

RIQUALIFICAZIONE EX- GALATEO DI LECCE

Politecnico di Torino
Facoltà di Architettura
Corso di Laurea Magistrale in
Architettura Costruzione Città
a.a 2019/2020

Relatore: *Alessandro Armando*
Correlatore: *Marianna Nigra*

Candidato: *Enrico Durante*



**POLITECNICO
DI TORINO**



INDICE

- Introduzione
- Storia/Edificio
- Accordo e nuova destinazione
- Metodologia e processo
 - Indagine
 - Le mappe
 - Gli elementi del progetto
- Il Bando
- Il progetto A
 - Masterplan
 - Superfetazioni
 - Distribuzione
- Le possibili deviazioni
 - Gli effetti delle deviazioni
- Le Valutazioni
- Conclusioni

PREMESSA

L'interesse nello sviluppare questa tesi, nasce innanzitutto dalla voglia di chiudere il percorso universitario con un lavoro che mi riporti nel contesto della mia terra di origine e da un tema che mi ha sempre fatto riflettere, quale l'infinito numero di decisioni e scelte che si fanno durante la progettazione e come queste condizionano l'esito di un progetto, dagli schizzi preliminari al giorno dell'inaugurazione, sia le decisioni dei progettisti, ma anche dei vari attori, a volte condizionano anche l'inizio o meno di una determinata trasformazione, vale la pena dunque affrontare la questione e capire come, sfruttando alcuni strumenti, si può potenzialmente progettare sfruttando gli attori e i documenti interessati alla trasformazione. In questo caso l'edificio in esame, porta con se tante questioni diverse, avverto il peso e l'importanza che possono avere determinate scelte. Ora ammesso che un progetto di questa scala genera tante esternalità, è molto difficile accontentare tutti, la tesi che si svolge per buona parte nel 2019, segue i progressi degli attori coinvolti, nella prospettiva di trasformazione e parallelamente alla redazione del bando di progettazione, si pone come strumento conoscitivo sull'area interessata, cercando di cogliere alcuni aspetti secondo me importanti, e che potrebbero essere tralasciati. Si fa quindi un'ipotesi progettuale basata sugli obiettivi e le istanze, che tramite la previsione delle possibili deviazioni, che può subire il progetto nelle successive fasi al bando, cerca di avvantaggiarsi, potenzialmente convincendo l'ente banditore e l'amministrazione, dimostrando inoltre la sua flessibilità.





INTRODUZIONE

La Città di Lecce, come più in generale la regione Puglia e il Sud-Italia, negli ultimi decenni hanno accumulato un enorme patrimonio di architetture dismesse e/o incompiute, tanto a volte, da diventare un aspetto caratterizzante delle nostre città. Considerando il grande consumo di suolo verificatosi negli ultimi decenni, aggiungendo a questo, una lista numerosissima di edifici abbandonati, pare ovvio che l'architettura debba affrontare il tema della riqualificazione.

La tesi prende in esame L'edificio dell'Ex-Galateo situato a sud della città di Lecce, ex sanatorio antitubercolare dismesso negli anni '60, struttura di notevoli dimensioni (12080 mq) con 4 piani fuori terra e un seminterrato, che comprende inoltre una grande area parco annessa. L'ex Galateo ha suscitato sempre molto interesse nelle varie amministrazioni che si sono succedute nella città e in regione, segnalando l'edificio come uno dei più grandi sprechi della città, ed evidenziando la volontà di trovare un modo per ridare vita a questo pezzo di storia della città di Lecce e non solo.

Dai primi anni del 2000 fino ad oggi gli interessi, gli enti coinvolti, i progetti, le problematiche sono state molteplici, ma nonostante se ne sia discusso tanto l'Ex-Galateo rimane ad oggi in stato di degrado. Dal 2007 sono state svariate le idee promosse per questa struttura, dal candidato sindaco Antonio Rotundo, che promuoveva la creazione di una cittadella dell'arte, o la regione puglia che successivamente intendeva trasformarlo in un albergo di lusso, idee di varia natura che hanno sempre trovato numerose posizioni contrarie, come se da un lato ci fosse una fazione che spinge sull'urgenza, pronta a vedere l'ex Galateo restituito ai cittadini con una funzione che risponda esclusivamente ai bisogni della città in quel dato momento storico, dall'altra sembra esserci una fazione pronta a difendere

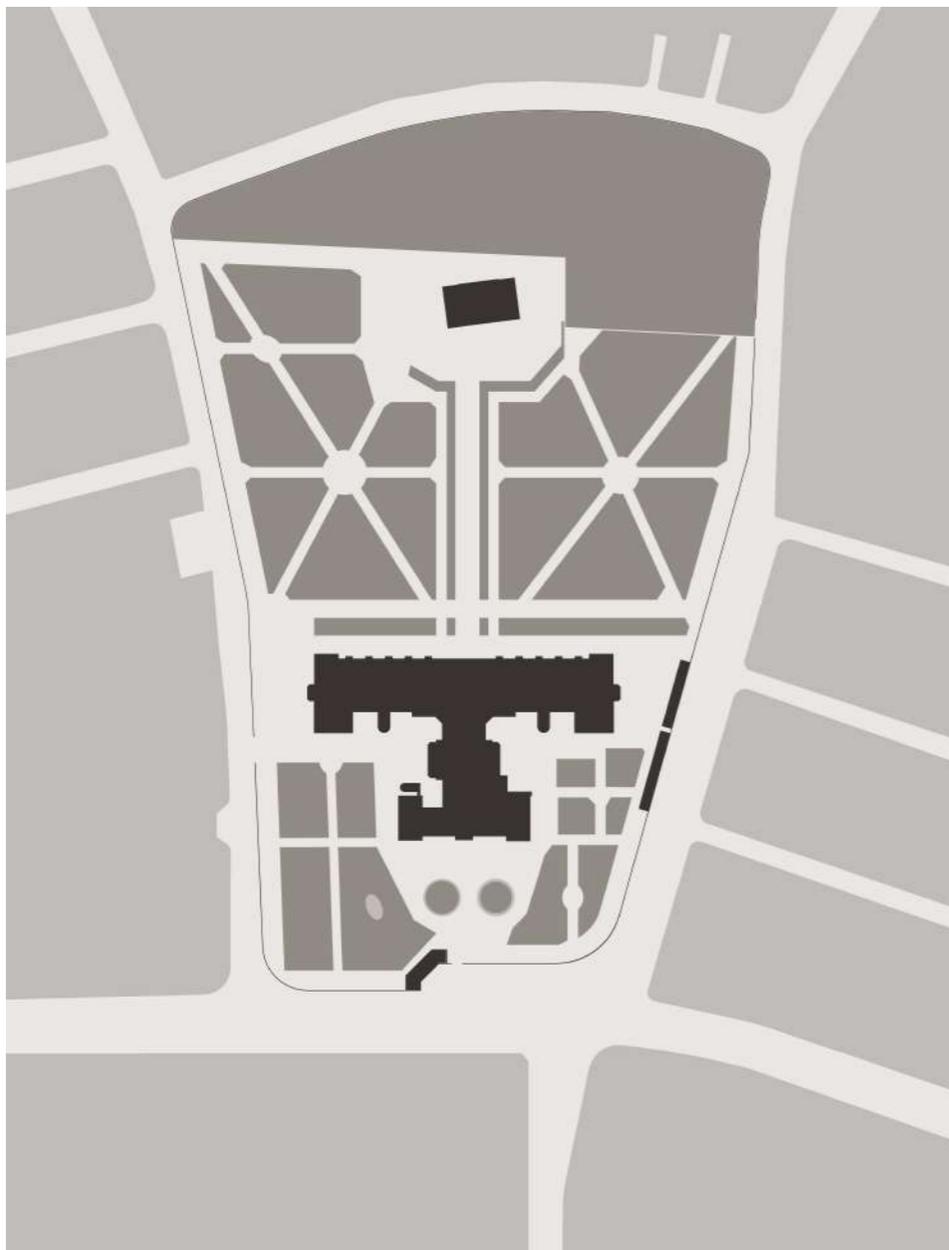
l'ex Galateo, da scelte prese alla leggera o magari non frutto di una progettazione partecipata, le motivazioni messe in campo sono diverse, come ad esempio la volontà di non snaturare l'edificio della sua vocazione pubblica, con interventi che prevedano la totale privatizzazione, in altri casi difendendo l'edificio in qualità di bene storico e culturale.

Nel 2010 la Provincia di Lecce assegna allo studio Metamor lo studio di fattibilità per insediamento dei nuovi uffici della provincia proprio nella struttura dell'ex sanatorio, lo studio in questione inquadra i diversi aspetti dell'edificio, sociale, urbanistico e architettonico, in quanto una delle volontà di questo progetto era riallacciare la città, in particolare il centro, alla porzione urbana retrostante all'ex Galateo, il quartiere Leuca infatti, denota un minore e meno attento sviluppo urbano rispetto agli altri quartieri vicini e nella stessa fascia urbana. Lo studio inoltre ci da una prima idea di costi, in quanto per la realizzazione di questo progetto il fabbisogno finanziario complessivo stimato era pari a 21.588.828,05 euro comprendente il costo del recupero che si è stimato pari a 13.836.268,55 euro, più il prezzo di vendita dello stabile stimato fino ad un massimo di 7.752.559,50. Questo è servito per dare un indice di grandezza delle cifre a cui si dovrebbe fare riferimento parlando del recupero di questo edificio. Nel 2014 invece, in occasione della candidatura di Lecce come capitale della cultura 2019, sono stati organizzati dei tavoli di progettazione, mettendo assieme cittadini e professionisti, insieme a chi si è occupato di questo edificio in passato, per fare una proposta progettuale di riconversione dell'edificio in un villaggio culturale. Proposta che non trova una strada per l'attuazione in quanto poi nel 2015 viene eletta capitale della cultura Matera, e probabilmente perché la destinazione designata per la riconversione, non rispondeva e delle precise e prioritarie esigenze della città.

Dopo qualche anno, il 6 Marzo 2018 viene approvato un protocollo d'intesa tra Puglia Valore immobiliare srl, Regione Puglia, Soprintendenza archeologica, Belle arti e paesaggio di Brindisi Lecce e Taranto, Comune di Lecce e Arca Sud Salento per la rifunzionalizzazione dell'ex-Galateo, nel protocollo gli enti firmatari si accordano sul futuro dell'immobile, stabilendo



Elaborazioni tridimensionali del progetto di riqualificazione dell'Ex-Galateo dello studio Metamor



Impianto planimetrico dello stato di fatto

i bisogni a cui dovrà rispondere il progetto per l'edificio. Facendo leva su un tema che pare ingrandirsi sempre più, ovvero l'emergenza abitativa, come dichiara il S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) nel Giugno 2019, la Regione Puglia ha un altissimo numero di richieste di sfratto e un alto numero di alloggi sfitti, in quanto l'offerta non incontra la domanda, dichiara ancora che a Lecce sono state 660 le domande presentate per l'assegnazione di alloggi popolari e 387 quelle per l'integrazione del canone.

Si decide in questa sede quindi, che il progetto per la riqualificazione dell'ex-Galateo andrà a contrastare il disagio abitativo, che colpisce i cittadini situati in quella chiamata "fascia grigia", tutti coloro che, dalle giovani coppie agli studenti, famiglie monogenitoriali o agli anziani, che sono impossibilitati ad accedere al mercato degli alloggi. L'accordo identifica quindi il social housing come possibile risposta, un tentativo di sperimentazione, che potrebbe fungere da progetto pilota per la Regione, alloggi di varie dimensioni e tipologie, per accogliere cittadini con qualche difficoltà, accompagnati da normali residenze, vari servizi, e spazi comuni, come scrive l'ufficio stampa del Comune di Lecce, è inoltre stabilito nell'accordo che per la progettazione sarà bandito un concorso internazionale ad idee. Questa possibile nuova destinazione, fra le tante proposte in passato, colimerebbe inoltre con la volontà dell'amministrazione di non snaturare la vocazione pubblica dell'edificio, tutelando il suo valore testimoniale.

Per la riqualificazione dell'ex-Galateo erano destinati inizialmente 10 milioni di euro di fondi, a cui se ne sono aggiunti 1,2 milioni già deliberati dalla Regione Puglia per il Parco annesso alla struttura.

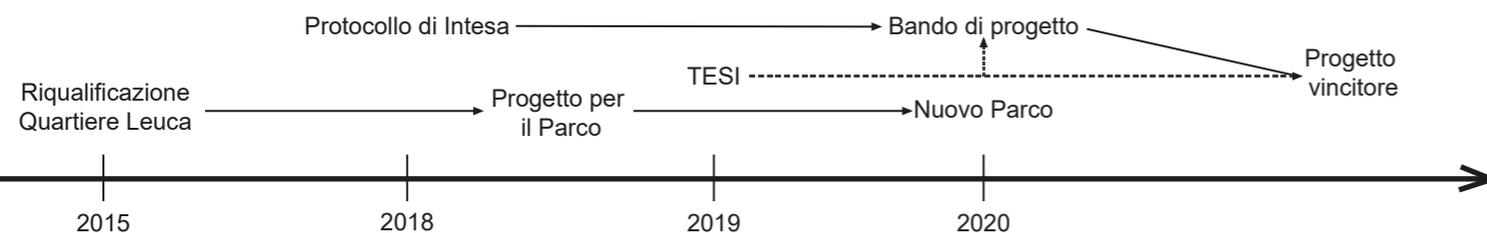
Il 19 Dicembre 2018 però si apprende che non si può più fare affidamento sul fondo da 10 milioni previsti per l'edificio, i fondi hanno trovato a quanto pare molti voti contrari in commissione di bilancio, da parte dei consiglieri di Bari, Taranto e Foggia. Apprendiamo da una nota del Consigliere Giannicola De Leonardis, che le perplessità nello stanziamento di questo denaro, scaturiscono dalla necessità di destinare i 50 milioni di euro per l'adeguamento dei contratti nella sanità pubblica. Per quanto il fondo da



10 milioni non sarebbe bastato a coprire l'entità dei lavori da eseguire per la rifunzionalizzazione, si apre qui un altro tema, ovvero quello della ricerca di risorse finanziarie per portare a compimento quanto deciso tra i vari Enti interessati nel protocollo d'intesa.

Ricapitolando, ad oggi, gli enti interessati alla struttura hanno espresso un accordo, che potrebbe significare un grande passo avanti per la riqualificazione dell'edificio, questo tendenzialmente significa che se in passato a bloccare lo sviluppo dei progetti, fossero stati dei disaccordi tra i vari attori coinvolti, sulla nuova destinazione d'uso, questa volta non dovrebbe ripresentarsi questo pericolo.

Rimane da capire quello che è stato il processo che ha bloccato i vecchi progetti per l'Ex Galateo, quali sono i partecipanti al processo di trasformazione, gli interessi, il potere decisionale dei vari attori coinvolti, le relazioni tra essi e la moltitudine di documenti che orbitano intorno all'edificio, Mappando questa serie di informazioni, si cerca di estrapolare dei termini in cui il progetto deve rientrare, traducendo poi questi termini in trasformazione dello spazio.



STORIA/EDIFICIO

Nell'ottobre del 1927 viene affidato all'Istituto Nazionale Fascista per la Previdenza Sociale (INFPS), il compito di costruire delle strutture dedicate alla cura della tubercolosi in ogni capoluogo di provincia, per un totale di 25.000 posti letto. La tubercolosi conosciuta anche come mal sottile o tisi, veniva curata sottoponendo i malati a terapie naturali basate sulla vita all'aria aperta, l'igiene e l'attività fisica, questo modo di affrontare la malattia risale addirittura all'epoca romana, Celso (30 a. C. – 50 a.C.) consigliava soggiorni in campagna e viaggi al mare, proprio perché considerava benefiche le proprietà di un determinato contesto, nel XIX la cura della tubercolosi viene fatta in maniera diversa, diventa però una cura molto pesante e debilitante, in quanto i malati venivano curati in stanze molto piccole e surriscaldate, seguendo pratiche mediche cruente e un regime alimentare molto più simile ad un digiuno, le persone guarite erano davvero poche, successivamente viene osservato che effettivamente le persone esposte all'aria aperta, in campagna, che svolgevano regolare attività fisica miracolosamente guarivano, cominciano così trasformarsi le cure, rifacendosi alle cure più antiche.

Nasce quindi una vera e propria tipologia di edifici dedicati a questo scopo, progettati su uno schema che poteva garantire le condizioni igienico-sanitarie ottimali alla cura di questa malattia. Lo schema prevedeva un grande fabbricato centrale a forma di T, esponendo le grandi verande a sud sud-est, che però erano riscaldate e illuminate dalla luce solare solo nel mattino, questo per evitare un eccessivo riscaldamento delle stesse durante il pomeriggio. Esistevano due grandi tipologie una denominata di tipo Sud nel caso in cui il corpo di accesso fosse sullo stesso fronte delle verande, nel caso opposto quindi l'edificio veniva denominato come di tipo Nord. Entrambe le tipologie hanno come obbiettivo la centralizzazione di tutti i servizi generali che quindi vengono collocate in corpo centrale perpendi-

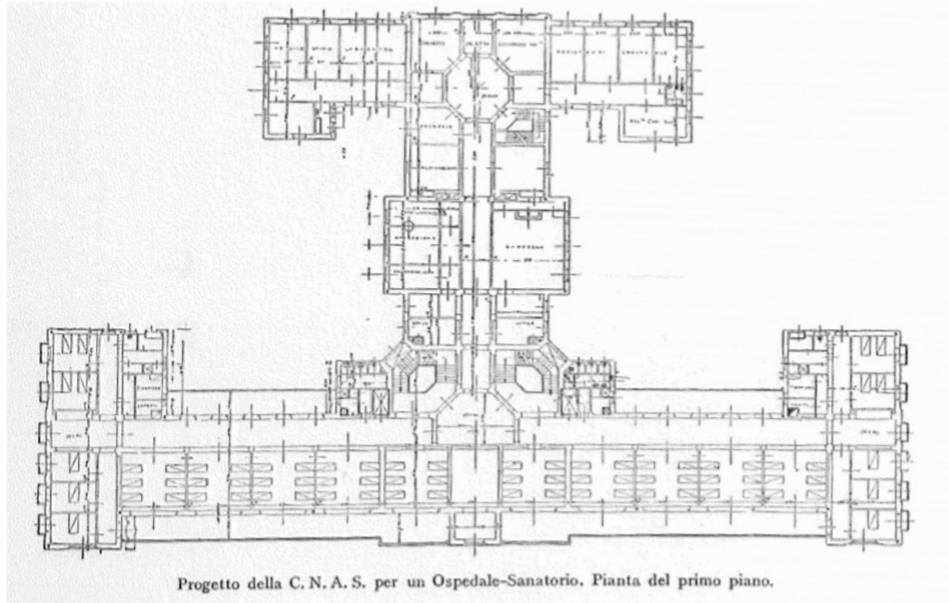
colare alle due aree di degenza, di norma più estese e simmetriche tra loro.

Di queste tipologie in Italia ne vengono costruite svariate, a volte con le dovute variazioni sui prospetti, ma con la medesima impostazione planimetrica, di queste strutture possiamo trovarne a Palermo di Ernesto Basile, L'ospedale Lorenzo D'Avanzo a Foggia, trasformato in un ospedale dove vengono ricoverati i malati con affezioni dell'apparato respiratorio. Ma anche all'estero queste strutture cominciano ad essere più complesse e rappresentative del moderno, come il sanatorio di Paimio di Alvar Aalto.

