Sulle mura del Castello s'innesta la volumetria del seicentesco palazzo Pignatelli-Belmonte, di notevole importanza architettonica, con necessità di accurato restauro e di un uso più proprio.

Via Castello - Volumetrie assolutamente inidonee (magazzini ecc.), superfetazioni antiche e recenti, che appoggiano sul fronte laterale di palazzo Pignatelli-Belmonte. Un muro di cinta isola parti retrostanti particolarmente disordinate e alterate. Gravi alterazioni anche a fronte laterale del palazzo Pignatelli-Belmonte (intonaci, infissi, discendenti, bucatore ecc.).

Via Colonna - Fronte abbastanza omogeneo di edifici ottocenteschi, di due piani, di discreta qualità architettonica. In corrispondenza dei civv.28-32 parti ad un piano molto deteriorate.

Piazzetta Sascianne - Edificio ottocentesco d'angolo con alterazioni varie, ma ripristinabile. Il restante fronte è particolarmente degradato e disordinato fino all'imbocco di una corte interna dove esiste una inidonea superfetazione (magazzino). Di seguito, palazzetto d'angolo ottocentesco, di ottima qualità architettonica, che risvolta su un vico interno.

Vico - Caratterizzato da grande disordine e resti di elementi antichi particolarmente degradati, in parte usati come magazzini.

Via S. Leonardo - Elemento angolare, antico, ad un piano, adibito a magazzino, con grande portale di sicuro pregio (civ.2), al quale fa seguito un edificio ottocentesco molto manomesso. In successione parti edilizie antiche, molto belle, con mensole, balconate, logge, scale esterne, portali di accesso a due piccole corti comprese tra i civv.10 e 14. Palazzetto ottocentesco di due piani privo di cornicione.

Vico 1. - Di limitata profondità, un po' disordinato. Il disordine è accentuato dalla presenza di un elemento angolare, fatiscente, di un piano.

Su via S. Leonardo, palazzetto antico di notevole qualità architettonica, con mensole e balconate, manomesso in corrispondenza del portoncino al piano terreno. Chiesetta angolare molto alterata (particolarmente inidonea la tinteggiatura).

Vico 2. - Spazio abbastanza ampio, quasi una piazzetta, caratterizzato dalla presenza (in angolo) della Chiesa e da una piccola fontana. Notevole disordine accentuato da ripristini recenti e dalla presenza di elementi fatiscenti lungo una penetrazione esistente sul lato destro. Colori inidonei e squallida sopraelevazione al centro dello slargo.

Su via S. Leonardo, fino al risvolto di via Roma, parti ottocentesche a due piani, degradate in corrispondenza dei civv.90-94, meno nel resto (dove esistono tuttavia alterazioni dovute alla presenza di negozi e a manomissioni alle bucatore).

Via Roma - Risvolto dell'ultimo edificio, che qui presenta le sue parti più antiche, con varie manomissioni comprese quelle dovute alla sovrapposizione di elementi tecnologici (pluviali, cassette ecc.). Di seguito, elementi ottocenteschi di mediocre qualità con interposizione di un piccolo e inidoneo elemento di riempimento al civ.19 e presenza di una pessima sopraelevazione in corrispondenza del civ.13. Muro di cinta, di scadente qualità, con ingresso ad uno spazio interno ineditato.

Via Garibaldi - Risvolto in curva, edilizia ottocentesca e dell'inizio di questo secolo, prevalentemente a due piani, con parziali sopraelevazioni e alterazioni nei colori e alle bucatore. Parti a un piano tra i civv.57-61 e 41-45. Edificio di buona qualità architettonica in corrispondenza dei civv.53-55 e, di seguito, edificio molto degradato in

corrispondenza del civ.47. Parti a due piani discrete, da sistemare nei colori e da migliorare genericamente tra i civv.31 e 37; elemento a due piani, molto alterato in corrispondenza dei civv.25-27. Dopo uno strettissimo vico, edifici ad un piano tra i civv.13 e 21 con interposta parte a due piani. Accesso a parti retrostanti e garage e, di seguito, parete di cinta dell'area del Castello (che racchiude locali retrostanti) molto alterata e abbastanza degradata. In angolo con largo Crocifisso, piccolo spazio pavimentato con busto del Galateo.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicati negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- realizzazione di una sistemazione a giardino a ridosso e sul retro del palazzo Pignatelli con accesso da via Castello;
- ricostituzione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste nelle parti interne del comparto;
- riqualificazione della piazzetta (vico 2.) da via S.Leonardo sulla quale prospetta la piccola Chiesa, comprendente anche il rifacimento della pavimentazione e la sistemazione della fontanella pubblica;
- ristrutturazione integrale di parti edilizie e inedificate su via Roma, ricomponendo il fronte su strada con un elemento a due piani fuori terra e mantenendo l'accesso e la visibilità del giardino interno;
- realizzazione di un piccolo edificio scolastico con giardino (asilo nido o scuola materna) accessibile da via S.Leonardo;
- possibilità di ricomporre a due piani fuori terra le parti edilizie ad un piano esistenti lungo il fronte di via Garibaldi.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alla descrizione particolareggiata.

COMPARTO 8.

Compreso tra: largo Crocifisso, via Castello, via Colonna, largo Chiesa, via Chiesa, piazza Costadura, via Convento.

Area centrale, appartenente al nucleo più antico dell'insediamento urbano, di forma triangolare irregolare, contenente edifici di carattere prevalentemente direzionale tra i quali emerge, per importanza ed imponenza, la sede municipale, antico complesso conventuale (V. scheda V).

Tutto il comparto contiene elementi di notevole interesse architettonico, ma in diverso stato di conservazione; infatti le parti edilizie all'estremità meridionale del triangolo, tra via Castello e via Colonna, appaiono particolarmente degradate, mentre le altre risultano di buona o discreta qualità.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Largo Crocifisso e via Castello - Retro della Chiesa e prospetto laterale dell'antico complesso conventuale, ora sede municipale, attualmente in fase di parziale ripristino. Di seguito, resti estremamente degradati e manomessi di parti residenziali e di cortili.

Via Colonna - Edificio d'angolo di altezza variabile, con bella colonna angolare incorporata, di notevole pregio architettonico, ma alterato da molte manomissioni e da un'evidente sopraelevazione. Di seguito, edifici che formano con il precedente un fronte antico e interessante, anche per la singolarità delle volumetrie (con balconi, aggetti, portali ecc.). Il livello di degrado è sempre notevole.

Largo Chiesa - Accentuato disordine in corrispondenza della connessione tra le parti più antiche dette precedentemente e quelle più recenti, nonché alterazioni degli elementi ottocenteschi che prospettano sullo slargo (in corrispondenza di vecchie demolizioni e di successivi rifacimenti). Parte sporgente ad un piano.

Via Chiesa - Successione di elementi edilizi ottocenteschi di due piani, abbastanza omogenei nonostante la presenza di varie manomissioni realizzate particolarmente in corrispondenza dei piani terreni delle parti terminali (assenza di cornicioni, colori, intonaci, parziali sopraelevazioni ecc.). Discontinuità volumetrica in corrispondenza del civ.20^e e portoncini inidonei ai due lati del civ.18.

Piazza Costadura - Fronte costituito da edifici ben conservati e di particolare pregio architettonico: il primo (provenendo dall'angolo di via Chiesa), più basso, di due piani; il secondo, più alto, di tre piani, appartenente al complesso dell'ex convento, ora sede municipale. Di tale complesso fa parte anche l'attigua Chiesa che prospetta sulla piazza con un fronte principale barocco riccamente decorato.

Al piano terreno degli edifici precedentemente detti, successione di aperture con finiture tardo-ottocentesche (sportelloni esterni in legno ecc.) ancora ben conservate.

Via Convento e risvolto su Largo Crocifisso - Prospetto laterale e retro della Chiesa, molto manomessi (parti di muro intonacato per fare da supporto a manifesti ecc.) e abbisognevole di restauro.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- realizzazione di una nuova strada che connetta lo slargo antistante la Chiesa Matrice con gli spazi circostanti il palazzo Pignatelli-Belmonte e la Chiesa del Crocifisso, ricostituendo così la continuità dell'antico percorso esistente tra porta S. Sebastiano e la porta del Castello;
- ricostituzione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste per la realizzazione della strada precedentemente detta, con eventuale possibilità di inserirvi dei negozi;
- possibilità di completamento, in corrispondenza dell'elemento di discontinuità (civ.20?) esistente in via Chiesa;
- accurata conservazione delle caratteristiche originarie delle aperture ai piani terreni di piazza Costadura.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alla descrizione particolareggiata.

COMPARTO 9.

Compreso tra: largo Chiesa, via S. Anna, via Vittorio Emanuele, via Leuzzi, piazza Costadura, via Chiesa.

Area centrale dell'insediamento, di forma irregolare, edificata prevalentemente a due piani, contiene al suo interno funzioni multiple ed edifici di varia importanza. Tra i più significativi, dal punto di vista architettonico e urbanistico, la Chiesa Maggiore e la Torre dell'Orologio.

All'interno dell'area penetrano, da via Leuzzi, profondi vichi lungo i quali sono concentrate le parti edilizie più degradate. Le attività commerciali si sviluppano lungo i fronti di via Chiesa, via S. Anna e via Leuzzi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Largo Chiesa - Imponente prospetto laterale della Chiesa Maggiore (V. scheda II), costruzione barocca in blocchetti di tufo a vista con normali problemi di restauro e di manutenzione. La piazzetta è uno slargo gradevole danneggiato da alterazioni edilizie intervenute negli altri comparti che la circoscrivono.

Via S. Anna - Edificio dell'inizio di questo secolo, a due piani, con bella balaustra e cornicione e qualche alterazione dovuta alla presenza di negozi e di insegne. Il medesimo edificio rivolta poi, con il prospetto principale, su largo S. Demetrio; qui si notano una elegante loggia al piano superiore e l'accesso ad una piccola corte al piano inferiore.

Via Vittorio Emanuele - Fronte curvilineo, volumetricamente omogeneo, di ottimo livello architettonico per tutta la sua lunghezza. Serie di edifici ottocenteschi con bei portali, balconi con pregevoli balaustre, accessi a piccole corti discretamente conservati nonostante la presenza di qualche elemento più degradato, come quello in corrispondenza dei civv. 23-25. Parti molto manomesse al piano terreno tra i civv. 7-5-9.

Via Leuzzi - Fronte principale dell'edificio d'angolo con via Vittorio Emanuele caratterizzato da belle finestre e balconi settecenteschi al piano superiore, molto manomesso al piano terreno e privo di cornice di finitura alla sommità. Di seguito, elemento edilizio

antico, ad un piano, con magnifico portale e grande balconata con imponenti mensole, e poi edificio tardo-rinascimentale di pregio, estremamente degradato, del quale è in corso il restauro, che risvolta sul vico (Palazzo Leuzzi - V.scheda XI).

Vico 1. - Di media profondità, evidenza, sul lato destro, il risvolto dell'edificio già detto che, con parti ad un piano si attacca ad altri corpi di fabbrica antichi, di due piani, abbastanza manomessi. In fondo al vico notevole disordine volumetrico e, sul lato sinistro, disordine negli elementi di dettaglio (bucature, balconate, ringhiere ecc.).

Di seguito, su via Leuzzi, serie di quattro pregevoli elementi ottocenteschi di due piani con normali necessità di ripristino. In particolare, mancanza di cornicione in corrispondenza del civ.132 e piccole inidonee sopraelevazioni.