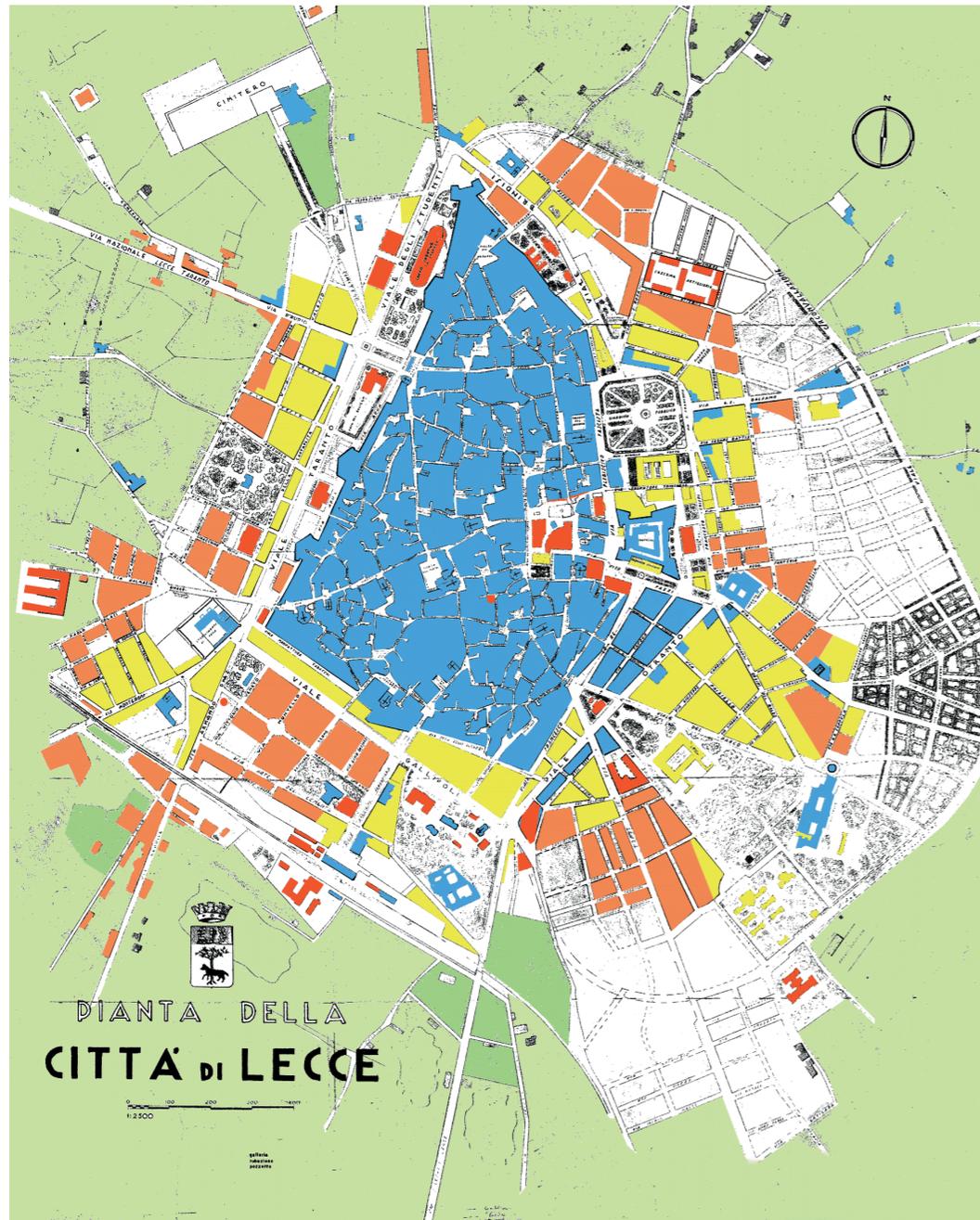


Il sanatorio di Paimio di Alvar Aalto

Nel caso del sanatorio di Lecce, viene eretto su un terreno di 5 ettari sul retro dell'ospedale civile Vito Fazzi con l'intenzione di creare un polo sanitario a sud-est della città, che successivamente verrà tagliato in due dall'anello di circonvallazione. La città di Lecce in quel periodo usciva da un secolo di grandi trasformazioni urbane, che interessavano soprattutto il centro città, con un primo Piano regolatore (De Simone 1897), che prevede una serie di sventramenti e modifiche, apparendo però un piano non proiettato oltre le mura della città e all'espansione di essa. Nel 1915 si sente il bisogno di un nuovo Piano Regolatore, il principe Sebastiano Apostolico Orsini nella veste di Sindaco affida l'incarico all'ingegnere Gennaro Bacile di Castiglione, il Piano mostra una evidente volontà di ripartire la città in quartieri ben distinti, con nette discriminazioni fra i ceti sociali, infatti vi sono aree destinate ad abitazioni signorili e ville, come viale Gallipoli, altre destinate ad accogliere abitazioni comuni come l'area di Torre del Parco. Da alcune mappe riusciamo a percepire l'ordine temporale dello sviluppo urbano, come a sud della città si volesse creare questo polo sanitario, che appariva isolato e che con gli anni è stato inglobato nella città e come il Poliambulatorio Vito Fazzi fosse collegato con un asse stradale direttamente con il centro storico.



in alto a sinistra si vede la pianta dell'Ospedale Colle D'Avanzo di Foggia, in basso a sinistra e in alto a destra il Sanatorio Antitubercolare di Salerno



Lo sviluppo della città di Lecce al 1938

(elaborazione Università del Salento sulla pianta di Lecce del 1938 - Archivio Storico Comunale - Lecce)

In giallo sono riportati gli edifici costruiti tra il 1882 e il 1912, in rosso le zone edificate tra il 1912 e il 1938. In rosso più vivo sono evidenziate le opere realizzate nel dopoguerra e durante il fascismo. Le zone bianche a est e a sud-est sono le espansioni previste dal Piano Regolatore del 1934.



L'EDIFICIO

Il Sanatorio antitubercolare A. Galateo rappresenta il primo sanatorio costruito in Puglia e il secondo del sud Italia. La tipologia scelta per Lecce è di tipo Nord, con l'accesso quindi in viale Rossini, una planimetria a doppia T, con un giardino davanti e un parco alle spalle dove si affacciavano le grandi verande per le degenze, l'edificio è composto da blocchi di tre e quattro piani, la struttura è caratterizzata da volumi aggettanti, e da esili balconate che movimentano le facciate, sui prospetti principali troviamo dei piccoli giochi di ombre che conferiscono ulteriore movimento ed eleganza alla facciata, come le cornici delle finestrate, che invece di essere "aggiunte" alla facciata vengono incassate. Gli unici accenni di decoro sono le cornici stondate delle finestre nel primo piano, due sculture poste in alto in piccole nicchie e in corrispondenza dell'ingresso raffiguranti allegorie della medicina e due colonne marmoree che costeggiano l'ingresso. Nel prospetto più lungo dell'edificio con una lunghezza pari a 101 m, interamente esposto a sud sud-est, si affacciano le grandi vetrate delle camere dei degenti del "reparto elioterapico", la lunga facciata è arricchita da piccoli volumi ritmati e da alcuni profili metallici, che costituiscono un innovativo sistema di ombreggiamento ad avvolgimento elettrico, che garantivano la chiusura totale. Le balconate presenti su questa facciata, sono munite di vetrate scorrevoli, che permettevano di dividere i balconi in scomparti e tenere adeguatamente riparati dal vento i soggetti ammalati. Proprio per quanto riguarda l'aspetto del benessere che si voleva trasmettere ai degenti, viene annesso all'edificio un grande parco, che è inteso però proprio come la continuazione fisica della struttura.

Un ampio parco diviso in due per mantenere separati i sessi come all'interno dell'edificio, grandi viali rettilinei, con grandi pini e "piante a rapida crescita", più a sud un agrumeto ed un orto, in altre aree come in una fattoria vengono ospitati degli animali domestici e allestiti un pollaio, porcilaia e uno spazio per allevare anatre e germani. Tutte queste attività



all'interno della struttura sono dettate anche dal fatto che le cure all'interno della struttura potevano durare mesi ed addirittura anni.

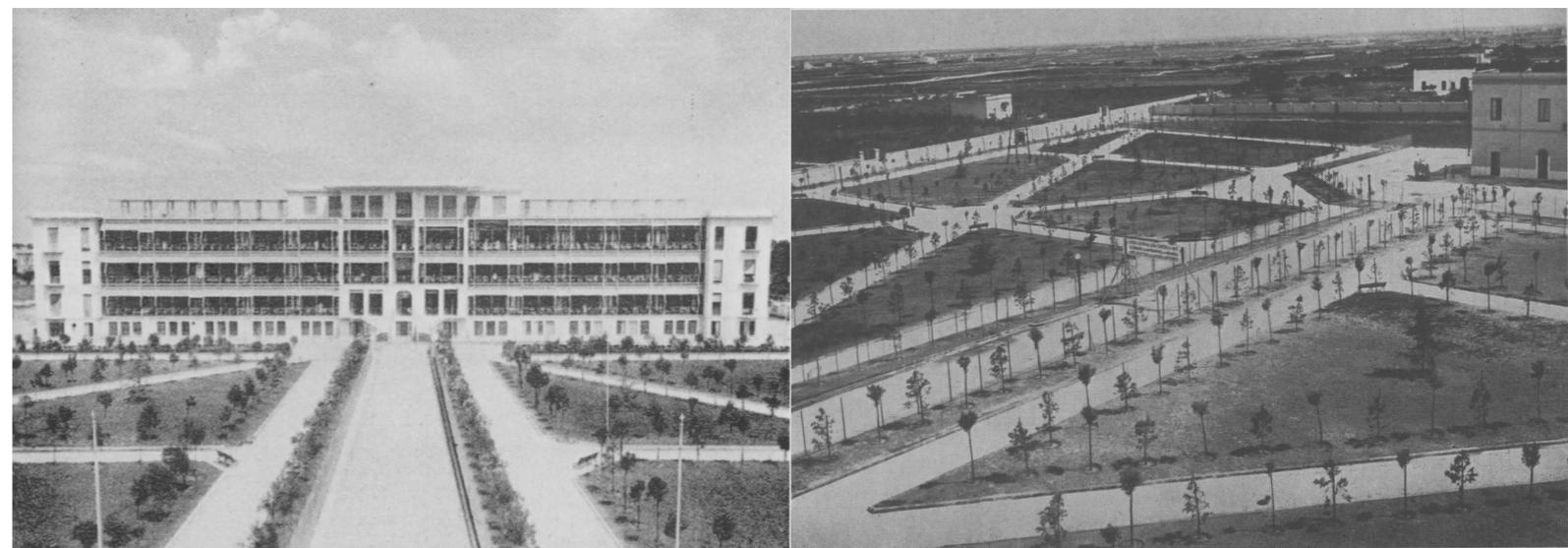
Il Parco e l'edificio sono quindi un'unica struttura intenta alla cura dei degenti, attraverso le cure mediche e la serenità e la pace degli ambienti. La propaganda del regime con scadenza periodica celebrava il complesso ancora in cantiere lodandone le caratteristiche e le innovazioni che esso portava con se, facendo spesso uso di termini come razionalità e funzionalità, sottolineando la modernità del progetto, e come la disposizione dei servizi e dei reparti rendevano più veloce lo svolgimento dei attività all'interno della struttura, e consecutivamente anche un maggiore risparmio.

I Lavori iniziano nel 1932, con un importo totale dei lavori di otto milioni di lire, affidati alla celebre impresa Nervi e Nebbiosi, che svolge in maniera impeccabile l'esecuzione del fabbricato. Considerando anche i lunghi solai a sbalzo, le pensiline del piano rialzato, nonché la richiesta di avere grandi spazi continui privi di divisioni strutturali.



Viene nominato invece direttore dei lavori un allora giovanissimo ingegnere di Lecce "Oronzo Pellegrino". Viene successivamente inaugurato nel 1934 e dedicato ad Antonio De Ferraris, detto il Galateo, un noto medico;-filosofo italiano, nato a Galatone (LE) nel 1444.

Negli ultimi decenni mentre Lecce si muniva di strutture sanitarie moderne, il Galateo veniva abbandonato definitivamente, anche se negli anni '90 vennero intrapresi alcuni lavori di modernizzazione, che comunque non servirono all'edificio per tornare in funzione. Si notano infatti alcune superfetazioni rispetto ai disegni e alle foto della struttura originale, ad esempio nel lungo prospetto esposto a sud, ovvero le terrazze che servivano per la "cura dell'aria", troviamo nella metà più a ovest, dei corpi accessori che interrompono la continuità di queste terrazze, costruiti per accogliere i bagni delle camere, nel tentativo di rifunzionalizzare l'edificio, un altro elemento aggiunto successivamente, sono le scale esterne in calcestruzzo, più che altro un'opera di adeguamento per una questione di sicurezza.



Fotografie dell'edificio ultimato, dal libro di A. Mantovano, Pier Luigi Nervi a Lecce. 1930-1935: impresa e progetto, Manni, 2011



ACCORDO E NUOVA DESTINAZIONE

Dopo un po' di anni di stallo, in un continuo susseguirsi di proposte per il recupero di questo edificio, sembra non si arrivi mai ad una soluzione legittima per tutti, gli enti interessati, le associazioni, l'amministrazione e i cittadini, tanto che il sanatorio diventa nello scenario cittadino, un simbolo di abbandono con la forte sensazione di non riuscire più a vedere rinascere questa struttura di enormi dimensioni.

Nel marzo 2018 viene siglato però un protocollo di intesa tra i vari attori che sancisce un importante passo avanti nella storia del recupero di questo edificio, in quanto per la prima volta si trova un obiettivo condiviso, che si mette per iscritto.

Quindi adesso sappiamo che la futura destinazione d'uso scelta per questo immobile, sarà di housing sociale, che riporterebbe l'edificio vicino alla sua vocazione originale.

Parlando del social housing, ovvero delle abitazioni a canoni agevolati, con elevate caratteristiche di sostenibilità, efficienza energetica, che mira alla coesione sociale, con l'obiettivo di aiutare chi non può accedere al mercato immobiliare, in Italia è un fenomeno in crescita che si espande un po' a macchia d'olio, i maggiori tentativi di sperimentazione di questa tipologia dell'abitare, sono per lo più in centro e nord Italia, da un rapporto pubblicato da Nomisma nel 2017 emerge un quadro ben definito, ovvero che lo stato dell'attuale offerta di questo servizio, copre solo un terzo dell'effettiva richiesta, diversa è la situazione in europa, dove si distinguono due approcci diversi alla questione abitativa, ovvero quello universalistico, dove lo stato o l'ente pubblico è tenuto ad assicurare un'abitazione alla popolazione, e il modello targeted, dove invece il servizio è mirato solo alle famiglie alle quali il mercato non è in grado di provvedere.

Sicuramente però è un fenomeno più diffuso basti pensare che dati del





febbraio 2018 ci dicono che la percentuale di famiglie che hanno accesso al servizio di housing sociale a Roma è del 4,3% a Milano del 3,4%, lontanissime da altre città Europee come Amsterdam con il 48% o Copenaghen con il 21,4%.

in Puglia si riconoscono pochi esperimenti su questo tema, uno recente è a Bari dove è nato da poco Parco Gentile, un complesso comprendente 226 alloggi, articolati in 10 edifici da 3 e 4 piani, a Lecce nello specifico il Fondo Esperia ha avviato nel 2015 un progetto di social housing, con la partecipazione del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) gestito da Cassa depositi e prestiti (CPD). Il progetto prevede la costruzione di 64 nuovi alloggi destinati alla locazione a canone calmierato, nella zona stadio, ovvero un'area periferica oggetto di una importante rigenerazione urbana, chiamata Contratto di Quartiere II.

Sicuramente la città di Lecce ha bisogno di far fronte alla questione abitativa, come riportato dal Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari (SUNIA), a Gennaio 2018 si registra un incremento del 5,7% rispetto ai 6900 gli sfratti registrati in Puglia nel 2017, un terzo di questi riguarda la provincia di Lecce, effettivamente da anni si parla di questo problema, ma ad oggi i numeri sembrano allarmanti e come riportato la causa principale del disagio è provocata dalla drastica riduzione del reddito familiare, dovuta alla perdita di occupazione.

Una serie di punti da analizzare, prendendo un'eventuale natura privata degli investimenti riguardano i dati sui prezzi, sia dei progetti di social housing, sia delle quotazioni medie del mercato immobiliare nella città di Lecce.

Per le spese di costruzione ovviamente si deve puntare su un modello abitativo che successivamente possa essere economico, rispetto alla media, ma ovviamente senza penalizzare troppo la sostenibilità e la qualità dell'edificio. Il costo medio di costruzione (calcolato su 82 progetti), è di 1.109 €/mq, si registrano però valori verso il basso fino a 600 €/mq, per quanto riguarda i canoni di locazione calcolati su 16 progetti, i prezzi oscillano tra 74,40 €/mq l'anno e 80,41 €/mq l'anno, per un minimo mensile di circa 434

€ al mese per un appartamento di 70 mq.

Ora se questi prezzi vengono confrontati con i prezzi di locazione di una grande città ovviamente risultano vantaggiosi, per chi ha bisogno di un alloggio ad un canone più basso, ma potrebbe essere diverso nel caso in cui noi confrontassimo le quotazioni medie nella città di Lecce.

Dal sito dell'agenzia delle entrate vediamo che i prezzi di locazione delle abitazioni nel quartiere Leuca di Lecce variano da un minimo di 2,6 €/mq x mese ad un massimo di 5,3 €/mq x mese, che vale a dire, prendendo in considerazione un alloggio di 70 mq, da 182 € al mese a 371 € al mese.

Per quanto riguarda invece le valutazioni al mq vanno da 657 €/mq a 1.119 €/mq, quindi riscontriamo valori di mercato addirittura più bassi rispetto a quelli dei progetti di social housing in Italia, uno dei punti in questione a questo punto è avere un target sul prezzo come uno dei punti di partenza, in modo tale da garantire l'abitazione a chi non riesce ad accedere al mercato immobiliare, cosa molto difficile dati i prezzi di partenza già abbastanza bassi, ma è da considerare il fatto che non bisogna costruire ex-novo la struttura che accoglierà gli alloggi, ma si tratta di un recupero.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: LECCE

Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA

Codice di zona: C8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	4,1	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	780	L	2,6	3,5	L
Autonimesse	NORMALE	390	510	L	2,2	2,6	L
Box	NORMALE	510	690	L	2,6	3,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	410	560	L	2,2	2,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	280	325	L	1,2	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	4,2	5,4	L

Tabella valori di mercato degli immobili nel quartiere Leuca di Lecce, da Borsinoimmobiliare.it



Considerando invece investimenti di natura pubblica, nell'agosto 2019 i comuni di Lecce e Brindisi, su proposta del Ministero per il Sud, hanno avviato un lavoro di scrittura di un Contratto Istituzionale di Sviluppo congiunto (CIS), uno strumento che permetterebbe di creare una strategia di sviluppo mirata per il territorio, congiunta con il comune di Brindisi, che mira a concentrare risorse nazionali, europee e del fondo per lo sviluppo e la coesione.

Gli interventi proposti nel documento puntano ad un riposizionamento competitivo della città potenziando da un lato la vocazione turistica della città nell'aspetto artistico e monumentale, dall'altra rafforzando la qualità e il livello delle attrattività del turismo balneare e naturalistico. A questi obiettivi se ne aggiunge un altro, che mira a potenziare e implementare i servizi nelle aree cittadine interessate dallo spopolamento, per far fronte al fenomeno dell'emergenza abitativa concentrandosi sulle tematiche della sostenibilità.

Lecce nel suo programma ha presentato progetti per un totale di 340 milioni di euro, divisi in tre ambiti di intervento:

-“Lecce è il suo mare” (122.000.000,00 euro)

-“Lecce patrimonio di storia” (79.560.000,00 euro)

-“Lecce città di tutti” (136.769.000,00 euro)

Nell'ultimo ambito, “Lecce città di tutti” leggiamo che si parte proprio dal contrastare l'emergenza abitativa, con il recupero dell'ex Galateo, a cui vengono destinati orientativamente 20.000.000,00 euro.

MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI INSEDIATIVE , CONTRASTO ALLO SPOPOLAMENTO

CDR PROPONENTE	TITOLO	IMPORTO	CANTIERABILITÀ	DURATA PREVISTA
Ambiente, Igiene e Sanità, Randagismo, Canili e Verde Pubblico	Realizzazione cassonetti interrati a supporto della raccolta RSU (Raccolta rifiuti) presso utenze domestiche e non domestic	€ 1.300.000,00	Progettazione in fase di definizione	12 mesi
Ambiente, Igiene e Sanità, Randagismo, Canili e Verde Pubblico	Realizzazione Centro Comunale di Raccolta rifiuti (CCR) ed implementazione di due siti esistenti per le attività di economia circolare	€ 500.000,00	Progettazione in fase di definizione	18 mesi
Settore pianificazione e sviluppo del territorio - E.R.P. CDR XIV	Realizzazione alloggi di Edilizia Economica Popolare per fronteggiare la carenza di alloggi in favore delle famiglie in situazione di disagio sociale ed economico	€18.600.000,00	Progetto definitivo	30 mesi
Settore pianificazione e sviluppo del territorio -	Demolizione fabbricati via Sozy Carafa	€ 2.500.000,00	Progetto definitivo	12 mesi
Settore pianificazione e sviluppo del territorio - CDR XIV	Recupero e rigenerazione dell'immobile dell' ex sanatorio antitubercolare Galateo	€20.000.000,00	Documento Preliminare alla Progettazione con la stima delle opere, redatto ai fini del concorso internazionale di progettazione finanziato dalla Regione Puglia	60 mesi

Tabella dei fondi richiesti nel C.I.S.

METODOLOGIA E PROCESSO

Indagine

Sviluppare questa modalità di tesi, richiedeva di mappare tutto quello che orbitava intorno a questo edificio e a quest'area della città, a partire dagli eventi che hanno determinato la storia del Sanatorio, fino agli attori, era di fondamentale importanza capire le relazioni che vi erano tra edificio e i vari enti e quale di queste poteva essere determinante nella riqualificazione. Dato che la storia dell'Ex-Galateo era ricca di eventi legati però lo più a vicende politiche, come campagne elettorali o slogan di vari candidati, che però sono spesso arrivati al centro dell'opinione pubblica, l'indagine quindi parte da articoli di giornale, che si rivelano essere numerosissimi, questi mi aiutano a porre su una linea temporale gli eventi e cominciare a capire a chi fossero legati questi.

Ad esempio i primi articoli che ho letto sono quelli che parlavano della sottoscrizione del protocollo di intesa tra i vari attori interessati, che è l'evento centrale che ha rimesso sul tavolo la questione dell'Ex-Galateo e che mi ha suscitato interesse, da questi articoli si evince chi sono gli enti e le associazioni interessate alla trasformazione di questo edificio e chi può esercitare un potere decisionale. Ma non solo perché gli articoli di giornale, insieme all'utilizzo dei Social Network e il controllo periodico dei siti web degli attori interessati, come quello del sindaco, quello del Comune di Lecce, delle varie associazioni coinvolte come quella creata per la rigenerazione urbana di quartiere Leuca o la sezione Press del sito della Regione, mi mantenevano informato sia sulle vicende che riguardavano il Sanatorio sia sulle vicende che riguardavano più da vicino l'amministrazione, in modo tale da capire la visione più ampia sulla città dell'amministrazione. Oltre a questo ovviamente è stato necessario interfacciarmi con alcuni attori, per poter delineare delle mappe più precise e poter prendere in considerazione più punti di vista, ho avuto quindi la fortuna di ricevere



delle informazioni dall'assessore alle Politiche urbanistiche Rita Miglietta e parlare personalmente con il presidente dell'ordine degli Architetti di Lecce Rocco De Matteis.

A questo punto grazie agli articoli delle redazioni giornalistiche leccesi e non solo, potevo indirizzare l'indagine alla ricerca dei documenti che orbitavano intorno all'Ex-Galateo e che componevano un tassello fondamentale nello sviluppo della tesi, alcuni di questi documenti sono la relazione storico artistica della soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio, la relazione di stima redatta da Puglia Valore Immobiliare, che è la società di Cartolarizzazione della Regione, i bollettini ufficiali della regione, il protocollo di intesa e la visura catastale per capire la proprietà dell'area a sud del Parco.



DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA
Ai sensi della Legge regionale n° 21 del 29 Luglio 2008



Parco Ex Galateo: un primo decisivo passo verso il recupero completo dell'intero ex sanatorio

17 Aprile 2018



Press Regione

HOME PEC RUBRICA SERVIZI ONLINE MODULI ONLINE URP A A A

Cerca nel sito...

Rigenerazione dell'Ex Galateo, Emiliano: Un progetto innovativo che la Regione continuerà a sostenere con forza



PROTOCOLLO D'INTESA

TRA PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SRL - REGIONE PUGLIA - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI BR-LE-TA - COMUNE DI LECCE - ARCA SUD SALENTO PER LA VALORIZZAZIONE DELL' "EX SANATORIO ANTITUBERCOLARE A. GALATEO"



COMUNE DI LECCE

PARCO URBANO DELL' EX PRESIDIO OSPEDALIERO "GALATEO" TRA VIA MALTA VIA F. CAMASSA E VIALE ROSSINI



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

01

COMMITTENTE PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SRL IL R.U.P. Arch. Carmela D'Onghia

PROGETTISTA Ing. Edmondo Scrimicci

PROGETTO ESECUTIVO

ALLEGATO

prot. n. 20131 del 02/12/2008



LA STRATEGIA INTEGRATA DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE DEL COMUNE DI LECCE



CONTRATTO ISTITUZIONALE DI SVILUPPO CITTA' di LECCE



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BRINDISI, LECCE E TARANTO

RELAZIONE STORICO ARTISTICA (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)

Denominazione: EX COMPLESSO SANATORIO ANTITUBERCOLARE
Ubicazione: Lecce - Viale Vittorio Alfieri, 22
Dati catastali: Foglio 240, p.lla 62 sub 1 e p.lla 64 sub 2 (Catasto fabbricati) Foglio 240, p.la 2291 (Catasto terreni)
Proprietà: Puglia Valore Immobiliare S.r.l. (Fg.240, p.la 62 sub 1) I.N.P.S. (Fg.240, p.la 64 sub 2 e p.la 2291)



oggetto

SERVIZIO SANITARIO DELLA PUGLIA Azienda Sanitaria Locale LECCE

Relazione di stima dell'ex Presidio Ospedaliero "Galateo"

In Catasto Fabbricati: Fabbricati: F. 240, P.lle 62 sub. 1; 363 sub. 1; 364 sub 1

45974 Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 97 del 24-7-2018

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 giugno 2018, n. 946 Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. - Indirizzi per la partecipazione all'Assemblea del 11 giugno 2018.

Le mappe

Un progetto per un area così grande, con un edificio che porta con se sia un valore architettonico sia un valore storico, coinvolge un gran numero di attori, da considerare nella fase di progettazione, in quanto potrebbero determinare delle possibili deviazioni e l'esito della trasformazione, proprio per questo per sviluppare il progetto sono partito dalle mappe, come appreso dai corsi e dai seminari di teoria del progetto, questi potevano fornirmi uno strumento per tenere insieme più istanze, oltre che legittimare a prescindere dalla mia volontà da progettista le scelte progettuali, evitando dunque di commettere errori che possano compromettere l'approvazione o l'attuazione del progetto.

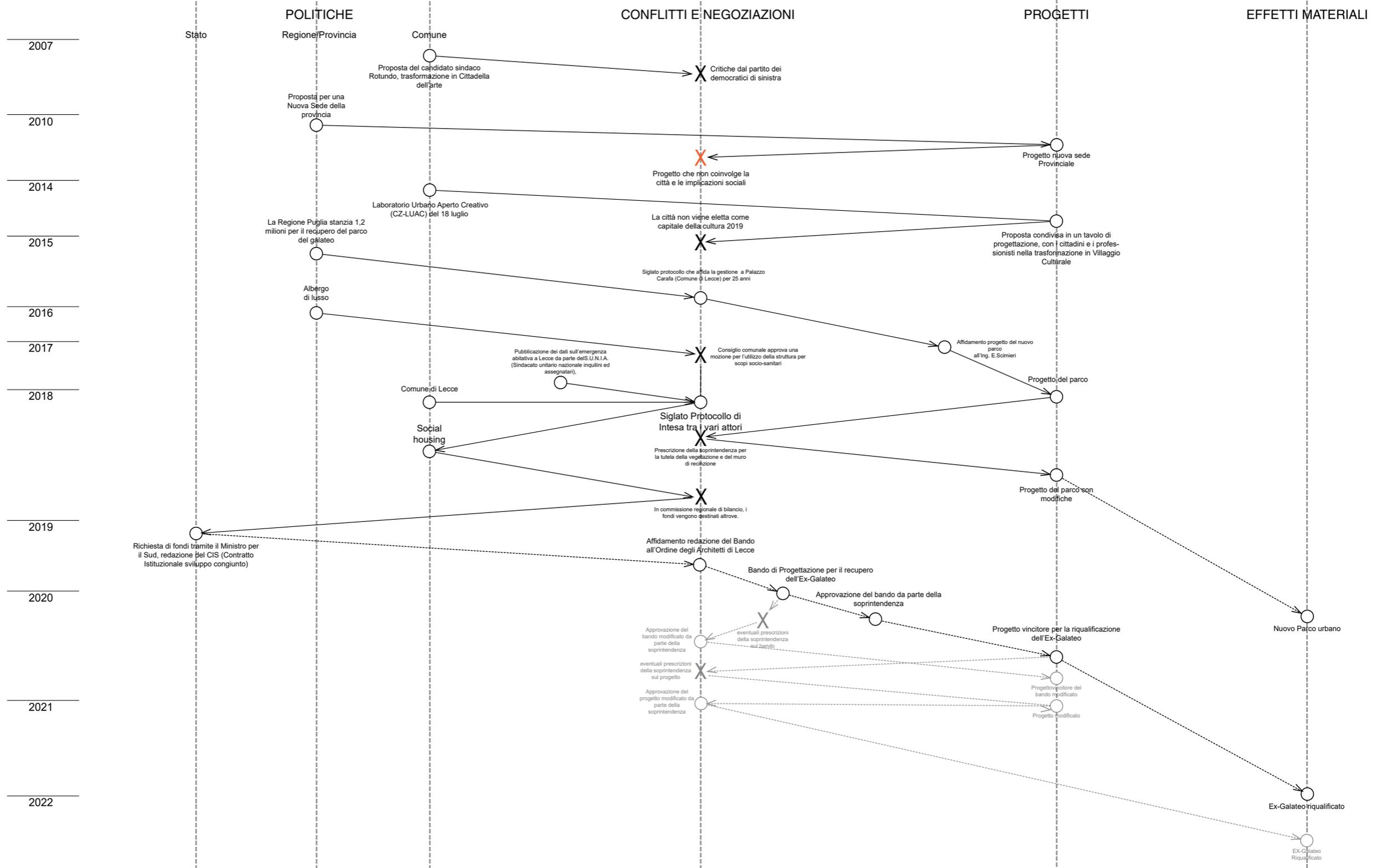
La prima mappa, chiamata mappa di Shenzhen, raccoglie e relaziona tutti gli eventi salienti della vita dell'edificio, dividendoli sull'asse delle ascisse per politiche, (Stato, Regione/Provincia, Comune), Conflitti e negoziazioni, Progetti e effetti materiali, mentre sull'asse delle ordinate troviamo il tempo.

Questa mappa analizza gli eventi, mostrando come ad esempio dei progetti o delle politiche non vadano linearmente verso la loro attuazione, ma subiscano delle deviazioni che portano alla produzione di nuovi documenti tutto questo infine si può tradurre in un effetto materiale, che sicuramente sarà in qualche misura diverso da quello che si era previsto all'inizio, proprio grazie alle deviazioni sul percorso. Il suo potenziale sta quindi nel poter farci prevedere le possibili deviazioni che possiamo incontrare.

Analizzando la mappa infatti possiamo capire quali eventi hanno in passato bloccato i precedenti progetti per la riqualificazione di questo spazio, ponendo questi conflitti dall'esito negativo per i vecchi progetti come una prima base su cui impostare il progetto. Per evitare appunto quelle irruzioni che potrebbero addirittura interrompere il processo.

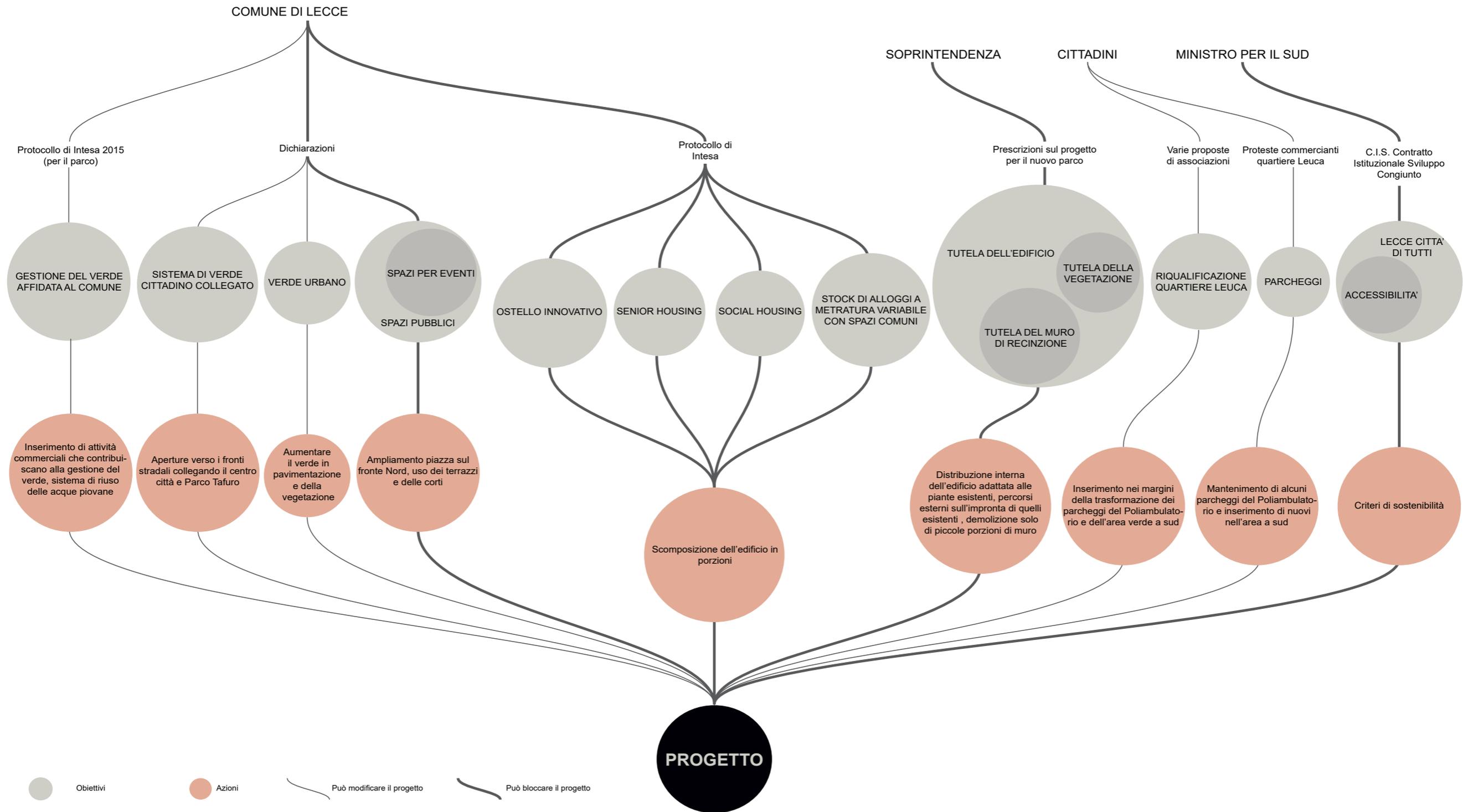
Un'altra mappa è quella degli attori coinvolti nell'attuale processo di





Trasformazione, questa seconda mappa mi ha aiutato a comprendere con chi si deve relazionare il progetto prima di un eventuale approvazione e di conseguenza avviare una ricerca per cercare di capire cosa si aspettasse-ro dalla trasformazione dell'area e cosa volessero evitare che accadesse. Nella terza mappa ho cercato invece di mettere insieme le informazioni utili al progetto, emerse sia dalle ricerche sull' edificio sia dalle mappa precedenti, questa rappresentazione quindi mette in evidenza quelli che saranno i "termini" sui quali il progetto verrà sviluppato, partendo dagli at-tori al quale fanno riferimento e la natura di quell'informazione, ad ogni ter-mine quindi possiamo dire che corrisponderà una trasformazione o meno di un determinato spazio fisico.





Descrivendo la mappa dei termini, leggendola dall'alto verso il basso vediamo come dagli attori scaturiscano i vari temi di progetto che sono stati trovati ricercando del materiale sull'edificio, come ad esempio articoli di giornale, che riportavano dichiarazioni di alcuni membri dell'attuale amministrazione, dai documenti setacciati in fase di studio, ma anche dalle mappe degli attori e di Shenzhen.

Possiamo vedere una differenza di spessore tra i collegamenti, quelli meno spessi sono i termini da tenere presente, perché possono essere la fonte di deviazioni, temi per cui il progetto può subire modifiche, i collegamenti più spessi invece rappresentano quei temi che se ignorati potrebbero essere addirittura la causa della non finalizzazione del progetto. Come ad esempio, le richieste degli attori firmatari del protocollo di intesa, che hanno formulato la richiesta delle funzioni che dovrà avere il nuovo Galateo, come il social housing, un senior housing e degli alloggi di varia dimensione destinati a coppie e famiglie. Anche il fatto che ci sia un vincolo della Soprintendenza è uno dei temi determinanti per il progetto e a questo si aggiunge anche quanto appreso dopo la consegna del progetto per il nuovo parco, ovvero il vincolo sulla vegetazione e in parte sul muro di recinzione, che appunto ha modificato molto il progetto originale per il parco dell'Ing. E.Scimieri, in quanto il progetto prevedeva un impianto fatto da percorsi curvilinei e senza il muro perimetrale, che dopo una negoziazione con la Soprintendenza diventa invece uno schema di percorsi e verde molto simile a quello originale, mantenendo intatto il muro di recinzione, apportando solo delle modifiche su alcune porzioni di esso, ovvero demolendo piccoli segmenti e sostituendoli con un inferriata metallica.