Vico 2. - Di media profondità, evidenza, sul lato destro, il risvolto dell'ultimo elemento ottocentesco già citato e poi, in corrispondenza dei civv.110-112, un edificio con magnifico portale e altri elementi di particolare pregio architettonico, ma in condizioni di notevole degrado. Di seguito, elementi edilizi ad un piano, molto disordinati. In fondo al vico, parti a due piani notevolmente manomesse e degradate. Sul lato sinistro, parti edilizie molto degradate; poi, in angolo con via Leuzzi, risvolto di un edificio antico di due piani.

Di seguito, su via Leuzzi, prospetto principale dell'edificio antico già citato articolato in due parti: una prima, ancora abbastanza integra, con balconata e mensole, ben conservata nel complesso; una seconda, completamente alterata da un recente rifacimento pseudomoderno (intonaco giallo stridente, brutta ringhiera, alterazioni alle bucare, inidonea cornice ecc.).

Vico 3. - Di notevole profondità, evidenza, sul lato sinistro, il risvolto dell'edificio parzialmente alterato già citato e poi parti ottocentesche di buona qualità architettonica, di due piani. Di seguito, piccolo slargo abbastanza disordinato ma ripristinabile, poi elemento di due piani e magazzino ad un piano con retrostante notevole disordine; infine, edificio a blocchetti di tufo di due piani, strettamente connesso alla Chiesa Matrice che ha, in fondo al vico, uno degli accessi laterali. Sul lato sinistro, addossato alla Chiesa, corpo basso

(evidente superfetazione) e poi edificio antico di due piani con bella finestra e pregevole cornice al piano superiore e inserimento di una inidonea ringhiera recente. Di seguito, piccola penetrazione verso parti edilizie interne, molto disordinate e degradate, poi parti ad un piano con bel portale antico e balconata. In successione, fino a via Leuzzi, parti ottocentesche a due piani, di buona qualità, ma con alterazioni alle finestrate del piano terreno.

Su via Leuzzi, di seguito, fronte principale dell'ultimo edificio ottocentesco citato, con bella balconata, poi altro prospetto ottocentesco con stemma e finestrate al piano superiore e alterazioni al piano inferiore (portone trasformato in ingresso di negozio, di pessima qualità, in corrispondenza del civ.6) e al cornicione di completamento. Si tratta di parti notevolmente trasformate dove esistevano le antiche carceri, gli uffici civici e la sede del capitano locale. In successione, elemento più basso tardo ottocentesco al quale si appoggia la Torre dell'Orologio.

Piazza Costadura e via Chiesa - Il corpo basso con loggetta del Circolo cittadino, antico "Sedile" (V.scheda III) e la Torre dell'Orologio formano un insieme volumetrico e architettonico di sicuro pregio al quale fanno seguito due edifici ottocenteschi di due piani, abbastanza manomessi al livello del piano terreno per la presenza di negozi e di un inidoneo portoncino in corrispondenza del civ.3 di via Chiesa. A fianco della Chiesa Maggiore, edificio recente, di sostituzione, di pessima qualità architettonica e poi piccolo e inidoneo corpo basso a ridosso della Chiesa. Prospetto principale tardo-barocco della Chiesa Maggiore.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- realizzazione della connessione tra il vico 2. e il vico 3. da via Leuzzi, con ampliamento dello slargo intermedio;
- ricostituzione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste nelle parti interne del comparto;

- sistemazione accurata delle parti edilizie più antiche, in
prossimità dell'accesso laterale della Chiesa Maggiore, dal
vico 3.;

- riqualificazione delle parti più alterate di via Leuzzi, comprese
tra il vico 2. e il vico 3.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alla descrizione
particolareggiata.

COMPARTO 10.

Compreso tra: piazza S. Demetrio, via Vittorio Emanuele, via Leuzzi, via Galateo, via S. Sebastiano.

Area centrale dell'insediamento, molto ampia, di forma allungata irregolare, edificata prevalentemente a due piani e destinata quasi esclusivamente a residenze. Sono comunque presenti alcuni uffici, tra i quali la sede della Pretura.

Lo stato di conservazione è discreto ovunque e i casi di accentuato degrado abbastanza limitati. Le parti architettonicamente più pregevoli sono ubicate lungo via Vittorio Emanuele. Da qui e da via Galateo penetrano nello spessore del comparto numerosi vichi di varia dimensione.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Piazza S. Demetrio - Spazio occupato da una sistemazione a giardino molto deteriorata e poco congruente con le parti edilizie circostanti. Queste ultime appaiono molto disordinate, specialmente in corrispondenza di un inidoneo deposito.

Via Vittorio Emanuele - Strada lievemente in curva, forse la più interessante dell'originario insediamento. Dopo il magazzino già citato, s'incontra il palazzo Vaglio, sede della Pretura, edificio settecentesco a corte di notevole valore architettonico (V. scheda XIII) al quale fanno seguito altre parti edilizie, più recenti e manomesse, ma sempre di notevole pregio, fino all'imbocco di un ampio vico.

Vico - Ampio, di insolita forma triangolare, molto disordinato, quasi una corte, con edifici di discreta qualità sul lato destro e più deteriorati in fondo e sul lato sinistro. Al centro dello slargo edifici ad un piano molto degradati. Numerose alterazioni ovunque, specialmente alle finestrate e ai colori.

Singolare edificio d'angolo, tra il precedente vico e via Vittorio Emanuele, con pianta quasi triangolare, particolarmente degradato. Di seguito: pregevole palazzo settecentesco con loggiato, in corrispondenza del civ. 60, con grosse lesioni nella parte alta; corte con normali problemi di ripristino; edificio di due piani con

loggia, molto disordinato nelle parti alte; slargo circoscritto da edifici estremamente fatiscenti che risvoltano su via Vittorio Emanuele. In successione: palazzetto ottocentesco, pregevole, con un paio di belle ringhiere e area di demolizione di un edificio.

Vico - Compreso tra la precedente area di demolizione e un edificio recente che forma l'angolo con via Leuzzi.

Via Leuzzi - Fronte principale di un edificio recente, architettonicamente scadente, di tre piani con uffici, che occupa la testata del comparto, tra via Vittorio Emanuele e via Leuzzi. Edificio ottocentesco, pregevole, di due piani, che risvolta su largo S. Antonio.

Largo S. Antonio - Fronte dell'edificio già citato e poi edificio di due piani molto manomesso al piano terreno e, di seguito, parti edilizie abbastanza disordinate e alterate, di uno e di due piani, tra le quali anche i resti della casa natale di A. de Ferraris, detto il Galateo. Tra i civv. 105 e 109 la situazione peggiora ancora, fino ad un breve vico sul quale prospettano scadenti fronti laterali.

Via Galateo - Tra il precedente breve vico ed una successiva limitata rientranza, due edifici antichi esistenti e manomessi, di due piani con parziali sopraelevazioni. Tra la detta rientranza ed un successivo vico, edificio ottocentesco di due piani di discreta qualità architettonica.

Vico - Stretto e lungo, con edifici di altezze variabili, disordinati, anche dal punto di vista formale.

Tra il precedente vico e via Galateo, palazzetto ottocentesco di buona qualità, dalla volumetria abbastanza articolata, a varie altezze, non privo di qualche manomissione. Di seguito, parti edilizie più antiche, con arco di accesso ad una piccola corte, prive di cornicione e inadeguate nelle finiture.

Slargo - Spazio sul quale prospettano edifici di due piani, disordinati e manomessi specialmente ai piani terreni.

Su via Galateo, palazzetto ottocentesco, di due piani, abbastanza deteriorato, e poi parti più antiche con ingresso ad arco ad una piccola corte, in corrispondenza del civ. 13, abbastanza deteriorate ma pregevoli. Di seguito, edificio ottocentesco, molto manomesso, privo di cornicione e altre parti edilizie ottocentesche con numerose alterazioni tra le quali quelle dovute alla presenza di una farmacia (alta zoccolatura di marmo, tinteggiatura inidonea ecc.)

Alcuni archi di accesso a piccole corti, di sicuro pregio, particolarmente uno (civ.3) con ampia balconata superiore (civ.3-7-9).

Via S. Sebastiano - Risvolto dell'ultimo edificio, che qui ha un pregevole fronte con belle balaustre metalliche al piano superiore, ma anche alterazioni al piano terreno per la presenza di negozi. In angolo con largo S. Demetrio, edificio di due piani, particolarmente scadente e disordinato.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- sistemazione a piazzetta interna di forma quasi rettangolare, dell'ampio spazio triangolare a corte, a lato di via Vittorio Emanuele, realizzando una nuova pavimentazione con parti a giardino ed eliminando alcune delle attuali edificazioni, comprese quelle centrali;
- ricostituzione del tetto, con possibilità di sopraelevazione della linea di gronda di circa due metri e ricomposizione a tre piani fuori terra dell'edificio d'angolo (di forma planimetrica triangolare) compreso tra la nuova piazzetta precedentemente detta e via Vittorio Emanuele;
- uso più appropriato degli spazi che prospettano su piazza S. Demetrio e della piazza stessa, isolando anche l'area a giardino delle costruzioni retrostanti (fronte occidentale) che possono essere ricomposte uniformemente, a due piani fuori terra, con il necessario incremento di volumetria;
- ricostituzione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste nelle parti interne ed esterne del comparto;
- edificazione a due piani fuori terra di parte della particella n.373, lungo via Vittorio Emanuele II, in zona di ristrutturazione urbanistica;
- parziale rifacimento delle parti a giardino di piazza S. Demetrio.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 11.

Compreso tra: largo S. Antonio, via Galateo, via Vaglio, via XX Settembre.

Comparto di margine del settore occidentale, di forma poligonale irregolare, somma di numerosi interventi edilizi e urbanistici anche recenti. Vi prevalgono nettamente gli edifici residenziali di due piani, ma non mancano gli edifici ad un piano e, su via Galateo, la presenza di qualche ufficio e di attività commerciali e, su via XX Settembre, un discreto numero di negozi.

E' attraversato longitudinalmente da un importante spazio interno detto "Corte grande" e da altre penetrazioni minori.

Le parti più degradate s'incontrano lungo via Vaglio, all'interno della "Corte grande" e al margine di largo S. Antonio.

In ogni zona sono presenti elementi architettonici di notevole interesse.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Largo S. Antonio - Alle spalle di una recente sistemazione a giardino dello slargo stesso, muro di cinta in blocchetti di pietra che chiude un complesso edilizio di testata parzialmente demolito e con parti residue molto disordinate.

Via Galateo - Prosecuzione del muro che chiude la stretta e lunga area di demolizione già citata. Di seguito: edificio a corte con alto frontone, molto manomesso (bucature, dettagli, portoncino d'ingresso al civ. 38, parziale sopraelevazione in corrispondenza della loggia centrale); edificio ottocentesco discreto, con inidonea tinteggiatura al piano terreno e alterazioni al portoncino d'ingresso (civ. 34); palazzetto con bella balconata continua al secondo piano, pregevole portale ad arco (civ. 28), qualche alterazione al piano terreno e frontone. Dal portale ad arco, in corrispondenza del civ. 24, accesso ad una piccola corte che conduce ad un attiguo edificio molto manomesso, ma con parti antiche di qualche pregio. Di seguito, parti antiche ad un piano, disordinate, in corrispondenza dei civ. 16-18-20, e poi complesso che formava originariamente un unico edificio, pregevole palazzo sette-ottocentesco di due piani con importante portale al civ. 8 e belle ringhiere metalliche ai balconi del piano superiore. Alterazioni alle bucatore del piano terreno e sopraelevazione di vecchia data molto degradata.

Via Vaglio - Il degrado dell'antico complesso edilizio già citato tende ad aumentare, pur permanendo le sue qualità architettoniche.