MENU CERCA

Quotidiano

LECCE

«Parco ex Galateo vincoli da rispettare» Si riprova col bando

LECCE

Sabato 13 Gennaio 2018 di Ilaria MARINACI



Modifiche al muro di recinzione dopo la negoziazione con la soprintendenza

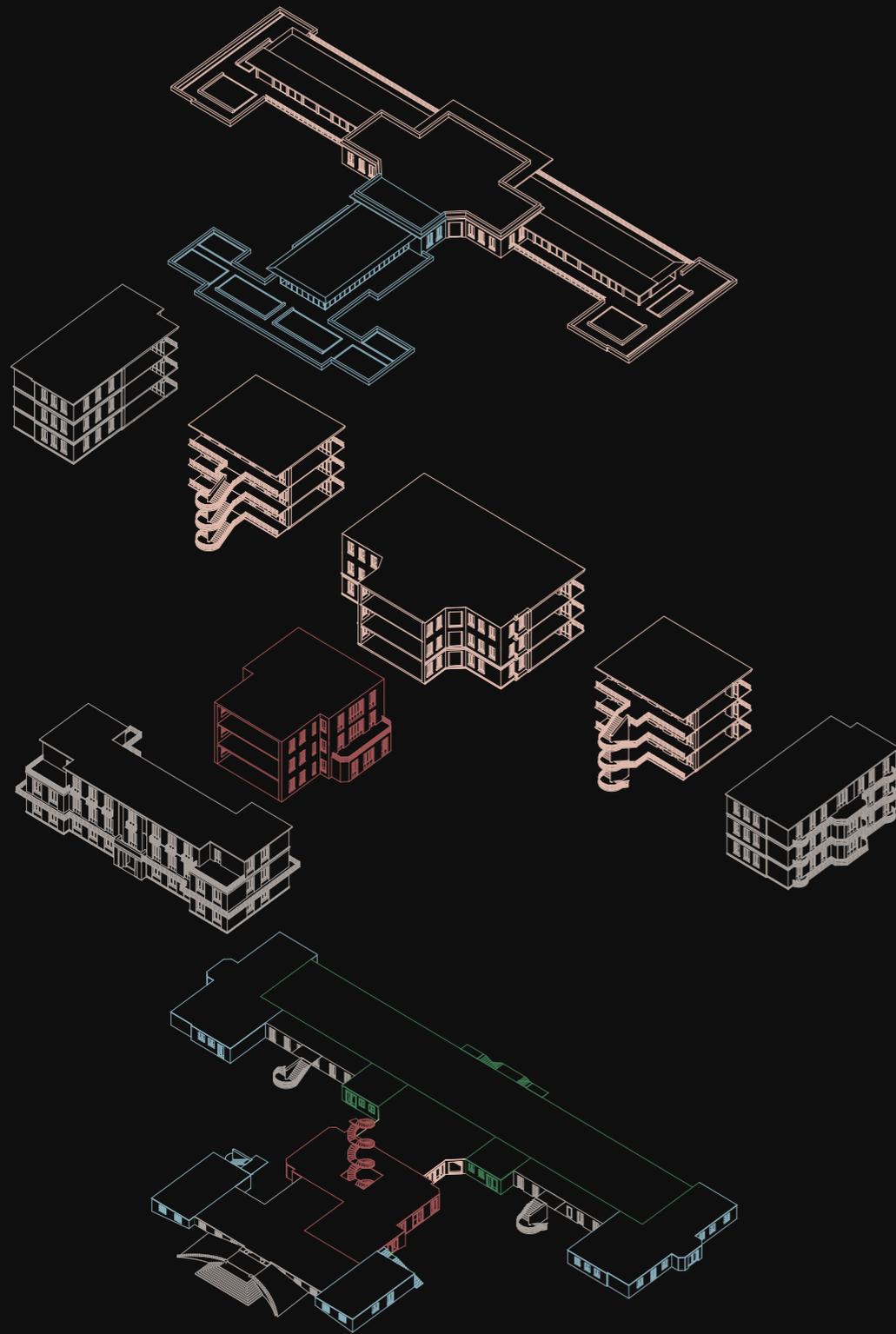
nel primo cerchio si legge che la gestione del verde di tale area è stata affidata al comune tramite un protocollo di intesa sottoscritto nel 2016, da questo scaturisce un altro cerchio, quello delle azioni, il ragionamento è quello che essendo affidata al comune la gestione del verde, progettare un'area con tanto verde potrebbe mettere in difficoltà le casse dell'amministrazione, con molteplici conseguenze negative per il progetto, come alternativa, quella di ridurre le aree verdi, non era percorribile per tanti motivi, anche solo perché la vegetazione aveva anch'essa una tutela da parte della Soprintendenza, quindi l'azione inscritta nel cerchio di colore rosa, cerca di risolvere questo tema, inserendo dei locali commerciali nel piano seminterrato e sul terrazzo panoramico, che possano con un canone mensile aiutare il comune nella gestione delle aree verdi e collegando ai percorsi un sistema di raccolta delle acque per l'irrigazione.

Nel secondo cerchio viene iscritto uno dei motivi per il quale secondo me, venne bloccato il progetto dello studio Metamor, sostanzialmente secondo me sono stati tre i fattori, il fatto di aver inserito una sola funzione nella proposta per la riqualificazione dell'edificio, che date le dimensioni di questo può aver influito in modo negativo sulla riuscita del progetto, l'aver stravolto troppo la struttura che comunque è vincolata e il fatto che il progetto comunicasse poco con la città. Il primo fattore nel diagramma non viene preso in considerazione in quanto si apprende dal protocollo di intesa che la richiesta per i progettisti che parteciperanno al bando sarà

La proposta di Salvemini: "Una rete tra i parchi, con il nuovo Piano del Verde Urbano"

16 Aprile 2019





un mix di funzioni, il secondo fattore ovvero quello del vincolo viene riportato come tema direttamente collegato alla Soprintendenza, mentre il terzo fattore è quello inserito nel cerchio, ovvero il tema di avere un sistema di verde cittadino collegato, questo viene interpretato progettualmente aprendo il muro di recinzione solo su alcuni fronti stradali, disegnando dei percorsi che possano collegare l'edificio al centro città e a Parco Tafuro, contribuendo allo sviluppo dell'intero quartiere Leuca.

Per quanto riguarda il protocollo di intesa e i termini generati da esso, l'azione progettuale corrisponde all'individuazione di pezzi di edificio differenti in pianta, con la successiva scomposizione di questi per facilitare l'inserimento delle nuove funzioni, cercando quindi di adattare le diverse destinazioni alla porzione di edificio che si presta meglio ad accoglierle, tutelando al contempo l'edificio e quindi il cerchio dei vincoli collegato alla Soprintendenza, in quanto in questo modo possiamo minimizzare le modifiche interne da fare sulle tramezzature e sulla struttura e quindi cercare di tutelare l'edificio. Invece il cerchio collegato alla soprintendenza, che contiene altri due cerchi più piccoli, fanno riferimento alle tutele della vegetazione e del muro, in termini di progetto ne deriva ad esempio che il disegno dei percorsi esterni sarà fatto sull'impronta di quelli esistenti in modo tale da non snaturare troppo il giardino originale, e anche di non interferire con la vegetazione costituita principalmente da pini marittimi adulti.

Il terzultimo slot a destra invece fa riferimento ai cittadini di Lecce che hanno creato nel tempo delle associazioni che si occupano della riqualificazione di quartiere Leuca, infatti nasce nel 2017 da alcune di queste un laboratorio urbano aperto, chiamato "Scusi per via Leuca?", che convoglia professionisti del settore e cittadini per programmare la rigenerazione urbana di questo quartiere, nella mappa creata da questi laboratori vi sono una serie di aree verdi da riqualificare e da collegare per creare una rete, tra queste il parco dell'Ex-Galateo, a queste aree quindi ora si aggiunge il giardino del Galateo (area verde di pertinenza), ma oltre a questa il progetto vuole estendere i margini dell'intervento, inglobando due aree, una di queste è il parcheggio del Poliambulatorio V.Fazzi, che rimane ad oggi

una grande parcheggio poco sfruttato e chiuso da un muro di recinzione, l'altra area in quella a Sud del Parco, ed è una grande area verde di 12422 mq, con un edificio nel mezzo che storicamente apparteneva al direttore dell'ospedale. Inglobare queste due aree nel progetto significherebbe sostanzialmente sfruttare l'attenzione posta sull'Ex-Galateo per riqualificare una porzione più grande di città.

LECCEPRIMA Sezioni 👤 🔍

Notizie da S.M. Leuca *A cura della Redazione*

S.M. Leuca

Quartiere Leuca, parte da qui la "rigenerazione" urbana

Lecce: investimento, 1 milione di euro, già stanziato per dare vita al progetto nato da un gruppo di giovani architetti, che hanno ripensato alla riqualificazione di un'area importante della città

LP Redazione
04 OTTOBRE 2010 12:07 f 🐦 📧 ✉️

LECCEPRIMA Sezioni **Politica** 👤 🔍

Politica / Leuca / Via Leuca

Residenti e commercianti del quartiere Leuca "invadono" l'ufficio Urbanistica

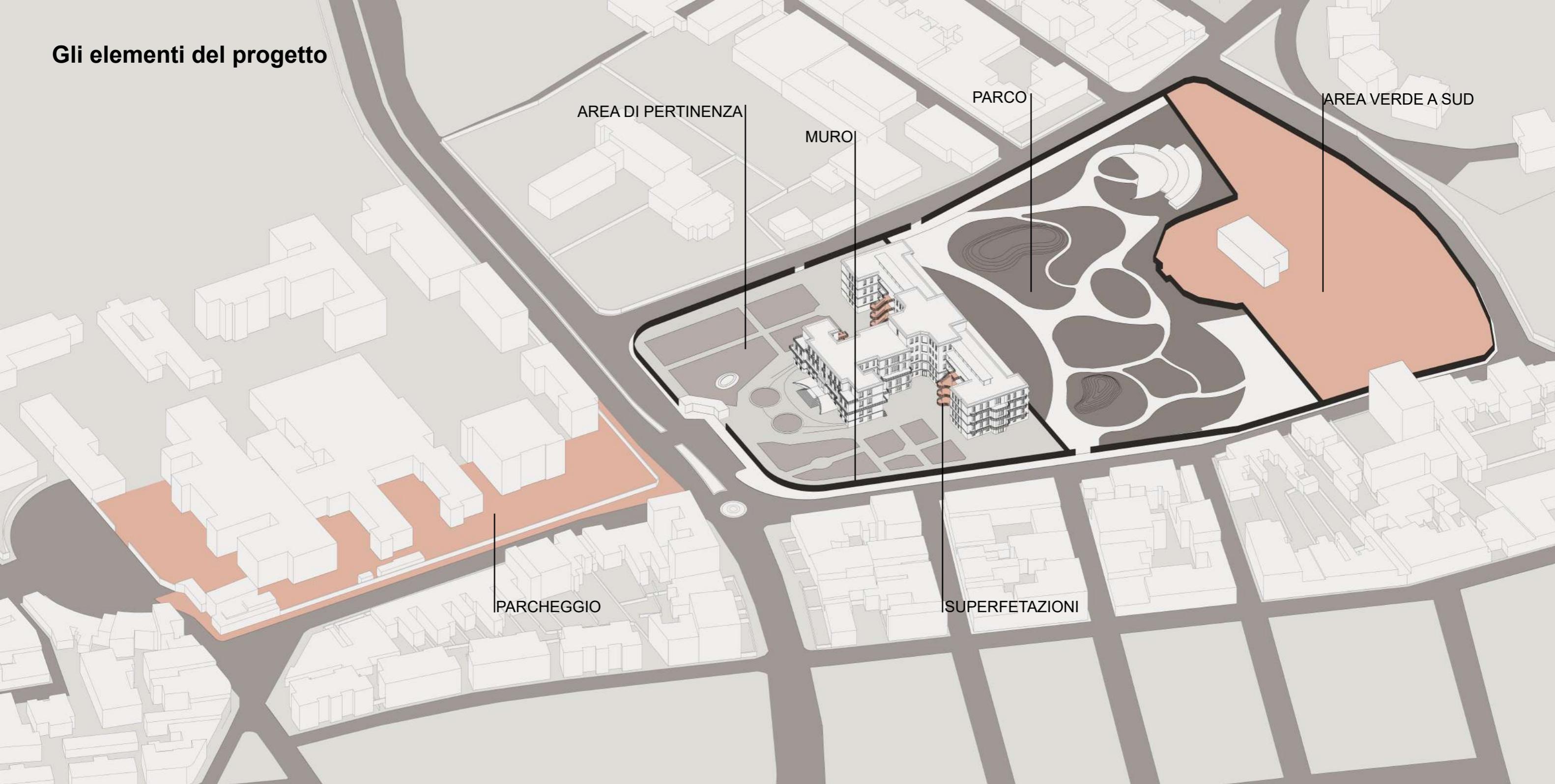
Affollato confronto con l'assessore Martini e i progettisti della riqualificazione che interessa uno degli assi di penetrazione più caotici della città. Parcheggi per chi ci vive, carico e scarico per chi ci lavora, le preoccupazioni principali

LP G.D.G.
23 APRILE 2014 14:04 f 🐦 📧 ✉️

Un altro tema che vede come attore i cittadini, è quello dei parcheggi, in quanto successivamente alla presentazione di alcune proposte per la riqualificazione di alcuni assi stradali tra cui Via Leuca, i residenti e i commercianti hanno esposto il problema dell'assenza di parcheggi in questa area della città e che questo provocava ogni giorno non pochi disagi. Ovviamente questi due temi legati ai cittadini nel progetto convergono, utilizzando parte dell'area verde a sud per i parcheggi e aprendo alcuni parcheggi del Poliambulatorio alla città.

Nell'ultimo cerchio a destra vi è una serie di documenti che fanno riferimento al Ministro per il Sud, perché sostanzialmente i fondi che si attendono per la trasformazione di questo edificio derivano dalla presentazioni di un contratto istituzionale per lo sviluppo congiunto, fatto insieme al Comune di Brindisi, questo per essere accettato e quindi erogare i fondi, richiederà sicuramente di rispettare dei criteri di sostenibilità per la trasformazione dell'edificio, che nel progetto sono tradotti nella raccolta delle acque piovane e grigie sfruttando la grande quantità di verde, per usarne una porzione dedicata alla fitodepurazione per poi riutilizzare le acque per l'edificio e per l'irrigazione, usare il terrazzo più alto di circa 500 mq per un impianto fotovoltaico, o anche il fatto di inserire i parcheggi nell'area a sud, e progettando dei collegamenti con la città, promuovere la mobilità sostenibile, in modo tale che chi entra a Lecce dal quartiere Leuca, ovvero l'ingresso a sud della città, possa lasciare l'auto e continuare gli spostamenti a piedi o in bici o con i mezzi pubblici, contribuendo alla decongestione della città.

Gli elementi del progetto



AREA DI PERTINENZA

PARCO

AREA VERDE A SUD

MURO

PARCHEGGIO

SUPERFETAZIONI

Gli elementi del progetto

Come già detto in precedenza la riqualificazione dell'Ex-Galateo , è l'occasione per la città di dare un grande input per lo sviluppo di tutto il quartiere Leuca, un modo per fare sì che questo accada, è una visione di insieme delle trasformazione dell'area, creando delle connessioni con il resto della città.

Gli elementi su cui è strutturato il progetto sono diversi e vengono prese in considerazione anche aree limitrofe, questi, chiamati appunto gli oggetti del progetto, sono diversi, ovviamente vi è l'edificio, inteso come manufatto nel suo complesso, il giardino del Sanatorio, che corrisponde all'area verde sul fronte Nord, un area con delle isole verdi che ospitano gli alti pini marittimi e una fontana in pietra, ma anche una area centrale e dei percorsi in una pavimentazione simile ad un asfalto, questo circondato da un altro oggetto, molto importante, il muro di recinzione che attualmente presenta un ingresso sul fronte Nord e un ingresso su via Francesco Camassa. Gli altri oggetti non sono nel perimetro di pertinenza del Sanatorio e molto probabilmente non saranno presi in considerazione nel Bando che vedrà come protagonista la riqualificazione dell'ex-Galateo, nella tesi questo oggetti vengono coinvolti per i motivi specificati all'inizio del paragrafo. Uno di questi è il Parco coinvolto in un attuale riqualificazione e il quale progetto prevede una separazione dall'edificio, e gli altri due sono, un'area a nord dell'edificio, subito al di là della circonvallazione e un area verde a Sud del Parco. L'area a Nord, attualmente è un parcheggio di proprietà del Poliambulatorio Vito Fazzi di Lecce, poco utilizzata ha un enorme potenziale sia per aprire i parcheggi alla città sia per dare all'Ex-Galateo un continuo, un collegamento con la città al suo ingresso principale. L'area a Sud del Parco invece è una grande area verde di con una vegetazione eterogenea e con in mezzo l'edificio del direttore dell'ospedale.



In alto il parcheggio del Poliambulatorio V.Fazzi, in basso l'area verde a sud del parco, di proprietà del servizio sanitario

IL BANDO

Il bando di progettazione per la riqualificazione dell'ex Galateo, redatto dall'ordine degli architetti di Lecce è un bando aperto a tutti i professionisti ed è strutturato in due fasi, data la grandezza e la complessità del manufatto, l'ente banditore vuole prima valutare le idee, e successivamente come queste si intendono realizzare nello specifico, quindi vi è una prima fase svolta in forma anonima, in cui ai progettisti viene chiesto di presentare una relazione illustrativa di massimo 20000 battute, dove verranno espressi i concetti del progetto facendo riferimento ai criteri di valutazione descritti nel bando, inoltre viene richiesta una singola tavola grafica con uno schema planimetrico dell'idea di progetto, schemi funzionali dei diversi livelli e rappresentazione volumetrica.

I progetti verranno presi in consegna da un coordinatore, che farà un esame preliminare agli elaborati per deciderne l'ammissione o meno alla fase di valutazione da parte della commissione. I criteri di valutazione sono:

- Qualità estetica con il rispetto e il mantenimento della configurazione volumetrica
- Flessibilità e adattabilità della proposta, spazialmente e funzionalmente
- Coerenza con la documentazione di indirizzo, aspetti manutentivi e di gestione

Saranno ammessi alla seconda fase i primi 5 progetti che otterranno il punteggio più alto. La seconda fase del concorso consiste nell'ulteriore sviluppo dei progetti vincitori, sarà richiesta quindi una relazione illustrativa che evidenzierà le caratteristiche del progetto, con riferimento ai criteri di valutazione, inoltre sono richieste tre tavole, una con le piante in scala 1:200 di tutti i livelli con anche le pertinenze esterne, nella seconda e terza tavola prospetti, sezioni e rappresentazioni tridimensionali.

Il progetto che raggiunge il punteggio maggiore vince il concorso, ma si

apre un'altra fase, ovvero una procedura di negoziazione tra i progettisti e l'ente banditore, in questa fase è prevista una trattativa tra le due parti in modo da aggiustare e rifinire il progetto insieme. Nella tesi si cerca di prevedere le possibili deviazioni che può subire il progetto proprio in questa fase, associando a queste delle risposte progettuali.