Vico - Di limitata profondità, sul quale risvoltano gli edifici che hanno il fronte principale su via Vaglio. Notevole disordine sul lato destro (improprie superfetazioni ecc.); più ordinato il lato sinistro; pregevole archetto antico sul fondo.

Su via Vaglio, edificio ottocentesco di due piani, abbastanza ben conservato e di buona qualità architettonica che concorre a formare l'immagine ambientale veramente gradevole che tutta la strada offre nel suo complesso. Risulta pertanto particolarmente inidonea la recente ristrutturazione di un attiguo elemento edilizio ad un piano, in angolo con "Corte grande" (intonaco plastico marrone, zoccolatura e imbotti di marmo ecc.).

Corte grande - Lungo percorso che, attraverso una biforcazione, si sviluppa in due spazi distinti e in volumetrie molto articolate che conservano ancora, in gran parte, una loro originaria identità ambientale di notevole pregio. Edifici di uno e di due piani. In fondo al braccio di sinistra elementi molto antichi chiusi da superfetazioni e antistante cancello; ovunque elementi antichi, di qualità, più o meno manomessi.

Via Vaglio piega ad angolo formando uno slargo (V.comp.13) sul quale prospettano un palazzetto ottocentesco di discreta qualità, ma abbastanza alterato (torrino, angolari di sopraelevazione, portoncino), e poi un elemento edilizio di due piani, qualitativamente scadente. Di seguito, parti edilizie di due piani e di un piano con terrazza fino a formare l'angolo con via XX Settembre.

Via XX Settembre - Fronte principale di un pregevole palazzo di due piani, dell'inizio del secolo, tinteggiato recentemente in maniera inidonea. Di seguito: piccolo edificio ad un piano, risultato di un pessimo rifacimento (tinteggiature, insegne esterne del negozio "Stilmoda corredo", ecc.); edificio di due piani, di discreta qualità, tinteggiato recentemente in maniera impropria; pregevolissimo edificio in stile "liberty" con bei balconi e cornici, di due piani, incompleto; parti edilizie di due piani, di discreta qualità e poi parti ad un piano che giungono fino all'angolo con largo S. Antonio.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- realizzazione di un nuovo percorso interno che connetta via Vaglio con via S. Sebastiano, eliminando alcuni elementi particolarmente fatiscenti e utilizzando spazi privati inedificati;
- ricostituzione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste nelle parti interne del comparto;
- ristrutturazione parziale a due piani fuori terra dell'edificio ad un piano adibito ad attività commerciali (bottega di barbiere) in corrispondenza della particella 160 di via S. Sebastiano;
- riqualificazione cromatica delle parti più alterate per effetto di tinteggiature troppo vistose, rivestimenti in ceramica, vernici plastiche, infissi in alluminio anodizzato;
- ricomposizione del muro perimetrale della corte in corrispondenza della particella 161 di via S. Sebastiano.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 12.

Compreso tra: via Spirito Santo, via Vaglio, via XX Settembre, via Cavour, largo S. Sebastiano.

Arca di forma irregolare molto allungata, sviluppatasi perimetralmente all'antico centro, inglobando le preesistenti mura nonché alcuni spazi ed edifici adiacenti.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e gli elementi di due piani, ma non mancano gli uffici e le attività commerciali, gli elementi di varie altezze.

Lo stato di conservazione è generalmente abbastanza buono; è invece mediocre o scadente il livello qualitativo architettonico, con poche eccezioni.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via Spirito Santo - Muovendo da Porta S. Sebastiano, s'incontra una lunga successione di edifici che seguono il perimetro delle antiche mura cittadine, disponendosi in linea ed avendo un duplice affaccio sulle vie Spirito Santo e Cavour. Si tratta di: un paio di edifici tardo-ottocenteschi, prossimi alla Porta, (civv.2-4-6-8), di buona qualità architettonica; tre edifici recenti (civv.10-12-14-16-18) di qualità architettonica scadente, particolarmente quello in corrispondenza dei civv.14-16 (pessimi colori e inidonei dettagli); elemento recente ad un piano, incompleto, in corrispondenza dei civv.18-20 (?); edificio recente di mediocre qualità architettonica (particolarmente inidonei i colori) in corrispondenza dei civv.22-24; due elementi ad un piano, incompleti, in corrispondenza dei civv.26-28 (?); due edifici molto alterati in tempi recenti in corrispondenza dei civv.32-34 (particolarmente scadente il livello qualitativo architettonico di quello al civ.32, per effetto dei colori e di inidonei dettagli); un elemento ad un piano, incompleto, in corrispondenza del civ.36; un edificio mediocre in corrispondenza dei civv.38-40; un edificio antico, con bel portale e imponenti cornici e paraste, in corrispondenza dei civv.42-44-46, molto manomesso al piano superiore (colori, balaustre, cornici). In questo punto la strada piega ad angolo e il comparto assume un più consistente spessore. S'incontrano ancora: un edificio recente di tre piani, di mediocre qualità architettonica (inidonei gli infissi metallici); una piccola corte con scale esterne ed edifici molto

ristrutturati; un elemento antico ad un piano con retrostante parte a due piani, abbastanza fatiscente, che risvolta in un brevissimo vicolo sul quale prospettano parti molto antiche abbisognevole di ripristino; palazzetto antico in blocchetti di tufo, con belle cornici, che prende tutto l'angolo del comparto girando su via Vaglio.

Via Vaglio - Fronte laterale, molto deteriorato, del palazzetto antico, d'angolo, già citato, e poi, di seguito, due edifici di due piani con parziali sopraelevazioni e manomissioni, ma anche con elementi pregevoli (qualche bella balaustra ecc.).

Via XX Settembre - Fronte unitario, con prevalenza di edilizia dell'inizio del secolo, di due piani. Procedendo dall'angolo con via Vaglio s'incontrano: un edificio di sicuro pregio, con qualche alterazione alle bucaure del piano terreno (civ.44-46-48); un passo carraio (civ.50) corrispondente ad una piccola vecchia corte riempita parzialmente con un corpo basso dove c'è un negozio (civ.42); un edificio recente (civ.54), con negozio al piano terreno, di scadentissima qualità architettonica (colori, archi ribassati, rivestimento ecc.); di seguito, serie di elementi edilizi di due piani, dell'inizio del secolo, di discreta qualità e con qualche limitata manomissione. In angolo, con prosecuzione su via Cavour, edificio recente, di due piani, di scadente qualità architettonica.

Via Cavour - Muovendo dall'angolo con via XX Settembre e procedendo verso la Porta, s'incontrano i fronti degli edifici in linea già citati descrivendo via Spirito Santo. Le caratteristiche sono analoghe, ma vanno comunque sottolineati i seguenti fatti: la pessima qualità dei particolari dell'edificio recente d'angolo (rivestimenti, colori, infissi ecc.), dove s'intuisce l'intenzione di realizzare un inidoneo terzo piano; la presenza di solette per altra eventuale ed inidonea sopraelevazione dell'edificio recente che ha al piano terreno una agenzia bancaria; il notevole disordine cromatico e di finitura degli edifici più o meno ripristinati in tempi recenti (particolarmente in corrispondenza dei civ.1-11 e altri privi di numerazione).

Largo S. Sebastiano - Edificio d'angolo molto alterato, con negozio al piano terreno (civ.7) e poi, in prossimità della Porta, due edifici ottocenteschi di buona qualità, con numerose alterazioni, specialmente in corrispondenza del civ.9. Altre consistenti manomissioni al piano terreno per l'inscrimento di un negozio-bar.

Di seguito, fronte esterno barocco di Porta S. Sebastiano, con arco centrale, cornici e sculture. Anche qui, alterazioni per l'inserimento di negozi all'interno della Porta.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- ristrutturazione a due piani fuori terra degli edifici ad un piano di via Spirito Santo (in corrispondenza dei civv. 18-20, 26-28, 36) di via Cavour (civ. 15 ed altro);
- modificare i colori particolarmente inidonei in corrispondenza dei civv. 14-16, 22-24 e 32 di via Spirito Santo, civ. 54 di via XX Settembre, tra i civv. 1 e 11 di via Cavour, civ. 7 di largo S. Sebastiano;
- salvaguardia delle residue parti delle antiche mura incorporate negli edifici esistenti;
- accurata salvaguardia dell'unità formale e volumetrica del fronte su via XX Settembre;
- accurata ricomposizione delle parti alterate dalla presenza di negozi, vetrine e insegne.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 13.

Compreso tra: via Spirito Santo, via Vaglio, via Galateo, via S. Sebastiano.

Area del settore meridionale, di forma poligonale irregolare, all'interno della quale penetrano numerosi vichi.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e gli edifici di due piani, ma, lungo l'asse della commerciale via S. Sebastiano, sono presenti anche numerosi negozi che caratterizzano i piani terreni. Lungo il tratto compreso tra via Vaglio, via Galateo e via S. Sebastiano esistono alcuni uffici.

Ad una discreta qualità edilizia delle parti perimetrali, fanno riscontro parti interne molto degradate, specialmente quelle raggiungibili attraverso i vichi che penetrano nel comparto da via Spirito Santo e da via Vaglio.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via Spirito Santo - In angolo con via S. Sebastiano, edificio ottocentesco con grande portale in corrispondenza del civ.5, di discreta qualità architettonica, con negozi al piano terreno. Di seguito, (civ.7), arco d'ingresso ad una corte piuttosto disordinata, contenente qualche elemento di pregio (volte ecc.) e poi, dove la strada curva ad angolo, edificio molto manomesso, pseudomoderno, con dettagli particolarmente inidonei (balconi, colori ecc.). Il fronte è particolarmente scadente nel tratto compreso tra i civ.6 e 15; migliora più avanti, dove esistono rifacimenti più compatibili con le caratteristiche ambientali (nonostante la presenza di un inidoneo portoncino in corrispondenza del civ.15 (?)) ed elementi edilizi antichi abbisognevole di ripristino (resti di un arco che immette in una corte ecc.) seguiti da elementi ottocenteschi di buona qualità architettonica.

Vico 1. - Penetrazione avente l'aspetto di un'ampia corte; spazio gradevole e ripristinabile, con un certo disordine nei colori, nelle bucatore, nei materiali e parti abbastanza degradate ad un piano, verso l'interno del comparto.

Su via Spirito Santo, tra il primo e il secondo vico, edificio mediocre di due piani.

Vico 2. - Penetrazione avente l'aspetto di uno slargo; in fondo, accesso ad una corte stretta e lunga.

Su via Spirito Santo, tra il secondo e il terzo vico, vecchio edificio di due piani un po' manomesso.

Vico 3. - Spazio allungato, con un piccolo slargo sul quale confluiscono alcune scale esterne e l'arco di accesso ad una piccola corte antica. Contesto eterogeneo, non privo di qualità ambientali.

Su via Spirito Santo, parti edilizie ottocentesche parzialmente manomesse. Più integro e pregevole il palazzetto che forma l'angolo con lo slargo successivo; slargo derivante da un insieme di arretramenti e demolizioni (di questo comparto e degli attigui comparti 11 e 12) che può essere sistemato come una vera e propria piazzetta, nonostante l'attuale disordine. Parti antiche molto manomesse con superfetazioni adibite a garage, magazzini ecc.; alterazioni un po' ovunque e recente crollo.

Via Vaglio - Fronte stradale abbastanza uniforme e di sicuro pregio ambientale, formato da edifici di due piani, ottocenteschi, con limitate alterazioni. Le alterazioni più consistenti riguardano l'edificio d'angolo con via Spirito Santo, dove è stata realizzata una già citata demolizione e si è proceduto in maniera casuale alla formazione del nuovo prospetto, utilizzando anche inidonei elementi (ringhiera ecc.). Pregevoli le parti edilizie in corrispondenza del civ.58 (balcone, arco ecc.).