IL PROGETTO A

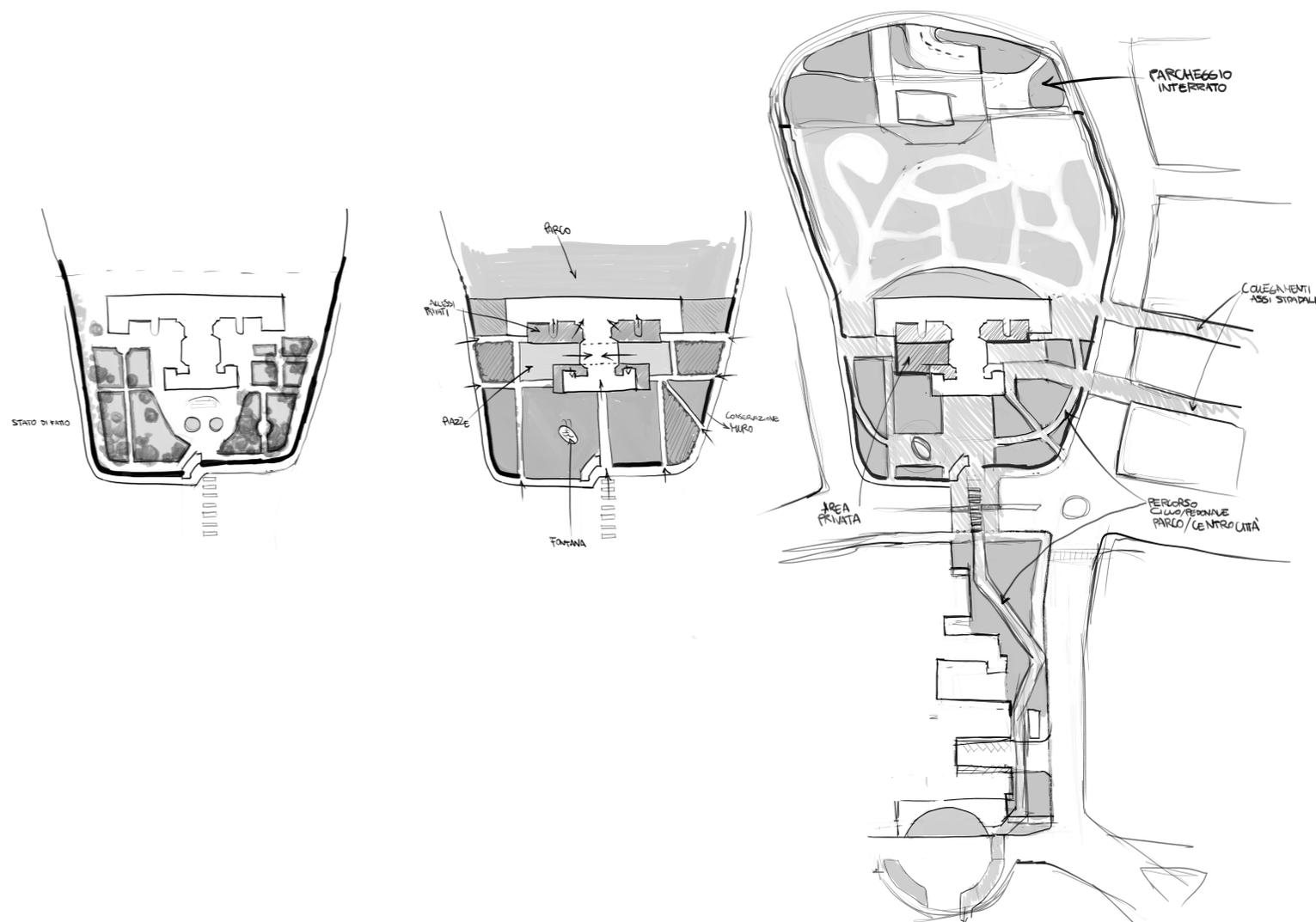
Il primo ragionamento fatto, riguarda la città nel suo complesso e il rapporto che ha oggi con questo edificio e con la sua area circostante, quello che emerge è che l'edificio appare un po' come un fantasma, molto poco visibile dalla strada, per lo più eclissato dal muro di recinzione e la vegetazione oramai altissima, il muro invece sembra segnare un limite oltre il quale la città finisce, lasciando spazio alla campagna o ad uno dei piccoli centri urbani satelliti di Lecce.

Traducendo questa situazione come uno status di isolamento vissuto dall'edificio, ha portato l'attenzione a concentrarsi inizialmente sul muro di recinzione e sui collegamenti con la città. La volontà iniziale era in modo molto radicale di ripensare lo spazio tramite l'eliminazione del muro di recinzione, creando dunque un taglio netto con il passato, in quanto l'esistenza del muro era imprescindibile dalla funzione originaria dell'edificio, delimitava e proteggeva sia l'area in cui si curavano i malati sia evitava il contatto di questi con le persone al di fuori, oggi nel caso della riqualificazione dell'area, che accoglierà una nuova funzione sempre di natura pubblica, il ruolo che ha il muro appare meno fondamentale, quindi l'idea di togliere il muro nasce per far comunicare l'edificio con la città, come fin ora non è mai stato possibile, di dare profondità agli spazi, cercando di rendere anche visibile e quindi connesso, il nuovo parco che sorgerà alle spalle dell'edificio, che svolgerà un ruolo fondamentale per tutta la cittadina, in quanto Lecce è poco provvista di grandi aree verdi all'interno del contesto urbano.

Si apprende dopo la negoziazione tra progettisti e soprintendenza, avvenuta per riqualificazione del parco retrostante, che la soprintendenza ha posto alcune prescrizioni, una sulla vegetazione, con la volontà di preservarla, modificando il progetto originario che prevedeva un allargamento della strada per l'inserimento di una striscia di parcheggi, un'altra proprio sul muro di recinzione, il quale nel progetto veniva demolito, e l'unica

prescrizione fatta sul progetto è stata quella di preservare alcune porzioni di muro. Quello che appare oggi, verso la conclusione del cantiere, è che del parco del Galateo, con il suo schema tipico del giardino all'italiana, non rimane nulla, infatti il progetto ripensa lo spazio secondo schemi diversi, lasciando spazio a percorsi curvilinei, isole verdi con collinette e un piccolo bacino d'acqua.

quello che si nota leggendo la relazione tecnico descrittiva e guardando il progetto per il nuovo parco urbano, è un taglio netto tra edificio e parco,



lasciando un offset dall'edificio di qualche metro, si ha come una barriera di verde che allontana le attività nel parco dall'edificio. Nonostante questo però, alle due estremità del parco in contatto con la divisione con l'edificio, si hanno due percorsi "interrotti" da una linea divisoria, (probabilmente muratura) che lasciano lo spunto progettuale per un continuo, o un possibile collegamento con l'area intorno all'edificio.

Se l'idea iniziale avrebbe portato ad avere un area completamente accessibile, rendendo visibile sia l'edificio, sia il parco retrostante da quasi tutte le angolazioni, portava anche ad un esito finale probabilmente poco interessante in termini di spazio. L'esistenza del vincolo, e quindi dover lasciare intatte alcune porzioni di muro, innesca una serie di ragionamenti, in quanto una delle caratteristiche dell'area antistante all'edificio, è quella di avere questo giardino, con una vegetazione foltissima, e dei pini ormai alti, in alcuni casi più dell'edificio, questi elementi come visto prima creano una condizione di isolamento, in un contesto molto slegato da quello urbano, molto più vicino ad uno rurale come una pineta. L'idea che ne scaturisce, è quella di preservare in parte questo status di isolamento, aggiungendo vegetazione, lì dove decido di mantenere il muro, per creare l'esperienza di entrare in un contesto diverso, ed una volta all'interno avvertire in qualche modo un distacco dal contesto urbano, sfruttando anche l'isolamento acustico del muro, che separa l'area dalla circoscrizione.

Questo accompagnato da piccole porzioni recinzione che vengono demolite, segnando l'inizio dei percorsi di accesso all'area e all'edificio, infatti per aumentare la permeabilità dell'area vengono aggiunti quattro accessi, due corrispondenti ai fronti stradali che collegano l'edificio a via Leuca e due che vanno ad aprire l'area nei vertici, ovvero nei punti più lontani dall'edificio. I percorsi vengono ridisegnati sulle orme della pavimentazione precedente in modo tale da non intercettare la vegetazione, ma tracciano dei percorsi molto differenti che aggirano l'edificio, collegando la fontana in pietra, la piazza sul fronte nord, le due corti, il parco e intercettano i percorsi che collegano a raggiere l'edificio agli ingressi dalle strade.

Proprio per quanto detto prima, data la dimensione e l'importanza dell'in-

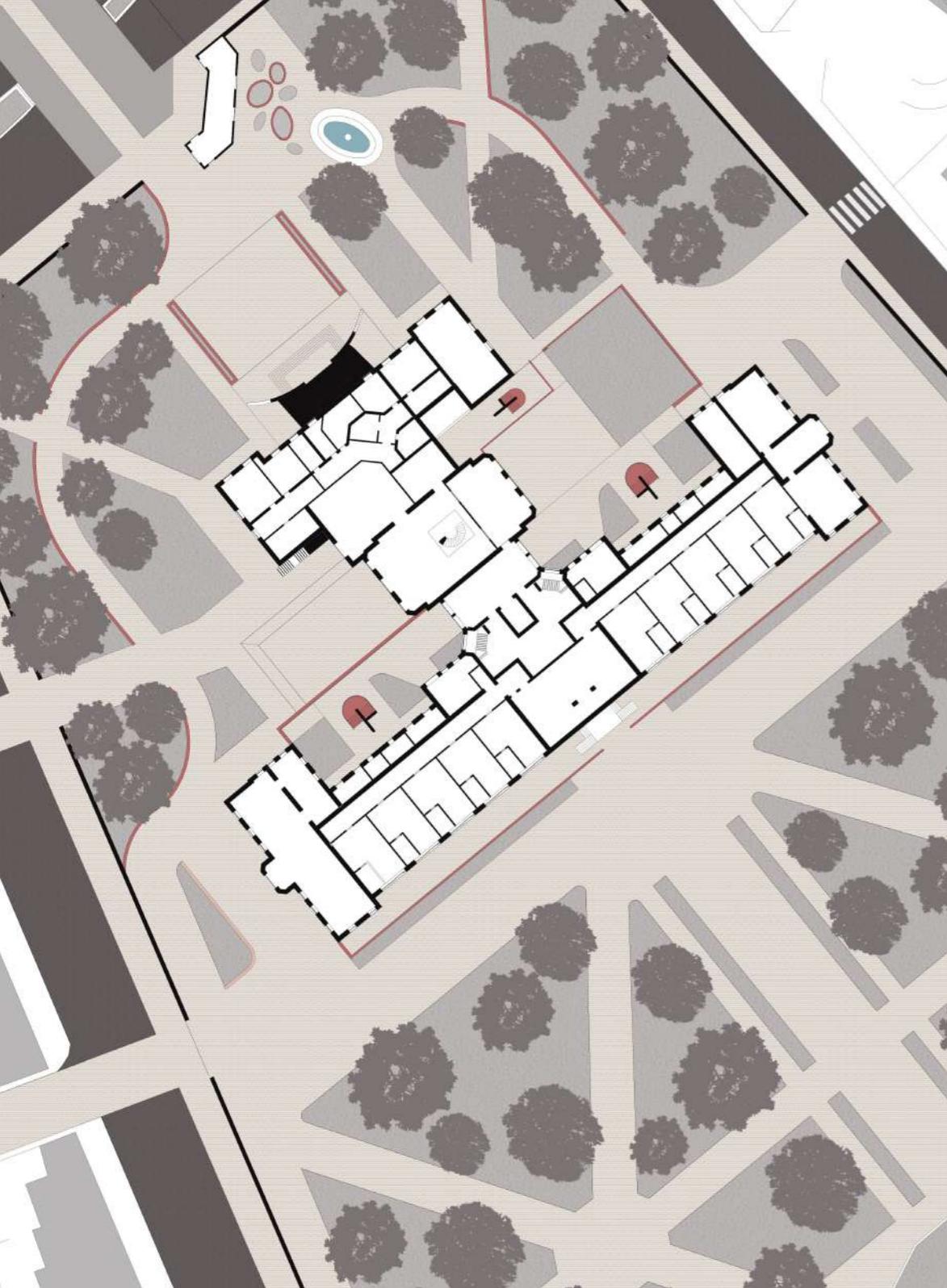
tervento per la città di Lecce, sembra doveroso un ragionamento sui reali confini che possono essere interessati nella trasformazione, alla base del ragionamento vi è sempre il rapporto che ha oggi questo edificio e quello che avrà dopo il recupero, i lavori per la riqualificazione del parco incrementeranno il valore e la qualità dell'area, ma allo stato attuale il parco potrebbe trovarsi una volta ultimato, in un area poco visibile rispetto alla viabilità principale, o comunque privo di connessioni con la città al di là della circoscrizione.

Il progetto dunque elabora una proposta che possa creare dei collegamenti tra il centro città, l'edificio e il parco. La proposta è quella di estendere i margini dell'intervento oltrepassando la circoscrizione, andando a inglobare l'area antistante.

Dalla Piazza centrale sul fronte nord si estende un percorso che attraversa la circoscrizione e collega il Sanatorio attraverso i parcheggi del Poliambulatorio e via XX Settembre, al centro città, il sistema di percorsi intende collegare inoltre il nuovo parco e l'area verde a Sud, dove inserendo dei parcheggi in risposta ad uno dei termini di progetto dati in precedenza, si da ai cittadini che vengono da fuori città, la possibilità di parcheggiare l'auto e raggiungere tramite i percorsi verdi il centro città e le altre aree verdi di quartiere Leuca.

IL MASTERPLAN

Nel Masterplan di progetto invece notiamo come è cambiato il progetto del parco, che prevedeva quella serie di percorsi curvilinei e isole verdi, che dopo la negoziazione con la Soprintendenza cambia schema, diventando molto più simile all'impianto originale. Si nota come è stato tradotto nello spazio il fatto di ripensare i percorsi sulla traccia di quelli esistenti, di come da un lato dell'edificio, vi è un'apertura maggiore verso la città, infatti partono due percorsi che intercettano due assi perpendicolari a via Leuca.



Sono visibili inoltre le due corti create dalla pianta dell'edificio, quella a destra dell'edificio viene resa privata, delineata da un muretto basso e un'inferriata, contiene un area comune con degli orti, dedicata al senior housing e al social housing . l'altra corte quella a sinistra dell'edificio, è quella pubblica, e prevede una piazza su cui si accede agli spazi da adibire a servizi innovativi come viene scritto sul protocollo di intesa, spazi per servizi comuni, sale multifunzionali e commercio. Sono presenti inoltre due fabbricati di piccole dimensioni , adiacenti al muro di recinzione, che potrebbero essere utilizzati per le attività commerciali quali fioraio e fruttivendolo, che negli anni si sono situate tramite strutture temporanee sul marciapiede in via Malta.

SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni nell'edificio sono sostanzialmente due e molto visibili, hanno la stessa natura in quanto sono state fatte per rendere l'edificio consono ad ospitare nuove funzioni, una di queste superfetazioni sono le tre scale esterne in calcestruzzo che collegano tutti i piani dalle verande, queste sono state fatte come adeguamento per la sicurezza negli anni '90, queste non sono servite per ridare una vita all'edificio e rimangono un elemento che comunica molto poco con l'edificio originale, ma funzionalmente restano un elemento che se dovessimo pensare di eliminare, seguendo poi le normative, saremmo poi costretti a rifarne di nuove e con la probabilità di rifarle nella medesima posizione, in quanto a livello distributivo, sono posizionate nei punti centrali, ben accessibili ed equidistanti dai vari punti dell'edificio.

Per questo motivo la scelta progettuale è di lasciarle come traccia della vita dell'edificio e recuperare i costi di demolizione e ricostruzione, magari colorando il calcestruzzo di un colore diverso da quello dell'edificio, in modo tale da identificarle subito come un'aggiunta al manufatto originale. L'altra superfetazione è costituita da una serie di vani accessori che cor-





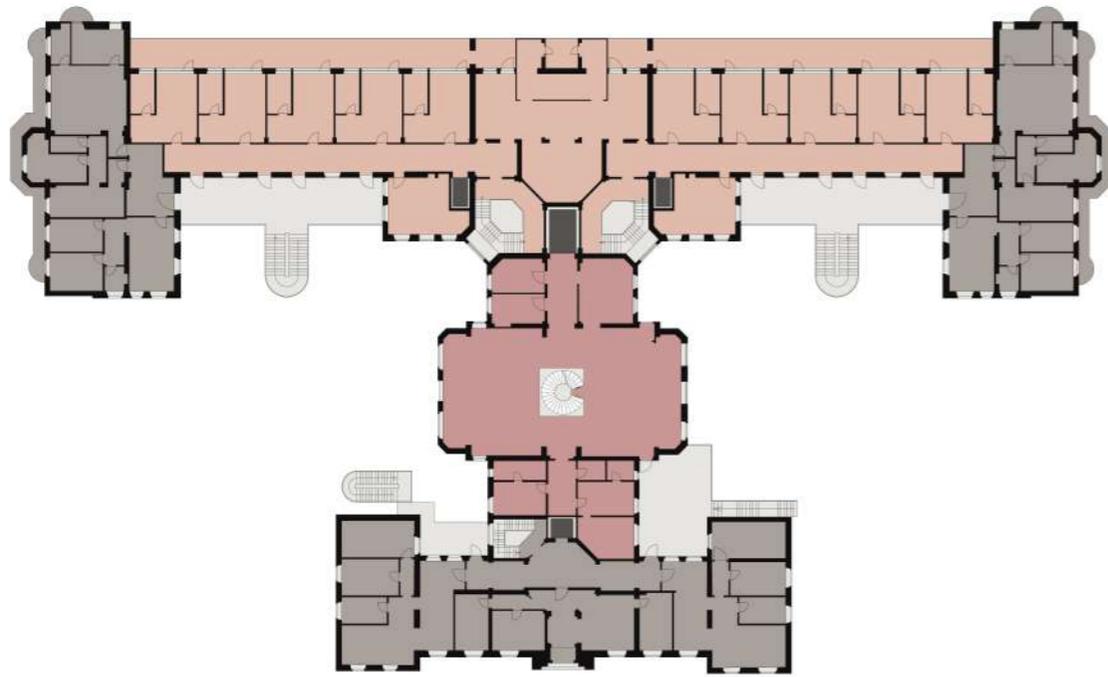
rono in altezza per tutti i piani sul prospetto sud, dove sono collocate le terrazze usate per la cura dell'aria, negli anni '90 quando sono stati costruiti questi volumi, probabilmente si intendeva inserirci dentro dei bagni, in modo tale che se aggiunti alle stanze che si affacciano sul quel prospetto potevano dare vita a dei piccoli appartamenti. Nonostante la loro funzione potrebbe agevolare la distribuzione delle funzioni interne dell'edificio, questa superfetazione nel progetto si prevede di demolirla, in quanto i vani sono stati realizzati solo su una metà del prospetto, risultando così un'addizione incompleta, che inoltre snatura fortemente quelle che erano le linee originali dell'edificio, costituito dalle linee orizzontali dei lunghi balconi, proprio su uno dei punti fondamentali del manufatto, ovvero il prospetto sud.

DISTRIBUZIONE

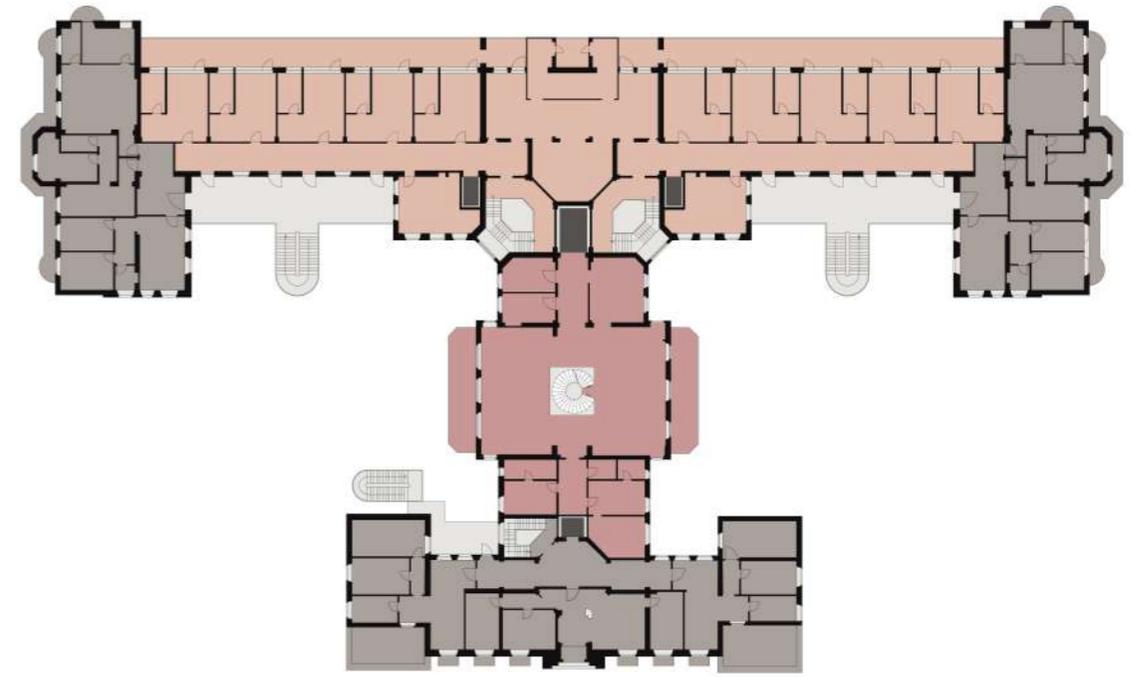
La distribuzione interna si basa sull'individuazione di pezzi di edificio diversi, in quanto il sanatorio è composto da vari moduli, ad esempio, se sul fronte sud abbiamo le camere dei degenti che si susseguono lungo tutto il prospetto, con i grandi balconi, sul fronte nord invece si trova tutta un'area dedicata ai dottori e agli infermieri, che presenta quindi un'impostazione del tutto differente. L'obiettivo era quello di fare un numero di modifiche interne minimo, in quanto l'edificio è vincolato, troviamo quindi il social housing e il senior housing sul fronte sud, con le aree comuni centrali e 9 stanze per piano, mentre agli estremi del blocco sud e il blocco nord troviamo gli appartamenti, costituiti da moduli con una camera da letto e da moduli con due. Il tutto è servito dalle scale esistenti sia interne che esterne, e da tre ascensori, due dei quali preesistenti.

L'attacco a terra dell'edificio invece accoglie gli accessi separati per ogni blocco e agli estremi del blocco sud e del blocco nord degli spazi dedicati alle attività commerciali, mentre il blocco centrale è stato riservato per gli spazi in affitto, come servizi per la città e coworking. Per servire questo

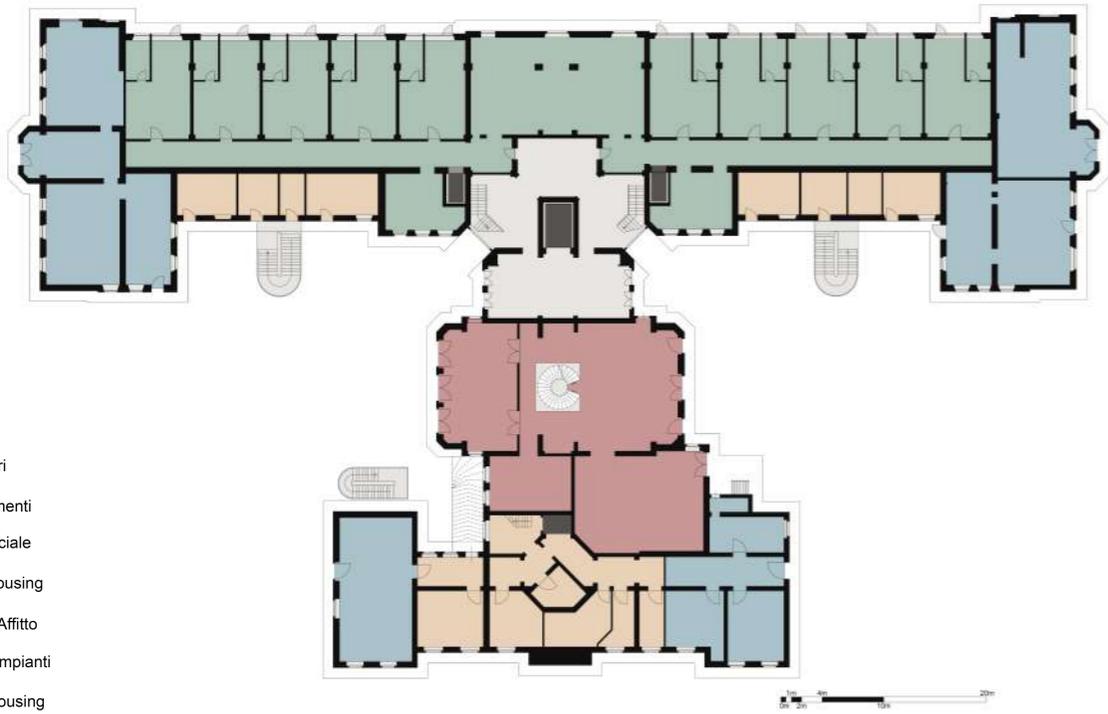
Piano primo



Piano terzo

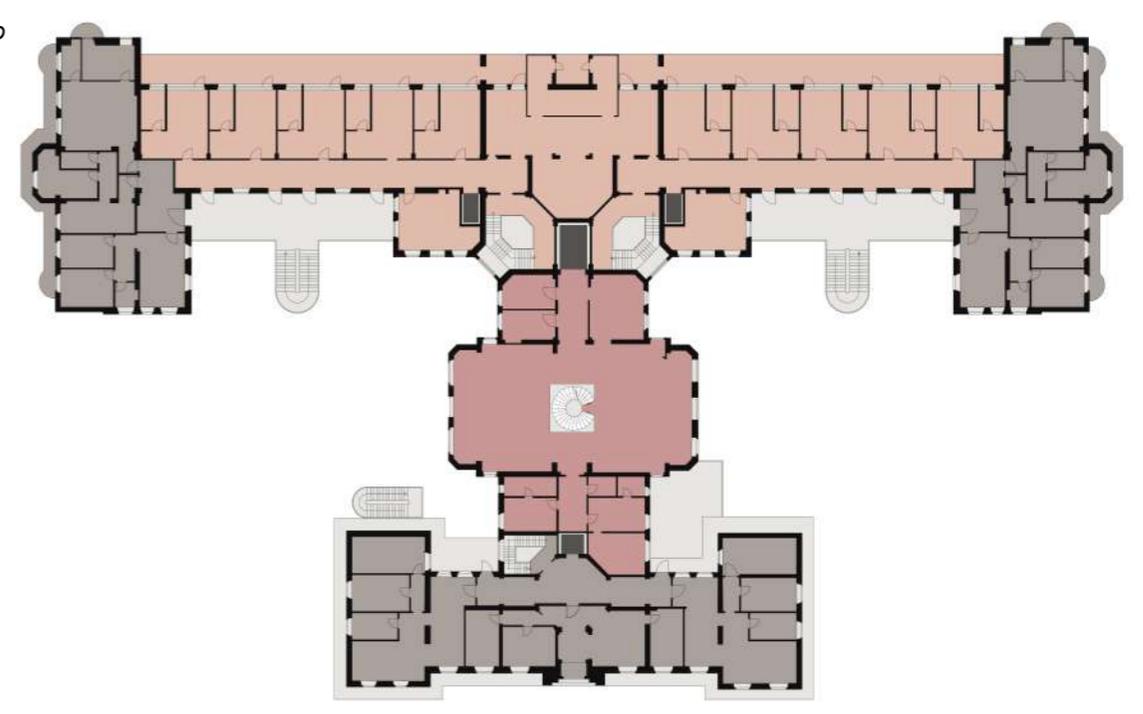


Piano terra



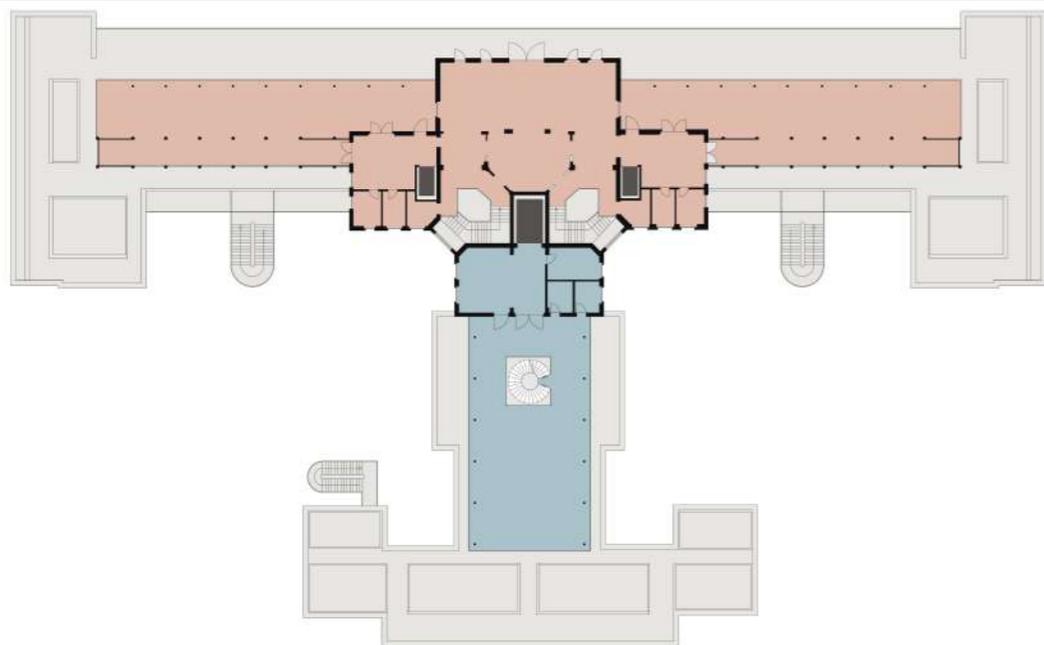
- Ascensori
- Appartamenti
- Commerciale
- Social Housing
- Spazi in Affitto
- Cantine/impianti
- Senior Housing

Piano secondo



spazio tra i vari livelli però è stata inserita una scala centrale inserita nella maglia strutturale, questa inoltre serve il quarto piano, dove sono state inserite due sopraelevazioni, una che costituisce l'area comune degli abitanti dell'edificio, l'altra quella sul fronte nord destinata al commerciale, per sfruttare la prestigiosità della vista sulla città, per la locazione di un attività commerciale.

Piano quarto

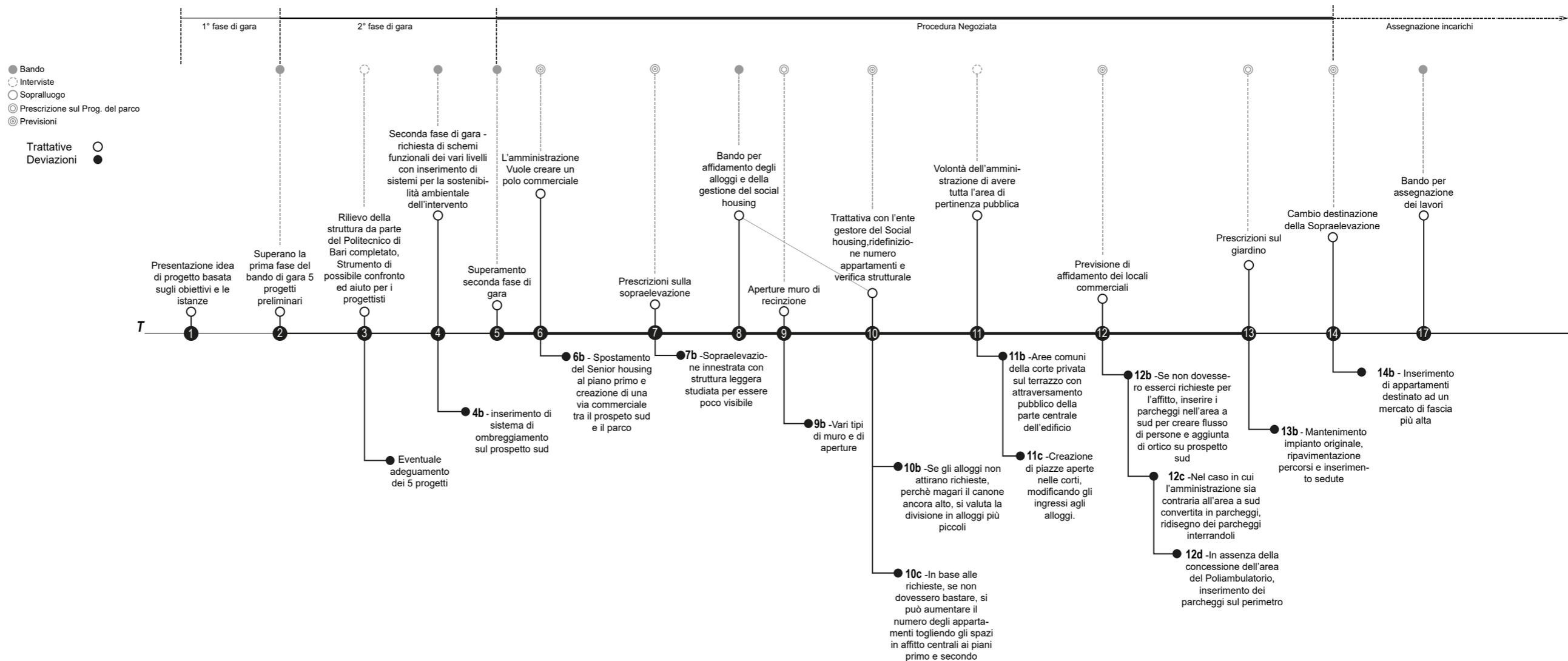


LE POSSIBILI DEVIAZIONI

Successivamente all'idea di progetto che come vediamo sulla mappa diacronica che evidenzia le possibili deviazioni, si trova al primo punto, la tesi si evolve sull'ipotizzare i possibili scenari nelle fasi successive, quindi prima fase di gara, seconda fase di gara e procedura negoziata.

Le ipotesi fatte che scaturiscono sia da documenti come il bando o le prescrizioni sul progetto del parco, sia da alcune interviste o sopralluoghi, inoltre altre sono personali previsioni, basate sulla conoscenza acquisita dell'edificio.

Le deviazioni innescano quindi una serie di risposte progettuali, definendo dei piani di riserva per i punti in cui si prevede una trattativa e una possibile deviazione del progetto.



Gli effetti delle deviazioni

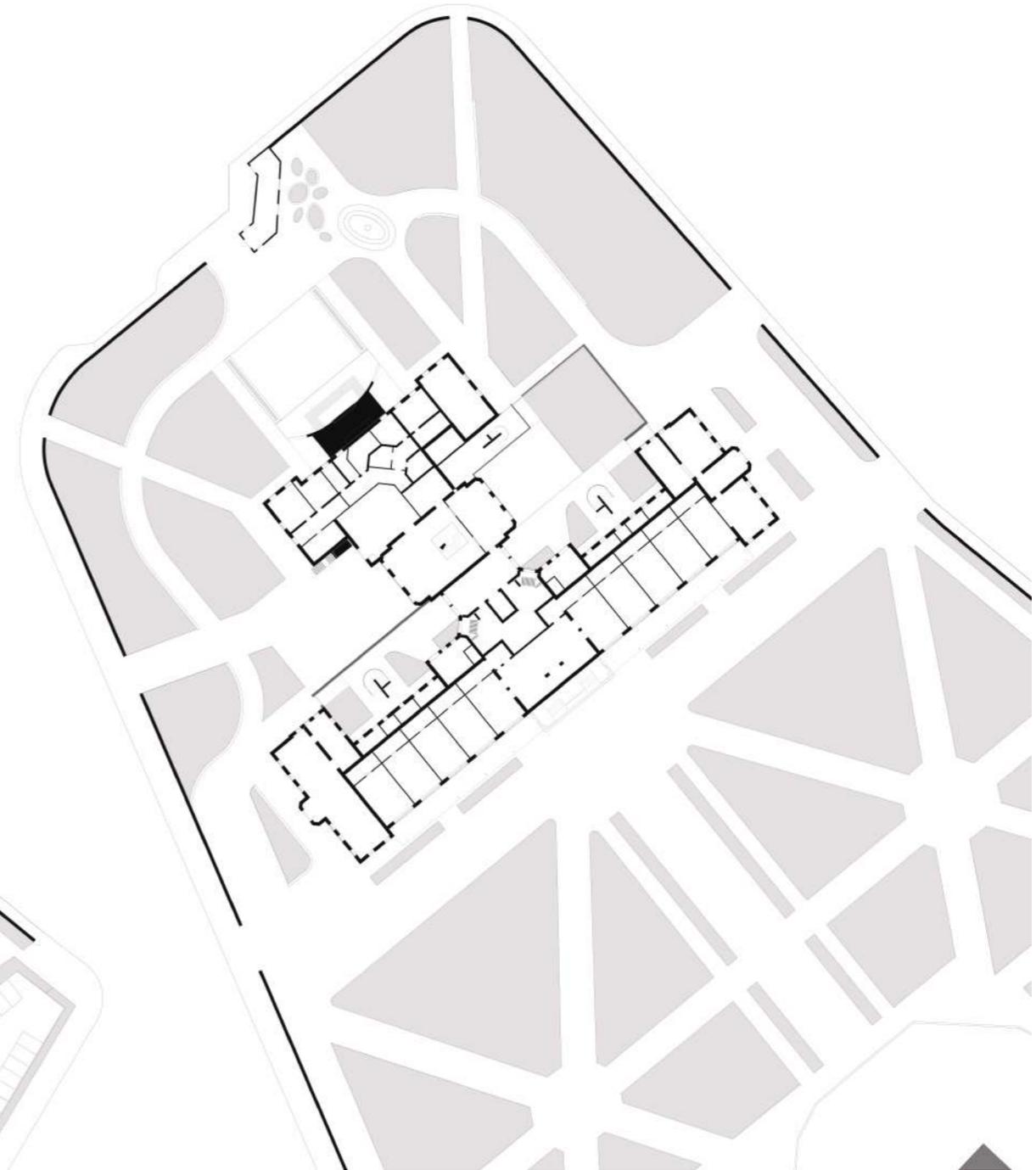
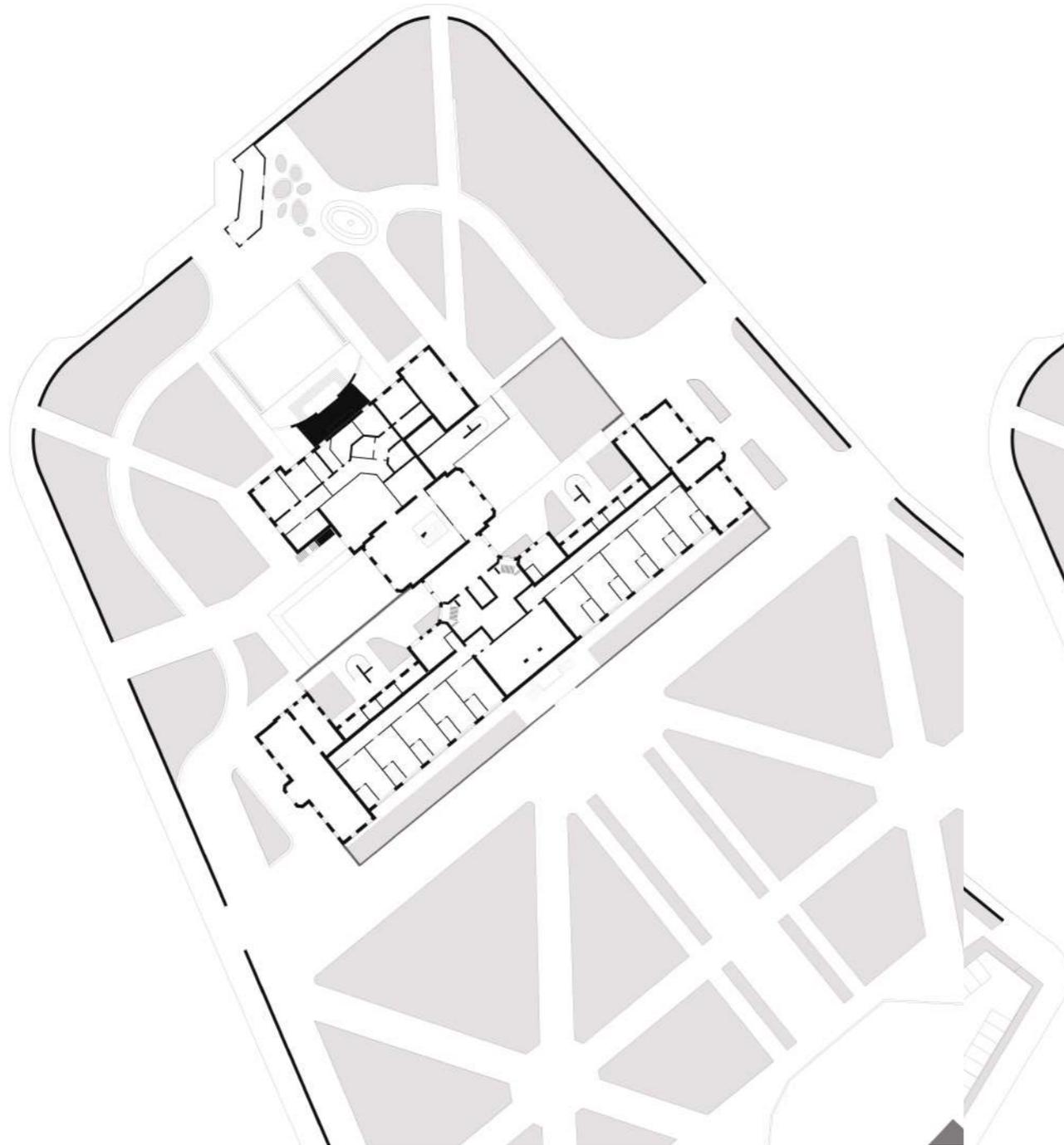
4b - Inserimento del sistema di ombreggiamento sul prospetto sud