Vico - Molto stretto e lungo, abbastanza disordinato nelle volumetrie ad uno e a due piani, particolarmente deteriorate lungo tutto il lato destro. Il lato sinistro è occupato, per un cospicuo tratto, dal fronte laterale di un pregevole palazzetto ottocentesco a corte che ha il prospetto principale su via Vaglio.

Su via Vaglio, di seguito al palazzetto già citato, elemento edilizio d'angolo (civ.2), mediocre, dovuto ad un rifacimento recente.

Via Galateo - Vecchio muro di chiusura che circoscrive, formando una curva, l'ultima costruzione detta e altri elementi recenti. Tutto il fronte è disordinato e architettonicamente scadente.

Vico - A forma di ampia corte, di fronte allo sbocco di via S. Demetrio, costituito da elementi relativamente recenti sul

lato destro e da elementi ottocenteschi sul lato sinistro.
In complesso, abbastanza disordinato, ma recuperabile.

Via S. Sebastiano - Palazzetto ottocentesco e poi antico arco (molto bello e decorato) di accesso ad una corte lunga e stretta dove esiste una notevole commistione di elementi antichi e di superfotazioni recenti. Di seguito, antico edificio con balconata e mensole, dove la balconata è stata sostituita con una inidonea ringhiera di rete metallica. Nel medesimo edificio altre alterazioni, specialmente alle finestrate e una sopraelevazione. In prosecuzione, strettissimo vico formato da fiancate laterali o retri di edifici il quale ha, in fondo, un piccolo slargo con alcuni accessi a cassette interne.

Vico 1. - A forma di ampia corte, di fronte allo sbocco di via Montescuro, formato da edifici di due piani notevolmente alterati da manomissioni di ogni tipo. Le alterazioni più gravi riguardano l'edificio di fondo, (ammodernato con pessimi risultati d'assieme e di dettaglio (tinteggiatura verde, ceramiche esterne, portoncino e vetrina di negozio ecc.).

Su via S. Sebastiano, elemento edilizio ad un piano, con soprastante terrazzo, appoggiato ad un edificio antico, di fondo, con scala esterna, di buona qualità architettonica. Il tutto forma un nuovo slargo. Di seguito, elemento ad un piano, inidoneamente tinteggiato di violetto, con bottega al piano terreno e poi edificio a due piani che forma l'angolo con un'ulteriore penetrazione.

Vico 2. - Stretto imbocco, con due dipinti ai lati (un Cristo su muratura e una Madonna su supporto incastrato nel muro, protette da una rete) che si allarga procedendo verso l'interno. Elementi edilizi abbastanza disordinati, ma recuperabili. Le più consistenti alterazioni riguardano il lato sinistro e, particolarmente, l'edificio che risvolta su via S. Sebastiano (bucature, balaustre ecc.).

Nell'ultimo tratto di via S. Sebastiano, l'edificio già citato presenta ancora consistenti alterazioni, specialmente al piano terreno dove, la presenza di un negozio di macelleria ha portato alla realizzazione di una zoccolatura di marmo e rivestimenti di ceramica del tutto inidonei. Di seguito, antica e pregevole Chiesetta di S. Nicola, con interno coperto a volte, cornici, sculture ecc.; notevole deterioramento negli intonaci e pessima pavimentazione di marmettoni. Dopo la chiesetta, prospetto laterale dell'edificio ottocentesco già citato, in angolo con via Spirito Santo.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zone e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- ricostituzione a due piani fuori terra delle parti edilizie comprese tra via XX Settembre, largo S. Antonio e via Galateo, con sistemazione a giardino visibile dall'esterno;
- ricostituzione a due piani fuori terra delle parti edilizie di Corte Grande attualmente ad un piano, in corrispondenza delle particelle n.74 e 76;
- ristrutturazione integrale, a due piani fuori terra, di un edificio ad un piano (negozio "Stilmoda corredo") in corrispondenza della particella n.88;
- completamento accurato, con una balaustra di coronamento in armonia con le caratteristiche architettoniche dell'edificio in stile "liberty" esistente su via XX Settembre.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 14.

Compreso tra: via S. Sebastiano, piazza S. Demetrio, via Diaz, via Paraporti, via Montescuro.

Area centrale dell'insediamento, di forma rettangolare irregolare, percorsa da alcuni vichi, anche molto profondi, che vi penetrano da tutte le strade principali.

Vi prevalgono gli edifici a due piani e le destinazioni residenziali, ma non mancano le attività commerciali che si sviluppano intensamente lungo via S. Sebastiano, piazza S. Demetrio e, in maniera più limitata, lungo via Diaz.

Lo stato generale di conservazione è tra i più scadenti dell'antico insediamento, ma occorre distinguere tra la parte del comparto che prospetta verso piazza S. Demetrio, via Diaz e il primo tratto di via Paraporti (nord-est) e la parte che prospetta verso la seconda metà di via Paraporti, via Montescuro e via S. Sebastiano (sud-ovest). La prima è in condizioni nettamente migliori e contiene un insieme di elementi architettonici quasi tutti di notevole pregio; la seconda è particolarmente degradata e, pur contenendo elementi di pregio, ha un aspetto fatiscente e disordinato.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA.

Via S. Sebastiano - Aspetto generale disordinato per effetto dello accentuato degrado, di rifacimenti e di manomissioni presenti ovunque. In angolo con via Montescuro, nuova costruzione (in corso) che si addossa inopportuno ai resti di un antichissimo edificio (civ.38), con portale, arco e scala esterna. Di seguito, successione di vecchi edifici di uno e due piani, più o meno alterati, con botteghe al piano terreno (civv.36-34-32-30-28), fino ad un breve strettissimo vico contenente alcuni elementi antichi e un bel portale in stile "liberty" sul lato sinistro. Tra quest'ultimo e via S. Sebastiano, Circolo S. Lucia (civ.22), antica cappella inserita nello ambito di un vecchio corpo basso con adiacente magazzino. In successione, edifici tardo-ottocenteschi con botteghe e sede sindacale al piano terreno.

Piazza S. Demetrio - In prosecuzione di via S. Sebastiano, palazzotto di tre piani, tardo-ottocentesco, di buona qualità, ma con molte alterazioni al piano terreno (per la presenza di una macelleria e di

un inidoneo portoncino al civ.4, ecc.) connesso ad un corpo più basso e antico, arretrato, in blocchetti di tufo, che risvolta su via Diaz e presenta analoghe alterazioni al piano terreno (bottega di frutta e magazzino).

Via Diaz - Risvolto del corpo più basso, già detto, dove sono stati malamente ricavati dei servizi igienici pubblici e poi pregevole palazzetto con balconata centrale, alterato al piano terreno per l'apertura impropria di botteghe e la chiusura del portone centrale. Il palazzetto risvolta su un breve vico costituito da edilizia antica abbastanza alterata. Poi, edificio antico, suddiviso in due parti che hanno subito alterazioni diverse e presentano un diverso livello di degrado.

Vico - Stretto e lungo, composto da edilizia antica con rifacimenti, a volte molto stridenti come quelli dell'edificio in fondo, a destra. Sul lato destro, è presente anche un edificio barocco, di sicuro pregio, in discrete condizioni. Sul lato sinistro, parti antiche molto degradate, ma ripristinabili.

Di seguito, su via Diaz, fronte omogeneo di palazzetti in stile "liberty", di due piani, architettonicamente interessante (dal civ.79 al civ.103), con le consuete alterazioni ai piani terreni. Fa eccezione un elemento più manomesso, privo di cornice, alterato nelle finestrate, in angolo con il vico precedente.

Via Paraporti - Prospetto principale dell'ultimo palazzetto di via Diaz, che qui ha un fronte abbastanza importante, con portale. Accostato a questo, in angolo con il successivo vico, elemento barocco di un piano, con soprastante balconata, di notevole pregio.

Vico - Molto profondo, stretto all'inizio e più ampio verso l'interno; vi prevalgono elementi antichi in blocchetti di tufo, degradati e disordinati, che occorre recuperare. Sul lato sinistro, a metà vico, rifacimento recente volumetricamente inidoneo.

Su via Paraporti, tra il precedente vico e l'angolo con via Montescuro, vari elementi edilizi antichi, comprendenti anche i resti di una torre.

Via Montescuro - Edifici di due piani in blocchetti di tufo che si connettono strettamente, per caratteristiche architettoniche e tipo di degrado, alle parti edilizie presenti nell'ultimo tratto descritto di via Paraporti e lungo l'attiguo vico. Esiste, tuttavia,

in angolo tra le due strade, un anonimo edificio di due piani che costituisce un evidente rifacimento con sopraelevazione di parti più antiche. Lungo tutta la strada sono presenti elementi architettonici e decorativi di notevole pregio. Così anche nell'ampio slargo che la strada forma prima di confluire su via S. Sebastiano, dove degrado e disordine tendono ad accentuarsi.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- realizzazione di un nuovo percorso interno che connette via Montescuro, via Paraporti e via Diaz, eliminando alcuni elementi edilizi particolarmente fatiscenti o inidonei e utilizzando spazi privati inedificati;
- ricomposizione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste nelle parti interne del comparto;
- accurato recupero degli elementi più antichi esistenti tra via Paraporti, via Montescuro e i vichi interni;
- completamento dell'edificio in corso di realizzazione in angolo tra via S. Sebastiano e via Montescuro purchè si provveda, contemporaneamente, all'intervento di recupero dell'adiacente antico edificio (civ.38) limitando i danni derivanti dall'inopportuno accostamento;
- possibilità di completare, a due piani fuori terra il corpo basso d'angolo tra piazza S. Demetrio e via Diaz;
- accurato recupero dell'antica cappella (Circolo S. Lucia) esistente in via S. Sebastiano;
- interventi, riguardanti le tinteggiature e le numerose alterazioni esistenti in via S. Sebastiano allo scopo di rendere più omogeneo e ordinato l'intero fronte.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 15.

Compreso tra: via S. Anna, largo Chiesa, via Colonna, via Caldarelle, via Diaz.

Area centrale dell'insediamento, di forma quadrangolare irregolare, edificata prevalentemente a due piani, contiene al suo interno funzioni multiple, ma vi prevalgono quelle residenziali.

Vanno segnalate le presenze del cinema-teatro, della Chiesa di S. Anna e di un fronte abbastanza consistente di negozi e botteghe tra largo Chiesa e via Colonna.

Le parti di maggior interesse architettonico sono quelle che formano l'angolo tra largo Chiesa e via Colonna e quelle lungo via Caldarelle, nonché alcuni elementi lungo via Diaz e via S. Anna.

Le parti più degradate s'incontrano al centro del comparto, penetrando da via Caldarelle.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via S. Anna - Procedendo dall'angolo con via Diaz, s'incontrano, in successione, due edifici ottocenteschi a due piani di buona qualità: il primo (d'angolo) più conservato, il secondo più alterato, particolarmente al piano terreno e per effetto di una parziale sopraelevazione. Di seguito, corpo basso ad un piano che è parte integrante del precedente edificio e piccolo ingresso monumentale, barocco, molto bello, della Chiesa di S. Anna (disposta in posizione arretrata, interclusa) seguito da un altro corpo basso e poi da un edificio ottocentesco.

Vico (Corte S. Anna) - Di limitata profondità, composto da edifici di due piani che in parte conservano abbastanza integre le loro originarie caratteristiche (alcune balaustre metalliche molto belle) e in parte evidenziano vistose sostituzioni.

Particolarmente inidonea la ringhiera della scala esterna di un edificio antico molto manomesso (part. cat. 1082).

Largo Chiesa - Fronte molto disordinato. In angolo con il vico precedente, edificio di sostituzione di pessima qualità architettonica. Poi, elemento basso intercluso accostato ad un elemento ottocentesco a due piani al quale fa seguito un palazzetto ottocentesco che forma l'angolo e gira su via Colonna.

Via Colonna - In successione al precedente palazzetto, altro elemento ottocentesco, con loggia, a due piani, dopo il quale si incontrano elementi piuttosto degradati, appartenente ad un successivo edificio ottocentesco che formano un angolo di fronte a via Castello. Il resto del fronte, fino all'angolo con via Caldarelle, è abbastanza disordinato e costituito da elementi di varia volumetria, in parte antichi, in parte molto alterati come quelli in corrispondenza dei civv.21-23 (edificio d'angolo).

Via Caldarelle - Strada stretta, in curva, molto caratteristica, omogeneamente tinteggiata di bianco. Risvolto dell'edificio di angolo che, qui, non ha subito alterazioni di rilievo. Di seguito, parete continua di edifici a due piani fino al vico.

Vico - Imbocco e poi biforcazione del vico verso parti interne molto degradate. Elemento antico centrale, in corrispondenza della biforcazione, caratteristico, con portale, balcone e mensole.

Di seguito, su via Caldarelle, parete abbastanza omogenea di edifici di due piani e fronte laterale del cinema-teatro. Notevole disordine nei colori.

Via Diaz - Prospetto principale del cinema-teatro, edificio abbastanza vecchio, ma non antico, e in mediocri condizioni. In successione: elemento di accesso ad una corte; due elementi a due piani (il primo ottocentesco, con cornice, il secondo più manomesso); elemento ad un piano.

Vico - Stretto e di limitata profondità con fronti che evidenziano la parziale assenza e il degrado degli intonaci, manomissioni alle finestrate e disordine negli elementi di finitura alla sommità degli edifici.

Di seguito, lungo via Diaz, edifici di due piani con qualche dettaglio di pregio (ringhiere metalliche) ed un elemento interposto con arco antico di accesso ad una piccola corte. Inidoneo portoncino in corrispondenza del civ.16 (?). Numerose altre alterazioni al livello dei piani terreni.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- realizzazione di un nuovo percorso interno che connetta via Diaz con via Caldarelle, eliminando alcuni elementi edilizi particolarmente fatiscenti, utilizzando spazi privati inedificati e mettendo contestualmente in luce alcune pregevoli partiantiche;
- ricomposizione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste nelle parti interne del comparto;
- ricostituzione di parti edilizie a due piani nell'ambito dello intervento precedentemente citato (nuovo percorso);
- tinteggiatura unitaria, di colore bianco, del fronte di via Caldarelle;
- ristrutturazione integrale oppure, in via subordinata, ristrutturazione parziale del cinema-teatro che tenda alla riqualificazione degli spazi interni ed esterni e ad un uso più congruente dell'insieme.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 16.

Compreso tra: via Colonna, via Ospedale, via Diaz, via Caldarelle.

Area centrale dell'insediamento, di forma rettangolare irregolare e di limitata dimensione. Edificata con elementi a due piani e ad un piano, è destinata quasi esclusivamente a residenze e si presenta abbastanza deteriorata ovunque. L'aspetto è scadente e si qualifica architettonicamente solo lungo via Ospedale per la presenza dell'antico edificio e di discreti elementi ottocenteschi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via Colonna - Fronte prevalentemente ad un piano, con limitate parti a due piani, lievemente in curva, abbastanza disordinato negli elementi edilizi che risvoltano su via Caldarelle e su via Ospedale. Contiene un paio di antichi portali dai quali si accede a piccole corti dove si nota un notevole degrado, particolarmente in angolo con via Ospedale.

Via Ospedale - Dopo l'edificio d'angolo, antico ma molto alterato (anche da rifacimenti in corso), edificio ottocentesco a due piani di buona qualità architettonica e poi resti, in totale abbandono ma che occorre recuperare, dell'antico Ospedale (V. scheda VII) con loggiato al piano superiore. Di seguito, palazzo ottocentesco con porticato d'accesso e piccola sopraelevazione e poi elemento edilizio ad un piano, vecchio magazzino, che forma l'angolo con via Diaz.

Via Diaz - Breve fronte abbastanza degradato, formato da parti edilizie prevalentemente ad un piano.

Via Caldarelle - Fronte molto disomogeneo nelle volumetrie per la presenza di parti edilizie di varia altezza e di parziali sopraelevazioni. Disomogeneo anche dal punto di vista della qualità architettonica per la presenza di parti antiche (con archi d'ingresso a piccole corti, portoncini ecc.), deteriorate ma recuperabili, e parti notevolmente alterate. Manomissioni e colori impropri in corrispondenza del civ.28; portoncino inidoneo in corrispondenza del civ.18; parte stretta e alta, parzialmente sopraelevata e molto disordinata (civv.10-12 (?)); parti estremamente fatiscenti a livello dei piani superiori in corrispondenza dei civv.8-6-4; ancora parti edilizie molto disordinate in angolo con via Colonna.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicati negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- possibilità di ricomposizione a due piani fuori terra dell'edificio posto in angolo tra via Colonna e via Caldarelle e delle parti edilizie che formano il breve fronte di via Diaz;
- eliminazione dei colori impropri e delle più vistose alterazioni esistenti a via Caldarelle;
- accurata sistemazione delle numerose piccole corti esistenti a via Colonna e a via Caldarelle;
- accurato recupero dell'edificio antico d'angolo tra via Colonna e via Ospedale (p.Sciascianne).

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 17.

Compreso tra: via Milano, via S.Lucia, via Ospedale, via S.Leonardo.

Area di forma trapezoidale irregolare del settore meridionale dell'insediamento, destinata interamente a residenze, con la sola eccezione della piccola Chiesa di S.Lucia. Edifici prevalentemente di due piani, con poche eccezioni. Lo stato di conservazione è complessivamente discreto, a meno di alcune parti lungo via Ospedale e all'interno del comparto particolarmente fatiscenti.

Le parti edilizie di maggiore pregio architettonico s'incontrano lungo via Ospedale.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via Milano - Lato corto del trapezio composto da elementi edilizi di mediocre qualità architettonica e abbastanza disordinati, di due piani. Più pregevole il risvolto dell'edificio d'angolo con via S.Leonardo.

Via S.Lucia - Risvolto di uno degli edifici detti prima, con parziali rifacimenti e discreto disordine. Elemento a torre riguardante una parziale e inidonea sopraelevazione. La prima metà del fronte risulta abbastanza omogenea volumetricamente e architettonicamente, essendo formata da edifici dell'ultimo secolo, di due piani, con qualche pregevole balcone e altri elementi di dettaglio presenti anche in alcune piccole corti. Non mancano tuttavia le manomissioni (qualche elemento di sopraelevazione ecc.) e un brutto rifacimento (inidoneo colore ecc.) in corrispondenza dei civv.20-22. Altre notevoli alterazioni (ai balconi, alle finestre ecc.) in un edificio in corrispondenza dei civv.6-8-10-12. La via si conclude con un piccolo slargo sul quale prospetta la Chiesa barocca di S.Lucia, pregevole anche nelle parti interne coperte con volte

Via Ospedale - Fronte laterale della Chiesa di S.Lucia, deteriorato, ma con limitate manomissioni, e poi palazzetto pregevole, specialmente al livello del piano terreno, ma con qualche alterazione alle pareti superiori (finestrature e inidoneo balcone). Di seguito, due mediocri elementi edilizi che risvoltano su vico Coronelle.

Vico Coronelle - Profondo e relativamente ampio, offre un'immagine gradevole formata da elementi edilizi antichi con balconi, mensole, portali ad arco e numerose piccole corti. Alterazioni ovunque, ma particolarmente in corrispondenza di un edificio del lato destro (tinteggiato di colore rosa, con grosse manomissioni alle parti alte, ai balconi ecc.) Il vico gira formando uno spazio terminale simile a una corte.

Via Ospedale prosegue con vecchi edifici di buona qualità architettonica, particolarmente uno, dell'inizio di questo secolo, che affaccia su piazzetta Sascianne. Di seguito, sempre su piazzetta Sascianne, parti edilizie integralmente alterate e, in angolo, antico edificio di due piani, di notevole pregio architettonico, da recuperare nonostante il notevole livello di degrado.

Via S.Leonardo - Fronte abbastanza disomogeneo nelle volumetrie, ma complessivamente interessante. Dopo l'edificio d'angolo già citato, un paio di edifici di due piani, abbastanza manomessi, ma pregevoli e recuperabili. Di seguito, elemento che chiude una piccola corte in corrispondenza del civ.19; edificio integralmente ristrutturato, con qualche necessità di adeguamento alle caratteristiche ambientali, in corrispondenza dei civv.23-25-27; successione di edifici di due piani, con piccole corti e moderate manomissioni. In angolo con via Milano, fronte abbastanza pregevole di un edificio settecentesco di due piani.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- realizzazione di un nuovo percorso interno che connetta via Ospedale con via S.Leonardo (angolo via Milano), eliminando alcuni elementi edilizi particolarmente fatiscenti e utilizzando spazi privati inedificati;
- ricomposizione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste nelle parti interne del comparto;
- sostituzione della recente porta metallica di accesso alla Chiesa di S.Lucia con altra più rispondente alle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- migliorare il livello qualitativo degli inidonei rifacimenti esistenti un po' ovunque, ma particolarmente a via S.Lucia, via Ospedale, vico Coronelle.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle prescrizioni particolareggiate.

COMPARTO 18.

Compreso tra: via S.Lucia, via Milano, traversa Paraporti e via Paraporti.

Area del settore meridionale, di forma triangolare irregolare ritagliata da profondi vichi che vi penetrano da via S.Lucia e da traversa Paraporti, molto degradata nel complesso.

Edifici prevalentemente di due piani, destinati quasi tutti a residenze. L'organizzazione degli spazi doveva però essere abbastanza diversa in passato; vi compaiono, infatti, resti che possono far pensare al perimetro di antiche mura e ad elementi di fortificazione dell'età medioevale. Palazzo Bonsegna di notevole pregio architettonico lungo via Milano.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via S.Lucia - Aspetto generale abbastanza scadente e notevole disomogeneità volumetrica e qualitativa. Palazzetto ottocentesco d'angolo con via Paraporti, di discreta qualità, al quale fanno seguito: parti edilizie ad un piano, con parziale e scadente sopraelevazione (civ.9-11); muro esterno che chiude una pregevole corte con parti edilizie retrostanti molto disordinate e degradate; elemento a torre, antico, lesionato, al quale si accede dalla precedente corte (civ.13); parti a un piano, molto deteriorate, antiche, con magazzini, che risvoltano nel vico.

Vico - Prolungamento delle parti antiche, molto deteriorate, già dette, fino ad incontrare, sul lato destro, un torrioncino con mensole e balconata, in blocchetti di tufo, connesso a parti retrostanti anch'esse in tufo. Sul fondo del vico il degrado tende ad accentuarsi ma, nonostante le manomissioni, esistono vari elementi di pregio (cornici, vecchio balcone con mensole ecc.) appartenenti al retro di edifici che hanno il loro prospetto principale su via Milano. Sul lato sinistro, parti ad uno e a due piani molto disordinate.

Su via S.Lucia, all'imbocco del vico già descritto, slargo, ribassato rispetto alla via, sul quale prospettano elementi edilizi molto disordinati e, in posizione centrale, isolata, casetta in tufo molto antica, estremamente deteriorata, ma recuperabile quale testimonianza storica. Di seguito, vari elementi edilizi

ad uno e a due piani, incredibilmente disordinati e degradati, in condizioni di parziale abbandono, fino a comprendere tutto il risvolto su via Milano.