12b - Inserimento del portico commerciale

L'inserimento dei sistemi ombreggianti mobili permette di gestire l'illuminazione diretta del sole, ottimizzando i consumi, ma inoltre serve per creare un filtro tra le camere del prospetto sud e i locali commerciali, in quanto i locali destinati alla consumazione di cibi e bevande potrebbero avere degli orari serali, un altro elemento filtro per la stessa causa è il portico, che oltre a svolgere la funzione di protezione isola maggiormente il locali dagli alloggi.



Il senior Housing al piano terra, risponde ad alcune esigenze di accessibilità data la probabilità di avere inquilini con difficoltà nella deambulazione, questo richiedeva successivamente una chiusura verso il parco, mentre con lo spostamento del senior Housing al piano primo, si può avere un viale commerciale, che si apre verso il parco, e rispondendo ad alcune esigenze economiche grazie all'affitto dei locali commerciali.



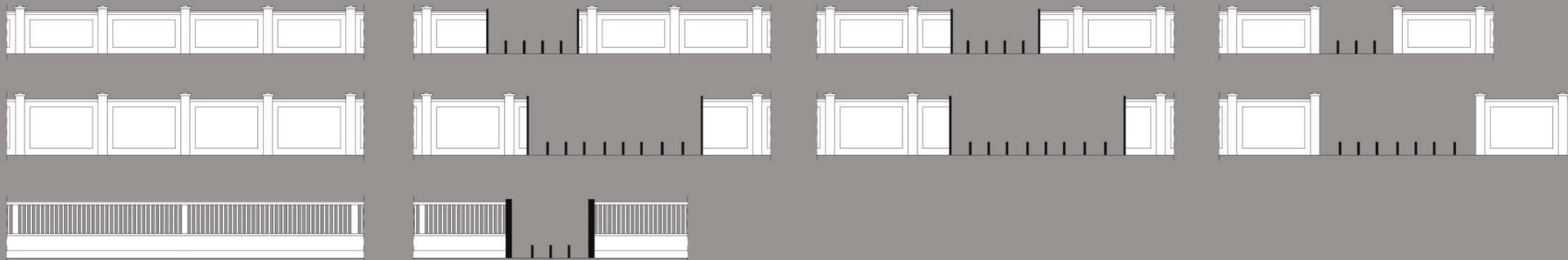
7b - Innesto della sopraelevazione in modo tale da non essere troppo visibile

L'inserimento della sopraelevazione, vuole essere un innesto poco appariscente che faccia vivere la terrazza dell'edificio, ma senza aggiungere all'edificio strutture che ne modifichino i prospetti. Quindi la soluzione studiata non è visibile passeggiando nei pressi dell'edificio, ma quando la si riesce a vedere si ha la percezione di qualcosa di molto sottile e leggero, data dall'uso del vetro e dalla forma del solaio, rastremata verso l'esterno.

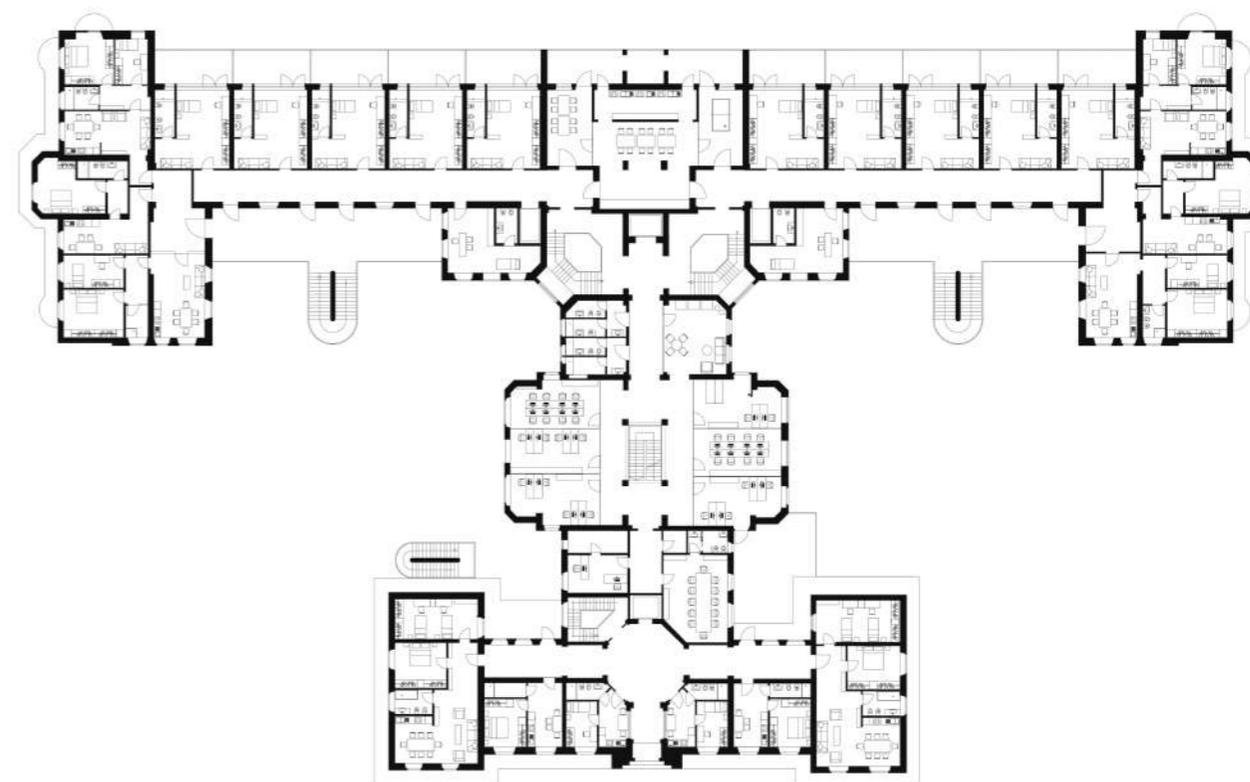
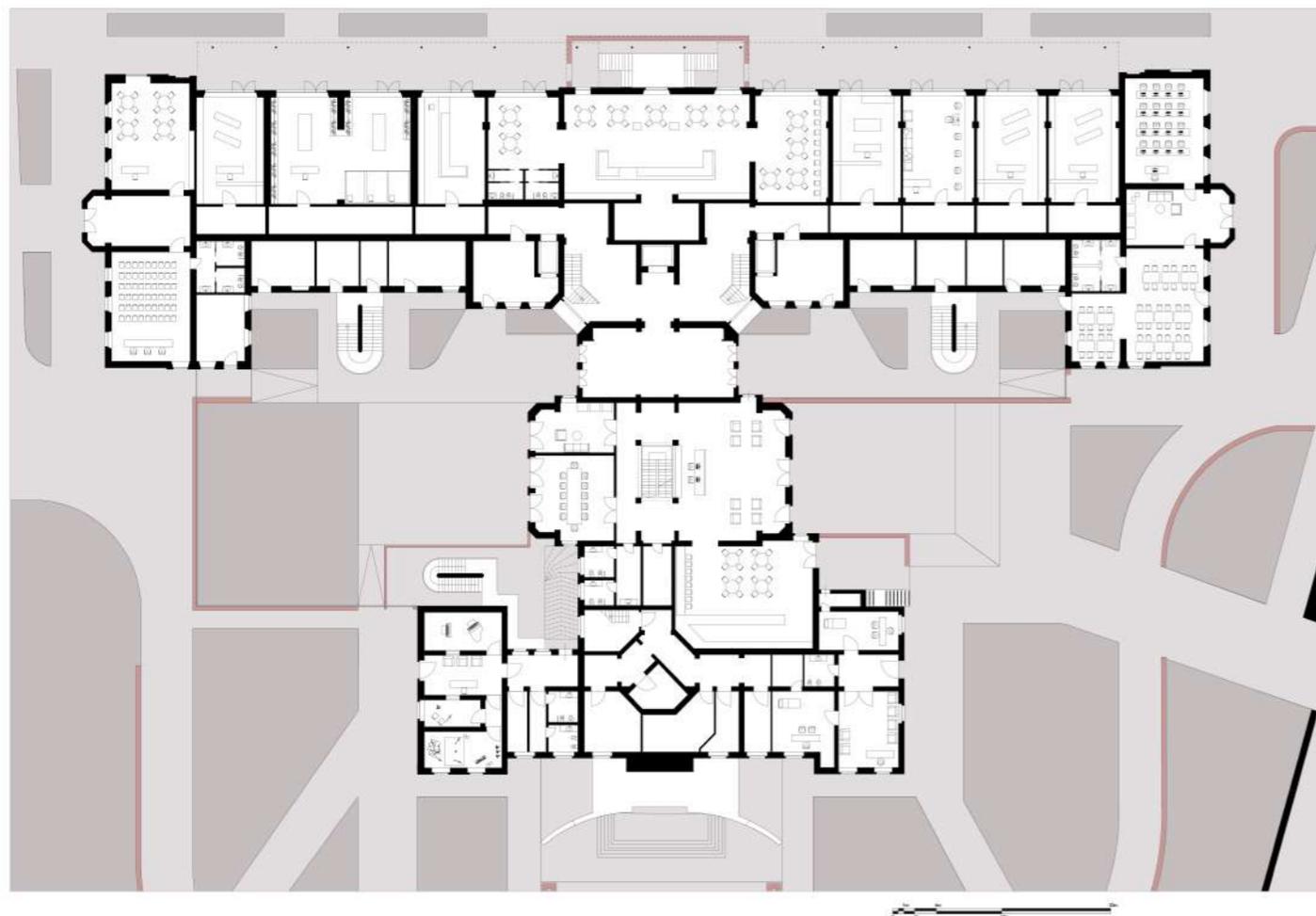


9b - Vari tipi di aperture nel muro di recinzione

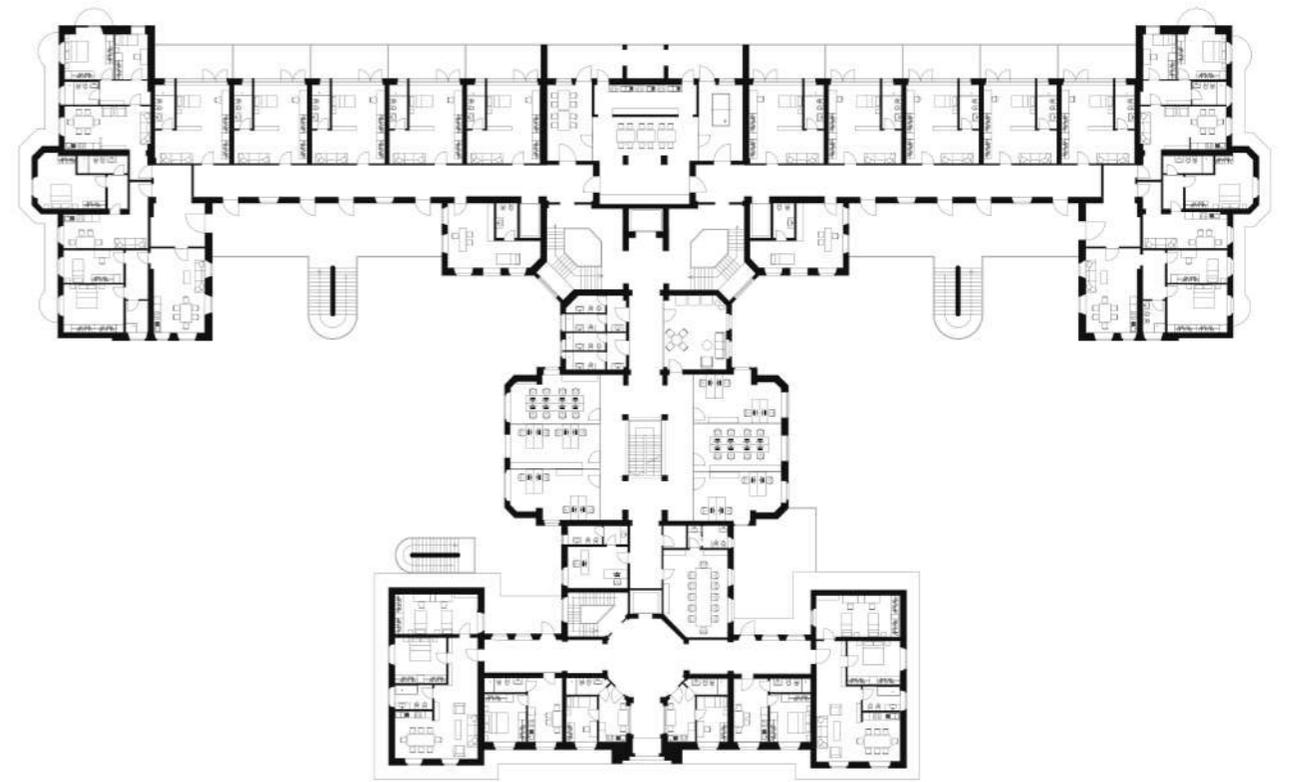
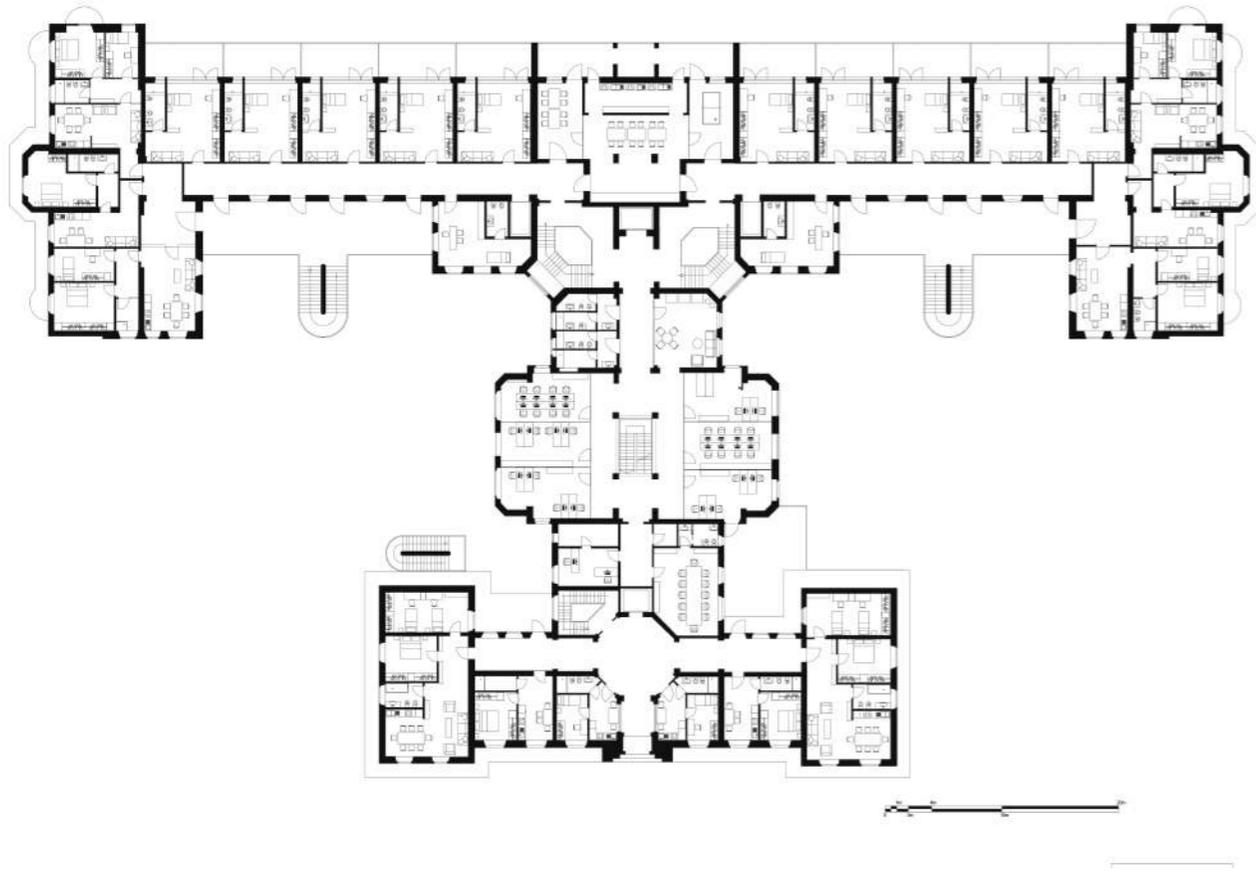
Il muro di recinzione del Galateo è stato oggetto di prescrizione nel progetto per il nuovo parco, quindi in fase di procedura negoziata, si mostra quali sono le varie tipologie di aperture, anche nel caso in cui i percorsi non combacino con i moduli che compongono il muro.