Via Milano - Fronte abbastanza omogeneo volumetricamente, formato da due edifici tardo-ottocenteschi, di due piani, abbastanza manomessi negli elementi di finitura e nelle bucatore, in corrispondenza dei civv.19-23 e poi dall'imponente palazzo Bonsegna, settecentesco, di notevole interesse architettonico, con magnifico portale e sovrastante balconata. Di seguito, parti antiche in tufo, originate probabilmente da una diversa configurazione della zona.

Traversa Paraporti - Parti edilizie molto disordinate, fino all'imbocco di una corte, abbastanza ordinata, con arco di accesso. Più avanti, su traversa Paraporti, edificio ottocentesco di due piani, di discreta qualità, con qualche alterazione. Colori inadonei al piano terreno.

Vico - Di notevole profondità (segue la numerazione di traversa Paraporti), si spinge fino a raggiungere le parti più interne e più antiche del comparto, già descritte lungo il vico proveniente da via S.Lucia. Accentuato disordine, presenza di elementi molto degradati e numerose manomissioni.

Via Paraporti - Fronte formato dalla successione di due edifici ottocenteschi, di due piani, di discreta qualità architettonica, con qualche manomissione, specialmente ai piani terreni. Si tratta, comunque (insieme al precedente edificio ottocentesco su traversa Paraporti) delle parti più omogenee e ordinate dell'intero comparto.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- ristrutturazione edilizia e viaria delle parti più degradate alla confluenza delle vie S.Lucia e Milano, a parità di volume, mantenendo gli attuali allineamenti e realizzando uno slargo con area di verde pubblico che circoscriva l'elemento isolato più antico da risanare opportunamente e da destinare ad attività culturali;
- realizzazione di un nuovo percorso che connetta via S.Lucia con via Milano.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 19.

Compreso tra: via Milano, via Paraporti, traversa Paraporti.

Area all'estremità meridionale del centro storico, di forma triangolare, interamente riedificata con un unico complesso edilizio di mediocre qualità architettonica, a tre piani, in epoca recente.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, riqualificazione architettonica e cromatica dell'insieme.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 20.

Compreso tra: via S. Sebastiano, via Montescuro, via Paraporti, via Milano.

Area del settore meridionale, di forma pentagonale irregolare, caratterizzata da un notevole grado di deterioramento e di disordine. Contiene parti edilizie aventi diverse destinazioni d'uso, oltre quelle residenziali, tra le più antiche dell'aggregato urbano, poste, un tempo, al limite della cinta muraria. Tutto il fronte di via S. Sebastiano e il risvolto su via Montescuro sono caratterizzati dalla presenza di attività commerciali ai piani terreni.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Via S. Sebastiano - In angolo con via Milano, antico palazzo Leuzzi, (V. scheda XII), di due piani, molto deteriorato ma recuperabile, alterato anche dall'inserimento casuale di negozi al piano terreno. Di notevole rilevanza architettonica, nell'insieme dell'edificio, il grande portale bugnato al civ. 56. Di seguito, edificio di due piani con piccole corti e poi edificio tardo-ottocentesco, sempre di due piani, di buona qualità, che forma l'angolo con via Montescuro. Numerose alterazioni, specialmente ai piani terreni, per effetto, come già sottolineato, dell'inserimento di negozi e botteghe.

Via Montescuro - Rispetto al precedente edificio, corpo avanzato di un piano, particolarmente inadatto nella qualità e nei colori, occupato da una pescheria. Qui la via forma uno slargo molto disordinato, ma animato dalle intense attività commerciali presenti in tutta la zona. Le volumetrie edilizie sono alterate da sopraelevazioni e manomissioni di ogni genere. Elemento sporgente molto fatiscente. Quando la via si restringe nuovamente, s'incontrano i resti di un importante complesso edilizio in totale abbandono, con portale bugnato murato (civ. 15) su un lungo muro di cinta. Trattasi di un'antica struttura conventuale (la presenza di monaci sembra accertata fino a 30/40 anni fa e sul muro di cinta esistono ancora due pilastri che sorreggevano una campana) appartenente alla medesima proprietà del palazzo esistente su via S. Sebastiano in angolo con via Milano.

Via Paraporti - Rifacimenti recenti, che comprendono anche l'ultimo tratto di via Montescuro, adibiti a magazzino-deposito e lungo muro di cinta.

Via Milano - Elemento edilizio ad un piano, dell'inizio di questo secolo, in angolo tra via Paraporti e via Milano. Di seguito, fronte laterale dell'antico palazzo Leuzzi che ha il fronte principale su via S. Sebastiano.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- costituzione di un nuovo percorso interno, utilizzando uno spazio preesistente opportunamente ampliato;
- ricomposizione dei fronti in corrispondenza delle demolizioni previste, nonché degli adiacenti edifici;
- accurato recupero a residenza (anche collettiva) o ad attività culturali dell'antica struttura conventuale;
- restauro dei singoli elementi architettonici (comignoli) esistenti in corrispondenza dello slargo di via Montescuro e appartenenti all'edificio ottocentesco citato nella descrizione;
- sistemazione con elementi di verde (essenze rampicanti disposte dall'interno) del muro di cinta di via Paraporti;
- eliminazione del corpo avanzato di un piano occupato da una pescheria in via Montescuro; in via subordinata, prevederne la riqualificazione formale e cromatica.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 21.

Compreso tra: largo S. Sebastiano, via Roma, angolo via S. Leonardo, via Milano.

Area di forma rettangolare molto allungata, lievemente in curva, sviluppatasi perimetralmente all'antico centro, inglobando le preesistenti mura comprese tra Porta S. Sebastiano (V. scheda VIII) e una porta minore (ora scomparsa) posta all'estremità di via S. Leonardo. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e gli edifici di due piani, ma non mancano gli uffici e sono assai diffuse, ai piani terreni, le attività commerciali. Lo stato di conservazione, trattandosi di edifici relativamente recenti, è generalmente buono; è invece eterogeneo il livello qualitativo architettonico, compromesso dalla presenza di alcuni edifici particolarmente scadenti.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Largo S. Sebastiano - via Roma - Necessità di riorganizzare volumetricamente, architettonicamente e funzionalmente tutto quello che fa parte della Porta e si dispone ai suoi lati, a destra e a sinistra. A destra della Porta, elemento edilizio tardo ottocentesco con molte manomissioni (aperture di negozi al piano terreno, sostituzione della balaustra al piano superiore e parziale sopraelevazione con terrazza che, addossandosi alla Porta stessa e alzandosi sopra di essa, ne altera le caratteristiche volumetriche); di seguito, edificio recente di tre piani, con elementi predisposti per un eventuale quarto piano, assolutamente improponibile nell'ambito di una volumetria già eccessiva rispetto al resto (inidonei anche il colore). In successione: elementi ad un piano, più o meno manomessi, con parziale sopraelevazione e presenza di una incongrua balaustra metallica con cancelletto al piano terreno in corrispondenza del civ. 99 (?); edificio recente di due piani, di qualità architettonica scadente (archi, lunette, alluminio anodizzato ecc.); palazzo dell'inizio del secolo, di pregio, con bei balconi al piano superiore e alterazioni al piano terreno per la presenza di una bottega (macelleria); edificio di due piani, molto manomesso (sporgenza superiore, balaustra, infissi, colori ecc.) con negozio-bar al piano terreno; edificio recente, di due piani, con parziale aggetto (civv. 77-79-81), mediocre, con negozi al piano terreno;

elemento ad un piano e parte a due piani, abbastanza deteriorato, con negozio al piano terreno (civ.75); edificio discreto con negozio al piano terreno (civ.69); fronte pressochè continuo di edifici di due piani di pregevole stile "liberty", ma quasi sempre alterati. Qualche sostituzione integrale particolarmente scadente, come quella realizzata in corrispondenza dei civv.51-55. Nell'ultimo tratto: due edifici tardo ottocenteschi e poi un edificio antico, di testata, di due piani, di ottima qualità architettonica, con botteghe al piano terreno che hanno provocato qualche manomissione (sul lato corto, in prosecuzione di via S.Leonardo).

Via Milano - Muovendo dall'incrocio con via S.Leonardo e procedendo verso Porta S.Sebastiano, s'incontrano i fronti degli edifici in linea precedentemente descritti. Le caratteristiche sono analoghe, ma vanno comunque sottolineati i seguenti fatti: la pessima qualità architettonica dell'edificio recente, di tre piani (civ.26 (?)), con grande sporgenza longitudinale, negozi, rivestimento in marmo di tutto il piano terreno e in listelli semi-lucidi ai piani superiori; i due inidonei ingressi, con infissi in alluminio anodizzato, esistenti in corrispondenza dei civv.68-70, nonché i colori, le cornici di marmo e altri dettagli del medesimo edificio; i problemi riguardanti il ripristino architettonico della Porta, che conserva abbastanza integro il suo aspetto monumentale verso l'esterno dell'antico nucleo urbano (fronte verso largo S.Sebastiano), ma appare molto degradata e manomessa verso l'interno a causa delle costruzioni che le si affiancano e, soprattutto, delle alterazioni che queste ultime hanno subito.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi, così come indicati negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- riduzione ad un piano dell'elemento edilizio alla destra della Porta (vista da largo S.Sebastiano) e utilizzazione degli elementi di spalla (appartenenti a questo e all'adiacente comparto) per attività commerciali che non richiedano vetrine ed esposizioni esterne;
- ricomposizione a due piani degli elementi edilizi attualmente ad un piano lungo i fronti di via Roma e di via Milano;

- ricomposizione delle parti terminali, specialmente in corrispondenza di parziali sopraelevazioni, nonché eliminando le strutture sporgenti che sottintendono l'intenzione di un incremento volumetrico;
- riqualificazione cromatica dell'insieme eliminando i colori troppo vistosi e contrastanti, nonché le finiture a vernice plastica, i rivestimenti in marmo e in ceramica, gli infissi in alluminio anodizzato.
- Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 22.

Compreso tra: largo S. Sebastiano, via XXIV Maggio, via XX Settembre, via Cavour.

Area esterna al perimetro delle antiche mura, di formazione post-unitaria, costituisce il primo nucleo di espansione dell'insediamento "storico" ai margini della strada statale Lecce-Gallipoli. Di forma triangolare, è percorsa da una stretta via centrale e da altre tre strette vie parallele tra loro e perpendicolari alla precedente che delimitano isolati di forma regolare profondamente diversi da quelli di formazione spontanea esistenti all'interno del Centro Storico.

Le realizzazioni edilizie, ad eccezione di quelle su via XX Settembre, sono prevalentemente dell'inizio di questo secolo e presentano spesso caratteristiche architettoniche di non trascurabile pregio; ma, sebbene si tratti di interventi relativamente recenti, esistono parti molto degradate, specialmente lungo le vie interne e all'estremità nord del comparto.

Gli edifici sono prevalentemente di due piani e hanno quasi tutti destinazione residenziale.

Numerosi negozi si allineano lungo i fronti di via XX Settembre e verso largo S. Sebastiano.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Largo S. Sebastiano - Stretta testata composta da due edifici contigui di due piani, di discreta qualità, ma molto manomessi a livello dei piani terreni a causa della presenza di negozi e vetrine.

Via XXIV Maggio - Fronte omogeneo di edifici e palazzetti dell'inizio di questo secolo, architettonicamente pregevoli, di due piani, con numerosi balconi e balaustrate di notevole qualità e normale livello di degrado. Vanno comunque segnalati alcuni problemi: mancanza di cornicione di completamento, notevole deterioramento dell'intonaco e delle tinteggiature e inidonee insegne esterne in corrispondenza del civ.1; mancanza di cornicione di completamento e discreto deterioramento generalizzato in corrispondenza dei civv.3-7; alterazioni al piano terreno e degrado all'intonaco e alle tinteggiature in corrispondenza del civ.19; alterazioni in corrispondenza del civ.21 per inserimento di un'agenzia di assicurazioni.

Via XX Settembre - Edificio d'angolo con la precedente via XXIV Maggio, di due piani, dell'inizio del secolo, con un lungo fronte di buona qualità architettonica molto alterato al piano terreno per l'inserimento di negozi e botteghe con insegne, vetrine e colori inidonei. Di seguito, edifici recenti, architettonicamente scadenti (nelle volumetrie, nei materiali e nei colori), particolarmente quello di tre piani, con vistose insegne di un bar-pasticceria, rivestimento con piastrelle verdi al piano terreno e tinteggiature rosse ai piani superiori. In angolo con via Vico edificio mediocre, con qualche alterazione. Oltre via Vico, edificio recente di due piani (in corrispondenza del civ.98), di qualità architettonica molto scadente, rivestito con listelli di ceramica giallo-senape e caratterizzato da balaustre inidonee. Di seguito: vecchio edificio di due piani abbastanza degradato (civv.94-96); grosso edificio di tre piani, di qualità architettonica scadente, tinteggiato di verde, con inidonee balaustre e grande disordine al piano terreno per effetto dell'apertura di vani di negozi (civv.88-92); vecchio edificio ammodernato di due piani (civv.80-82) con vistoso negozio al piano terreno e inidonea balaustra al piano superiore; vecchio edificio di due piani di discreta qualità (civv.76-78); grosso complesso d'angolo con via Cavour, di un piano (edificio dell'inizio del secolo, rimasto incompleto), in blocchetti di tufo, con magazzini e negozi.

Via Cavour - Il complesso d'angolo risulta molto alterato da inidonee tinteggiature e dalla presenza di botteghe con grosse insegne. Di seguito, fronte abbastanza omogeneo di edifici di due piani, di epoca post-unitaria, in discrete condizioni e di discreta qualità architettonica. Vanno comunque segnalati alcuni problemi: vetrina impropria al civ.2; notevoli alterazioni ai piani terreni dei civv.24-26; alterazioni generalizzate ai colori, alle ringhiere, alle parti terminali (mancanza di cornicioni, elementi predisposti per eventuali sopraelevazioni, parziali sopraelevazioni ecc.).

Strade interne (da via XXIV Maggio)

1. Via Cimarosa - Lato destro abbastanza omogeneo, formato da edifici dell'inizio di questo secolo di buona qualità architettonica, con moderate alterazioni alle parti alte (parziali sopraelevazioni, mancanza di cornicioni ecc.). Lato sinistro abbastanza disordinato nelle volumetrie e nei colori, contenente alcuni edifici antichi, sicuramente preesistenti alla realizzazione dell'insieme del comparto.

Edificio più antico, in corrispondenza del civ.6, molto alterato, con arco da ripristinare.

2. Via G.B. del Tufo - Aspetto abbastanza omogeneo sui due lati, nonostante la presenza di alcune parziali sopraelevazioni che creano un certo disordine. Degrado generalizzato, specialmente a livello delle parti terminali.
3. Via Q.Sella - Discreta omogeneità architettonica e una certa difformità volumetrica per presenza di edifici di uno e di due piani e parziali sopraelevazioni. Notevoli alterazioni in corrispondenza dei civv.6-8 e, particolarmente, dei civv.2-4.

Strada interna (da via XX Settembre)

1. Via G.B.Vico - Discreta omogeneità architettonica e una certa difformità volumetrica per presenza di edifici di uno e di due piani. Degrado diffuso un po' ovunque.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi di recupero, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- riqualificazione cromatica generalizzata del fronte di edifici che prospettano su via XX Settembre, riordinando anche gli elementi esterni (risvolti, vetrine, insegne ecc.) dei negozi ed eliminando i rivestimenti di ceramica;
- possibilità di completare a due piani fuori terra l'edificio d'angolo tra via XX Settembre e via Cavour, purchè siano accuratamente rispettate le caratteristiche architettoniche preesistenti e si provveda ad utilizzare il complesso per residenza con fronte di negozi;
- realizzazione di opere di finitura architettonica (zoccolature, cornicioni terminali, ecc.) negli edifici che prospettano lungo le strade interne.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 23.

Compreso tra: via Roma, via Dante, via Boccaccio, via Tasso
(intermedia via Ariosto).

Area esterna al perimetro delle antiche mura, di formazione post-unitaria, è parte di uno dei primi nuclei di espansione dell' insediamento "storico". E' costituita da due isolati rettangolari, disposti perpendicolarmente a via Roma, delimitati da strette strade che formano una breve maglia regolare. Le realizzazioni edilizie, così come quelle del comparto 22, sono quasi tutte dell'inizio di questo secolo, hanno pregevoli caratteristiche architettoniche, ma sono generalmente abbastanza degradate. Gli edifici sono prevalentemente di due piani e utilizzati come residenze.

DESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Via Roma - Fronte omogeneo, formato da edifici di due piani, di buona qualità architettonica e complessivamente abbastanza ben conservati. Fa eccezione un edificio molto deteriorato in prossimità dell'angolo con via Dante, formato da due piani bassi e parziale sopraelevazione. A quest'ultimo fa seguito un'area d'angolo inedificata.

Via Dante - Fronte di discreta qualità architettonica, molto alterato. All'area precedentemente citata, fanno seguito: due vecchi edifici di due piani con parziali rifacimenti e varie manomissioni (bucature del piano terreno, ringhiere ecc.); un elemento ad un piano (civ. 8-10); un edificio discreto di due piani; un edificio di due piani, con pessima sopraelevazione e inidonea tinteggiatura (verde e rosso); un edificio molto ammodernato, anch'esso di due piani, in angolo con via Boccaccio.

Via Boccaccio - Fronte formato da edifici di due piani, mediocre nell'insieme e disordinato nelle volumetrie. Parziali sopraelevazioni e numerose alterazioni, specialmente alle finestrate. Inidoneo portoncino al civ.3.

Via Tasso - Edificio d'angolo abbastanza antico al quale segue un complesso di magazzini ad un piano, deteriorato, ma omogeneo al precedente edificio. Di seguito: vecchio edificio di due piani, di

discreta qualità architettonica, molto manomesso (civ.5, inidoneo portoncino); elemento ad un piano; pregevole palazzetto d'angolo, che ha il prospetto principale su via Roma, con qualche alterazione nelle tinteggiature.

Strada intermedia - via Ariosto - Fronti abbastanza omogenei di due piani, con limitate alterazioni, ma degradati e sostanzialmente scadenti. Edificio ad un piano, disordinatissimo, in corrispondenza dei civv.17-19. Qualche dettaglio di pregio (cornici, finestre ecc.) negli edifici in prossimità di via Roma.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi di recupero, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- possibilità di edificare a due piani fuori terra l'area d'angolo tra via Roma e via Dante, destinando la nuova volumetria a residenze e riprendendo l'altezza dell'edificio d'angolo tra via Roma e via Ariosto;
- nel caso di ristrutturazione integrale dell'edificio molto deteriorato attiguo all'area precedentemente detta (in corrispondenza della particella 1493), riprendere le altezze dell'edificio d'angolo tra via Roma e via Ariosto;
- possibilità di ristrutturare a due piani fuori terra gli elementi ad un piano di via Dante (in corrispondenza dei civv.8-10), di via Ariosto (in corrispondenza dei civv.17-19) e di via Tasso (in corrispondenza del civ.3) riprendendo le altezze medie degli edifici adiacenti.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 24.

All'interno dell'area destinata a parco archeologico dal piano regolatore.

Complesso del Castello di Fulcignano (V.scheda XVII) da recuperare con intervento di restauro conservativo, che preveda l'utilizzo per attività culturali degli spazi interni al recinto murario (eventuale museo o altro) e la sistemazione a verde, con piantagioni di alto e medio fusto delle aree circostanti.

COMPARTO 26.

Lungo via Scorrano (tra via Monte Grappa e via Tunisi).

Serie di elementi edilizi ad un piano, di qualità particolarmente scadente. La loro origine "precaria" (baracche di cantiere trasformate in abitazioni permanenti) è molto evidente; mancano infatti tutti quei requisiti che concorrono a dare un minimo di solidità e durevolezza ad una costruzione.

Notevole disordine in corrispondenza dei retri, per la presenza di superfetazioni casuali e abusive, per altro inevitabili data la dimensione irrisoria di ciascuna unità abitativa.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona e interventi di recupero, così come indicato negli elaborati grafici.

Inoltre, in particolare:

- nel caso di ristrutturazione edilizia integrale, possibilità di realizzare sei elementi a schiera, di due piani fuori terra, composti ciascuno di un piano terreno con ambiente di soggiorno e servizi e piano superiore (servito da scala interna) destinato a zona letto; il tutto occupando la superficie originaria ed eliminando completamente le superfetazioni realizzate sul retro;
- nel caso di intervento parziale, dimensionare in maniera più congrua gli alloggi attraverso l'accorpamento delle unità abitative; realizzare inoltre le indispensabili opere di completamento, sia di carattere tecnologico e sia di carattere estetico (impermeabilizzazioni, cornicioni, tinteggiature ecc.), ed eliminare ogni superfetazione.

Per ogni intervento, sistematico riferimento alle descrizioni particolareggiate.

COMPARTO 27.

Antica Cappella lungo la via del Mare, angolo via Caputo, da recuperare con intervento di restauro conservativo, prevedendone anche l'uso pubblico.

COMPARTO 28.

Antica Chiesa della Madonna dell'Itria (V.scheda XVI), tra via Tunisi e largo Itria, da recuperare con intervento di restauro conservativo e da restituire all'uso pubblico.

SCHEDE DEGLI EDIFICI DI RILEVANTE INTERESSE STORICO

- I Palazzo Pignatelli-Belmonte e Castello
- II Chiesa Maggiore
- III Antico Sedile
- IV Chiesa del Crocifisso
- V Chiesa di S. Antonio e Convento dei Domenicani
- VI Ospizio dei Pellegrini
- VII Antico Ospedale
- VIII Porta S. Sebastiano
- IX Chiesa di S. Giovanni (o dell'Immacolata)
- X Antico Teatro
- XI Palazzo Leuzzi (via Leuzzi)
- XII Palazzo Leuzzi (via S. Sebastiano)
- XIII Palazzo Vaglio (via Vittorio Emanuele)
- XIV Palazzo Tafuri
- XV Casa del Galateo (via Galateo)
- XVI Chiesa della Madonna dell'Itria
- XVII Castello di Fulcignano

Palazzo Pignatelli-Belmonte e Castello

Scheda I

Palazzo del secolo XVI con importanti finestre, ma alquanto rimaneggiato. Dispone di ampi saloni con volte cinquecentesche a costoloni incrociati, di un vasto cortile e di molti accessori (palmenti, cantine, cellari) uno dei quali trasformato in chiesa.

Posseduto dai Marchesi Squarciafico di Genova, dai Pinelli, dai Pinelli-Pignatelli, quindi dai Pignatelli-Granito di Belmonte fino al 1806 (abolizione del feudalesimo); donato ai frati spagnoli dell'ordine di "Mons. Amigò" che ne sono attualmente i proprietari. Il corpo più vetusto (resti del Castello vero e proprio) è un torrione trapezoidale molto più antico e ristrutturato con tutta probabilità al tempo del principe di Taranto Giovanni Antonio Del Balzo-Orsini (1401-1463). Le pareti esterne del torrione terminano in basso a scarpa, mentre in corrispondenza del palazzo marchesale, sono visibili i segni di un ponte levatoio. L'intero complesso era inserito nelle mura ed isolato con fossato fino alla fine del secolo scorso.

Chiesa Maggiore

Scheda II

Edificio di notevoli dimensioni, ricostruito tra il 1591 e il 1596 come rifacimento ed ampliamento di un più antico edificio a croce greca. Ha un prospetto monumentale tardo-rinascimentale in cima al quale è incisa la data 1595.

Alla sua realizzazione lavorarono insieme Giovan Maria Tarantino di Nardò e Scipione Fanuli di Galatone che ebbero presente anche modelli di fabbricati romani. Nel battistero, la vasca è datata 1607.

Vi officiarono, fino agli inizi del '500, colti preti di rito bizantino, possessori di un considerevole patrimonio di codici liturgici, poi alienato e disperso.

Nel corso del '700 subì numerosi rimaneggiamenti che ne mutarono l'interno sacrificando anche alcune opere rinomate.

La torre campanaria è un prisma di tre piani, sul quale esiste un'iscrizione con la data 1615. L'elemento terminale è della seconda metà del sec. XVIII.

Antico Sedile

Scheda III

Antica sede del parlamento locale, in piazza Costadura, ora sede del Circolo Cittadino, affiancata dalla Torre dell'Orologio. Grandiosa sala con volta cinquecentesca a costoloni incrociati poggianti su quattro finti pilastri sui quali è incisa la fiamma, arma civica di Galatone.

Il prospetto attuale profondamente modificato a quello originale. Su via Giacomo Leuzzi, dove esistevano le carceri al piano terra e gli uffici civici e del capitano locale, vi è ancora scolpito, in alto, lo stemma cittadino con la data 1589.

Opera del galatonese Scipione Fanuli, portava scolpita sul prospetto un'ingegnosa ed artistica meridiana.

Chiesa del Crocifisso

Scheda IV

Costruita tra il 1683 e il 1696 su progetto del francescano Nicolò da Lequile (al secolo Leonardo Milelli), sorta sulle rovine di un edificio più piccolo edificato nel 1623, è la Chiesa più rappresentativa della stagione barocca, di chiaro impianto controriformistico, con un prospetto monumentale esaltato dalle sculture e dalla ricchezza decorativa della pietra leccese.

Anche l'interno è sontuosamente decorato ed ospita tele di buona mano ed alcune eccellenti suppellettili (soffitto ligneo a cassettoni, organo e cantoria, ecc.) dovute a valorosi artisti salentini. Consacrata nel 1710, venne eretta a Santuario da Pio VI nel 1795.

Chiesa di S. Antonio e Convento dei Domenicani

Scheda V

La Chiesa, costruita nel 1712, ha la facciata tipica, molto decorata, delle fabbriche religiose settecentesche del Salento; taluni richiami alla Chiesa del Crocifisso rivelano che fu probabilmente realizzata dalle medesime maestranze.

Nella facciata s'inserisce il portale cinquecentesco, con coppia di leoni lapidei, che faceva parte di un precedente edificio elevato nel 1500 a spese del feudatario Giovanni Castriota.

La tabella con iscrizione e statuetta del patrono S. Sebastiano furono sovrapposte nel XVIII secolo.

Fu proprietà dei Domenicani, quindi degli Antoniani fino alla soppressione dei beni religiosi (1866).

Attiguo alla Chiesa vi è il cinquecentesco Convento dei Domenicani, sede del Municipio dal 1879. Nonostante i rifacimenti esterni ed interni eseguiti nel secolo scorso, e le notevoli manomissioni per adattarlo all'uso attuale, l'edificio è importante per il chiostro a volte sostenuto da grossi pilastri, il puteale scolpito (di mano cinquecentesca) e i residui dipinti a fresco venuti parzialmente alla luce in occasione di restauri ancora in corso.

Ospizio dei Pellegrini

Scheda VI

Interessante costruzione settecentesca, a corte, ubicata in via XI Febbraio (già via Vento) alle spalle della Chiesa del Crocifisso. Si tratta di un antico ospizio (ostello) realizzato per assistere i pellegrini che giungevano a Galatone in visita alla Chiesa del Crocifisso. L'edificio, completato nel 1797 (la data si legge sull'arco del portale) dal capomastro Adriano Preite di Copertino, consta di un atrio con mangiatoie per gli animali e di varie camere al piano terreno e al piano superiore con annessi locali di servizio.

Antico Ospedale

Scheda VII

Ubicato nella via omonima e in quello che fu l'omonimo "pittaggio" settecentesco.

Consta di una serie di ambienti e di un interessante loggiato, il tutto in condizioni di particolare degrado.

Sotto il titolo della "Beata Vergine della Misericordia", venne edificato nel 1570 per iniziativa del Vescovo di Nardò Ambrogio Salvio allo scopo di prestare cure agli infermi e ai forestieri in transito, particolarmente ai pellegrini.

Porta S. Sebastiano

Scheda VIII

E' la sola superstite delle tre principali porte cittadine. E' formata da un elemento ad arco, molto decorato verso l'esterno, alla sommità del quale è collocata la statua del patrono S. Sebastiano, eseguita nel 1859, dall'artigiano locale Pantaleo Larini. Fu eretta nel 1748 in sostituzione della vecchia porta dell'Antro o della Grotta.

Chiesa di S.Giovanni (o dell'Immacolata)

Scheda IX

Chiesa con pregevole prospetto caratterizzato da elementi catalano-durazzeschi, costruita nel 1642-44 dai capomastri Ercole e Cesare Pugliese. La statua dell'Immacolata (posta in una nicchia, in alto) denota che la Chiesa fu originariamente dedicata all'Immacolata dalla omonima confraternita. In una nicchia scavata nel muro di via Leuzzi c'è una statua di S.Giovanni, dalla quale assunse la denominazione. La stessa denominazione venne attribuita anche ad una contrada o "pittaggio" nel 1700. Il progettato Monastero delle Clarisse, che avrebbe dovuto esservi unito, non fu mai eseguito per insufficienza di fondi.

Antico Teatro

Scheda X

E' costituito da alcuni spaziosi e pregevoli locali ubicati in via Principe Amedeo nei quali Gaspare Tafuri (1773-1865) allestì una impresa teatrale nella prima metà del secolo scorso. L'attività non fu sempre continua. Nel 1921 l'amministrazione civica erogò un sussidio di L.450 " per allestimento del vecchio teatro di Gaspare Tafuri a Giuranna Luigi e Giuseppe e Giliberti Francesco alle condizioni di farlo funzionare per 5 anni con 30 rappresentazioni annue, una delle quali per beneficenza". Nel dopoguerra fu adibito a cinematografo. Attualmente è in totale abbandono.

Palazzo Leuzzi (via G.Leuzzi)

Scheda XI

Palazzetto cinquecentesco con finestre di tipo tardo-rinascimentale, attualmente privo di copertura, ma in via di restauro. Appartiene alla famiglia Leuzzi della quale è scolpito il blasone sul prospetto.

Palazzo Leuzzi (via S. Sebastiano)

Scheda XII

Pregevole edificio dell'ultimo secolo, su precedente edificio strettamente connesso ad un'adiacente struttura conventuale, di proprietà Leuzzi. Di fronte ad esso sorge l'antichissima Chiesetta di S. Nicola, con statua del Santo al di sopra della porta e lo stemma dei Leuzzi.

Palazzo Vaglio (via Vittorio Emanuele)

Scheda XIII

Importante palazzo settecentesco con eleganti cornici a bugnato in corrispondenza del portale e delle finestre. E' fornito di una ampia corte o "atrio" elemento tipico delle residenze dell'area salentina.

Palazzo Tafuri (via Tafuri - via Principe Amedeo)

Scheda XIV

Edificio cinquecentesco dai grossi muri esterni a "beccatelli". Ha la tipologia della residenza fortificata che deve assolvere ad evidenti funzioni difensive. Sorgeva in prossimità delle mura settentrionali e probabilmente di una porta secondaria. Nel giardino esistono ancora ruderi di una delle torri dell'antica cinta muraria di Galatone.

Appartiene alla famiglia Tafuri che ha dato, in passato, sindaci, uomini di chiesa e di lettere.

Casa del Galateo (via Galateo)

Scheda XV

Nell'omonima via (già via Asche) vi è quanto rimane dell'antichissima casa natale di Antonio De Ferraris, profondamente trasformata: alcuni vani coperti a volta con antistante piccola corte. Non resta alcun elemento che consenta di individuare la biblioteca e l'attigua Chiesetta di S. Giacomo, di patronato dei De Ferraris.

Chiesa della Madonna dell'Itria

Scheda XVI

Piccola Chiesa di antichissima origine, di stile romanico, con murature lesionate, priva di volte, particolarmente degradata. Al suo interno, trasformato da oltre un secolo in stalla, sono visibili tracce di dipinti cinquecenteschi tra cui una Natività e un S. Eligio.

Uno studioso salentino, il De Giorgi, alla fine del secolo scorso, scoprì una mutila iscrizione e la data 1519 sotto gli affreschi. Fu retta da sacerdoti di rito greco fino agli inizi del XVII secolo.

Castello di Fulcignano

Scheda XVII

Resti di una muratura perimetrale quadrangolare rinforzata da due torrette quadrate e di un vestibolo d'ingresso con portale a sesto acuto; elementi che rinviano tutto alla fine del XIV secolo.

Il Castello fu distrutto nel 1423 (o 1426) durante le lotte tra il feudatario locale Ottino de Caris detto Malacarne e Giovanni Antonio Del Balzo Orsini. Costituiva, con gli edifici circostanti un "casale" popolato fino agli inizi del '400 (200 abitanti nel 1412). Tale insediamento era abitato fin dal tempo dei Normanni, nel quale esistevano chiese dedicate a santi greci e un hospitium o xenodochio già nel 1149.

L'unica maniera per aumentare la resistenza termica delle murature è la costruzione di un controscuro interno che può essere agevolmente fatto con materiali di elevata coibenza e piccolo spessore e perciò con una perdita minima di volume interno. Lo stesso rimedio può essere utilizzato per i davanzali delle finestre che hanno in genere uno spessore inferiore a quello delle murature in cui sono inseriti. Nel caso di umidità da condensazione, però, le intercapedini non vanno ventilate e debbono perciò essere perfettamente chiuse sia verso l'interno che verso l'esterno.

Umidità a macchie

Si tratta soprattutto di un danno estetico, perchè le quantità di acqua in gioco sono relativamente piccole.

L'origine delle macchie è dovuta, come si è già detto, a depositi locali di sali igroscopici che assorbono l'umidità dell'aria, oppure alla presenza di materiali di elevato peso specifico che, circondati da materiali più leggeri, realizzano in pratica un ponte termico.

Per i soffitti il rimedio è costituito dall'applicazione di un controsoffitto o di un rivestimento aderente di materiali coibenti.

Per eliminare le macchie dalle pareti si può agire rimuovendo lo intonaco e scavando i giunti di malta fin dove è possibile.

Dopo quest'operazione occorre lavare accuratamente l'ossatura e lasciare asciugare; ripristinato il muro, si ricopre con intonaco anticondensante.

Naturalmente, quando si interviene su una struttura che presenta danni da umidità, non ci si trova, in genere, davanti a casi ben chiari e perfettamente classificabili; sarà perciò compito del tecnico indagare sulle cause ed eventualmente integrare i vari metodi qui esposti.