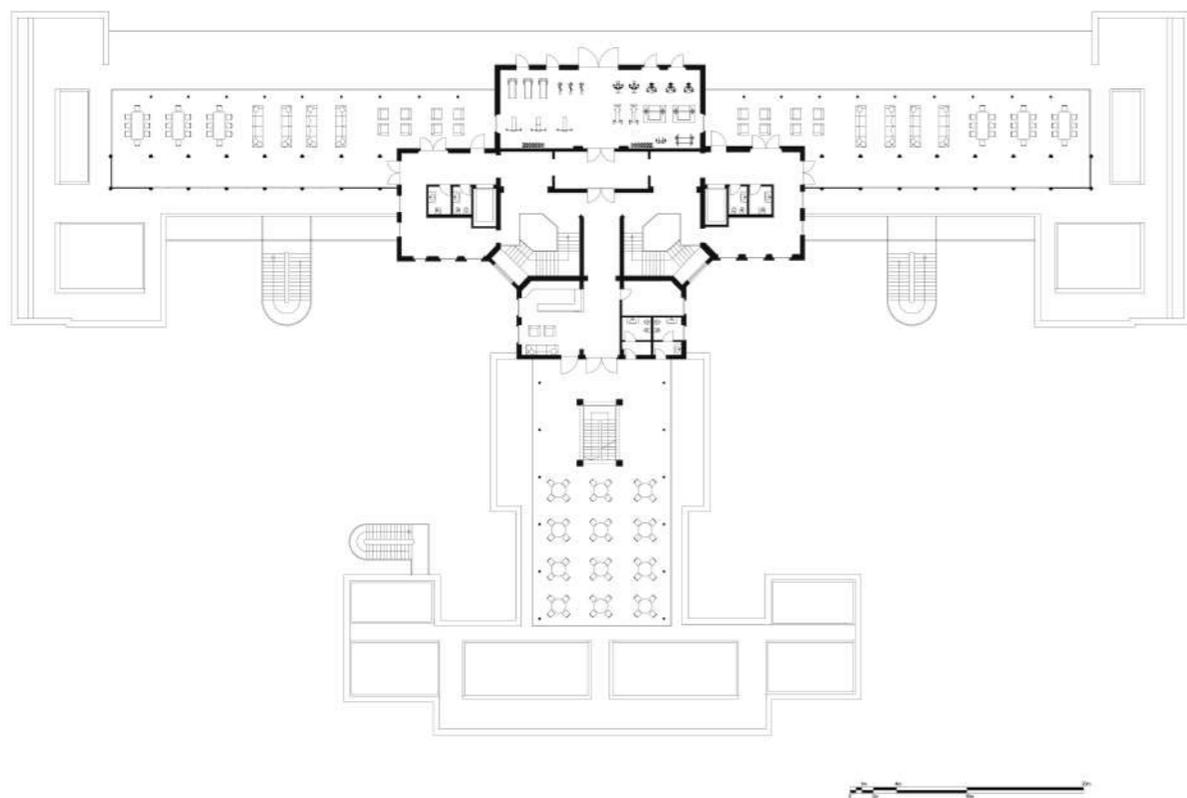


10b- Ridisegno degli alloggi in unità più piccole



Il ridisegno degli alloggi porta ad avere più tipologie di alloggi e un maggiore numero di questi, distribuiti su accessi diversi, il blocco nord ha l'accesso principale dell'edificio e le unità abitative sono servite da una scala esistente. Il blocco centrale con gli spazi dedicati a uffici e coworking sono invece serviti da una scala costruita ex novo al centro del blocco, gli alloggi sulle due alee sud sono serviti dalle scale che rappresentano una delle due superfetazioni esistenti, mentre il terrazzo dalle scale principali che si trovano tra l'attacco del blocco sud e l'attacco del blocco centrale.



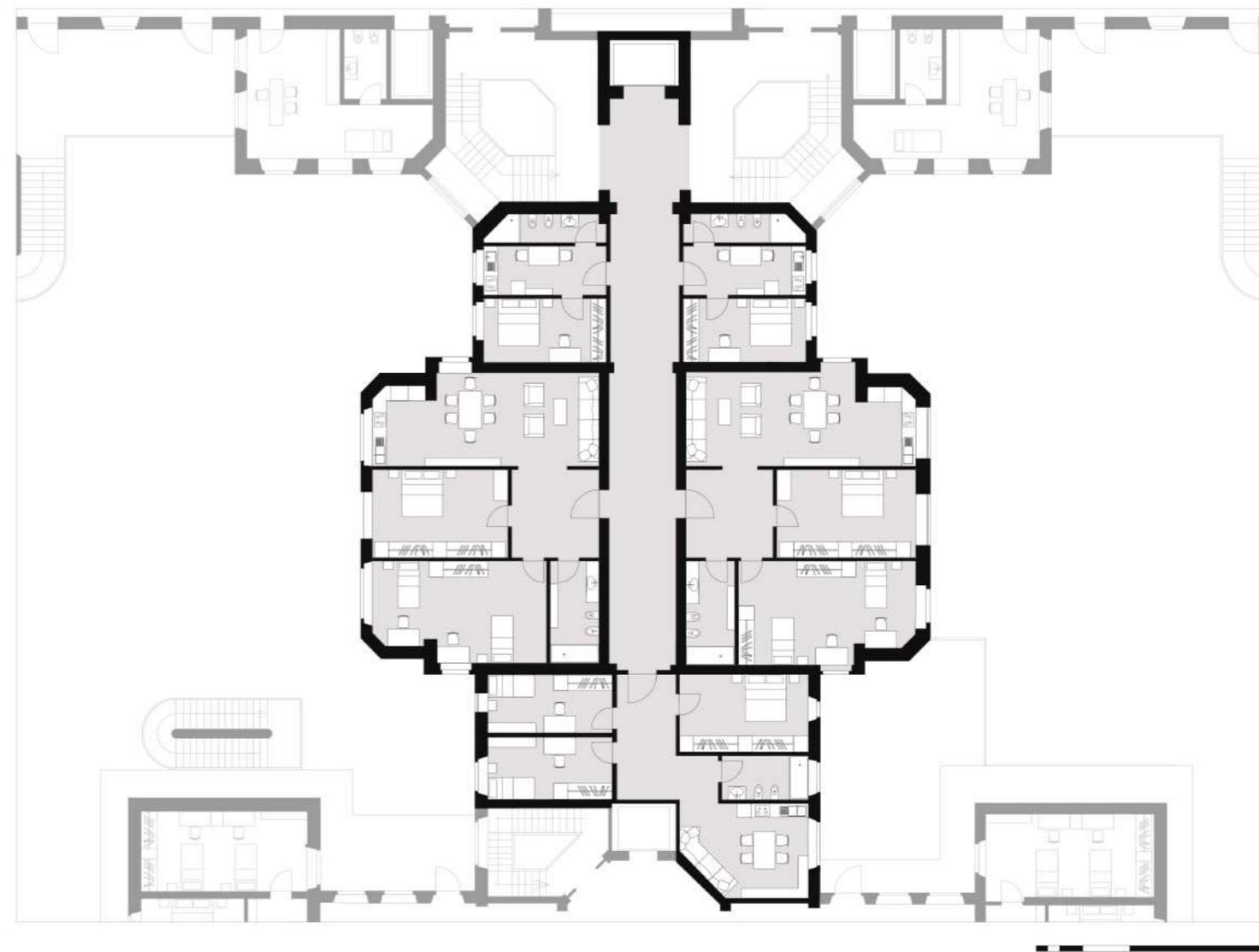
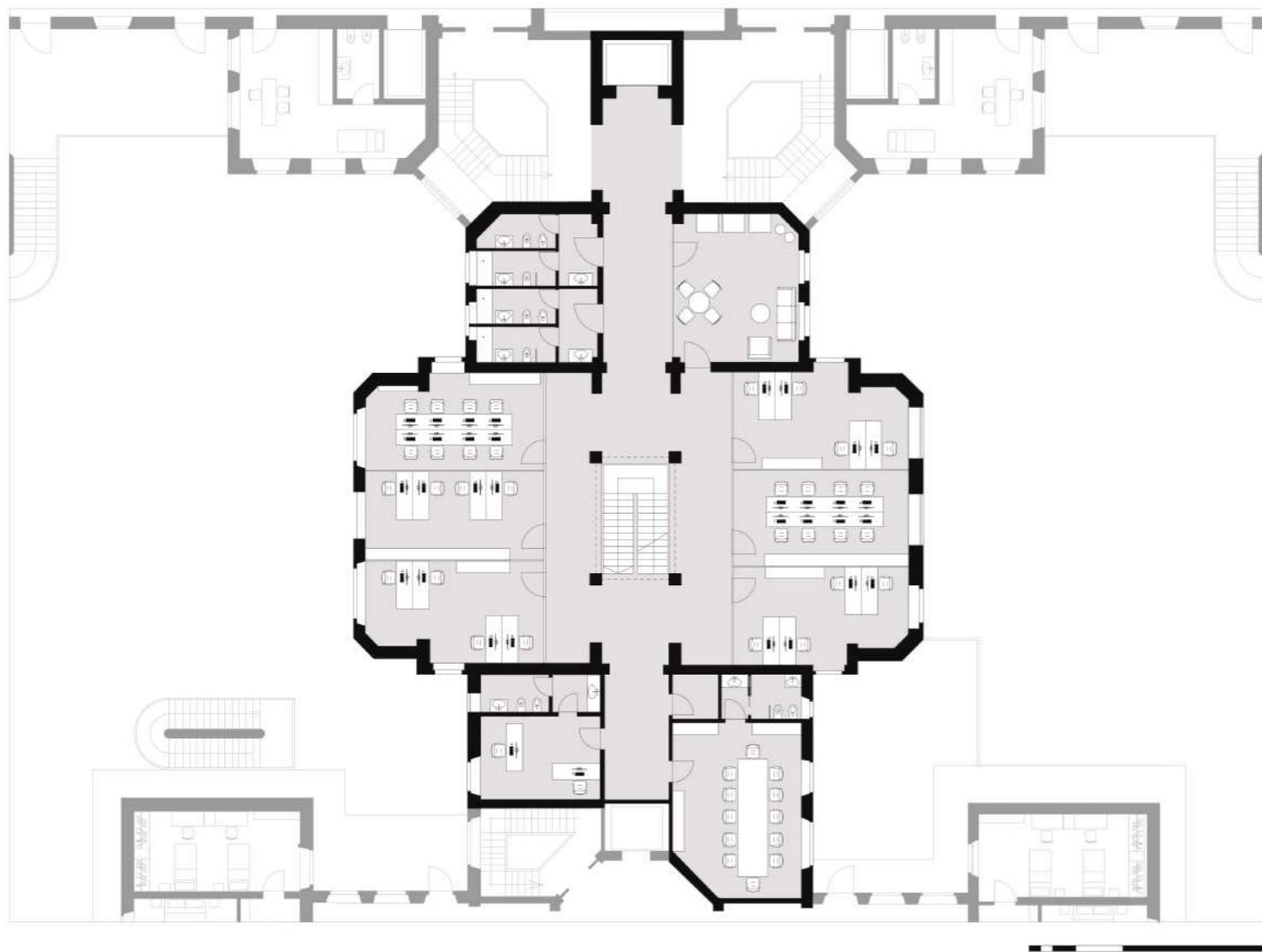


Alloggi

- 4** Trilocali 2 camere matrimoniali
- 12** Trilocali con 2 camere per 3 persone
- 12** Bilocali con 1 camera per due persone
- 6** Bilocali per 1 persona
- 30** Camere da letto con cucina in comune

10c- Togliere gli spazi in affitto ai piani primo e secondo per inserire altri alloggi

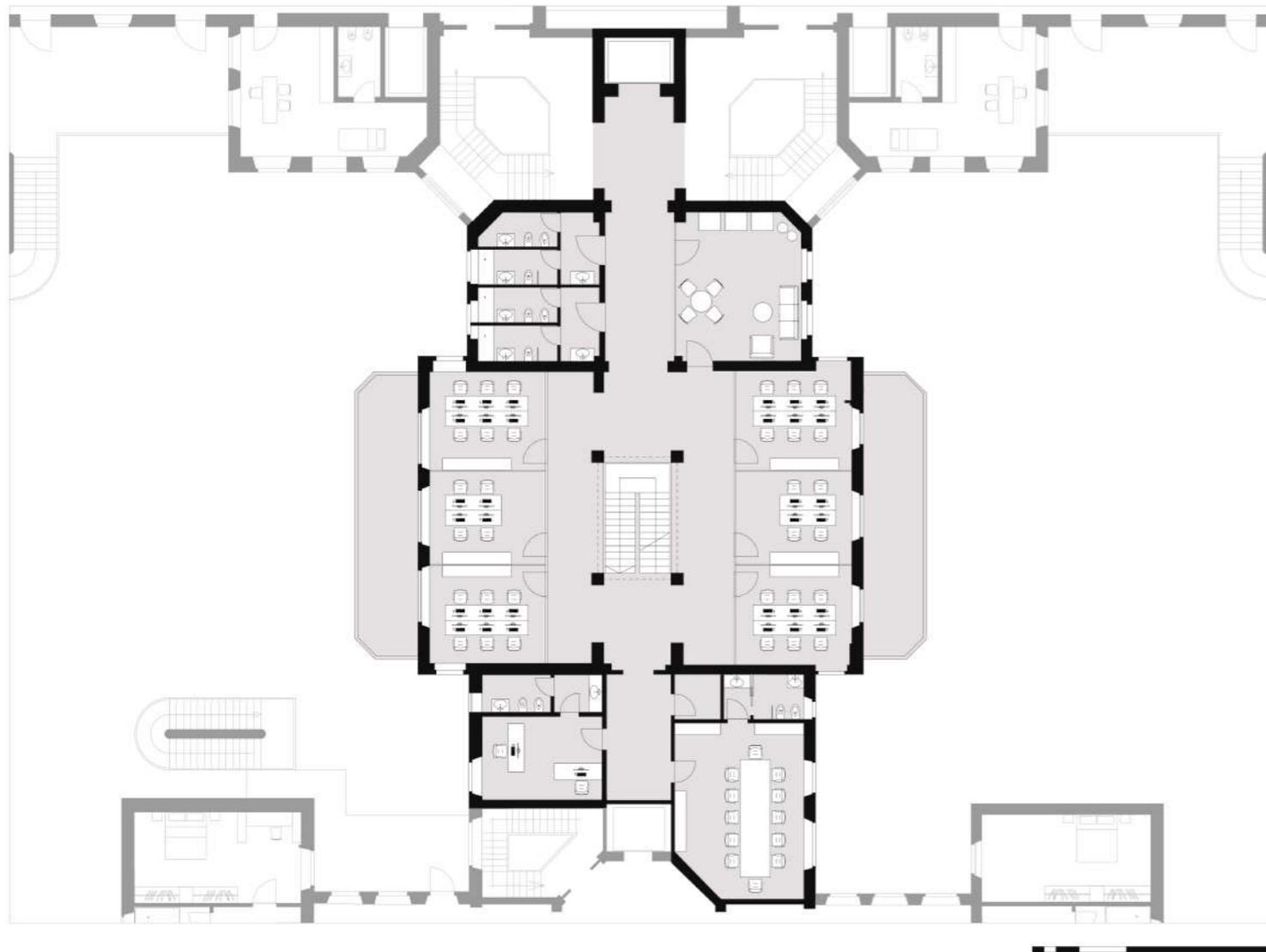
Nel caso in cui la richiesta per gli alloggi sia molto alta e superi di molto il numero delle unità nella proposta precedente, questa alternativa converte lo spazio dedicato agli uffici in appartamenti, aggiungendo altre dieci unità.



Numero alloggi con blocco centrale

8 Trilocali 2 camere matrimoniali

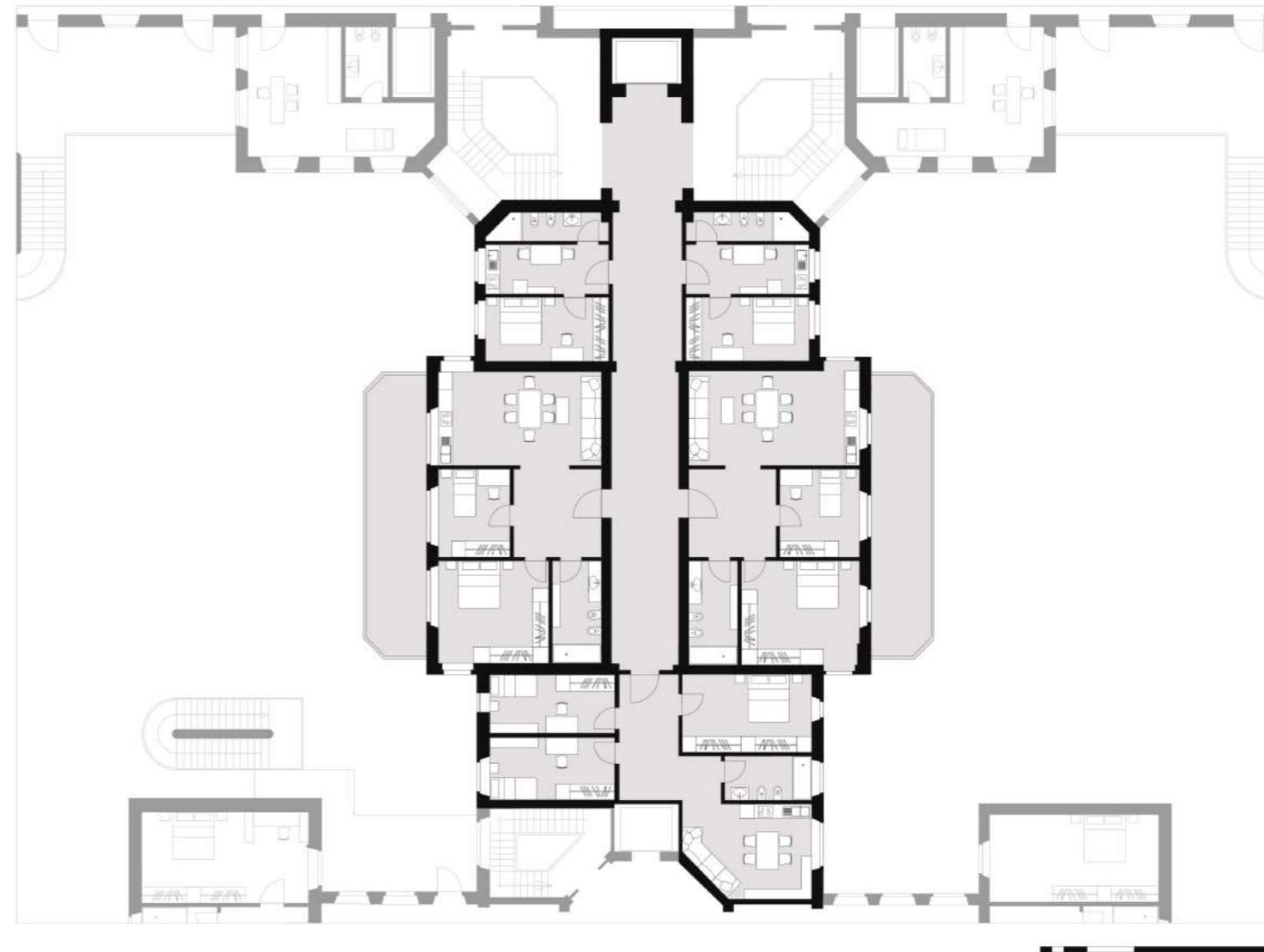
14 Trilocali con 2 camere per 3 persone



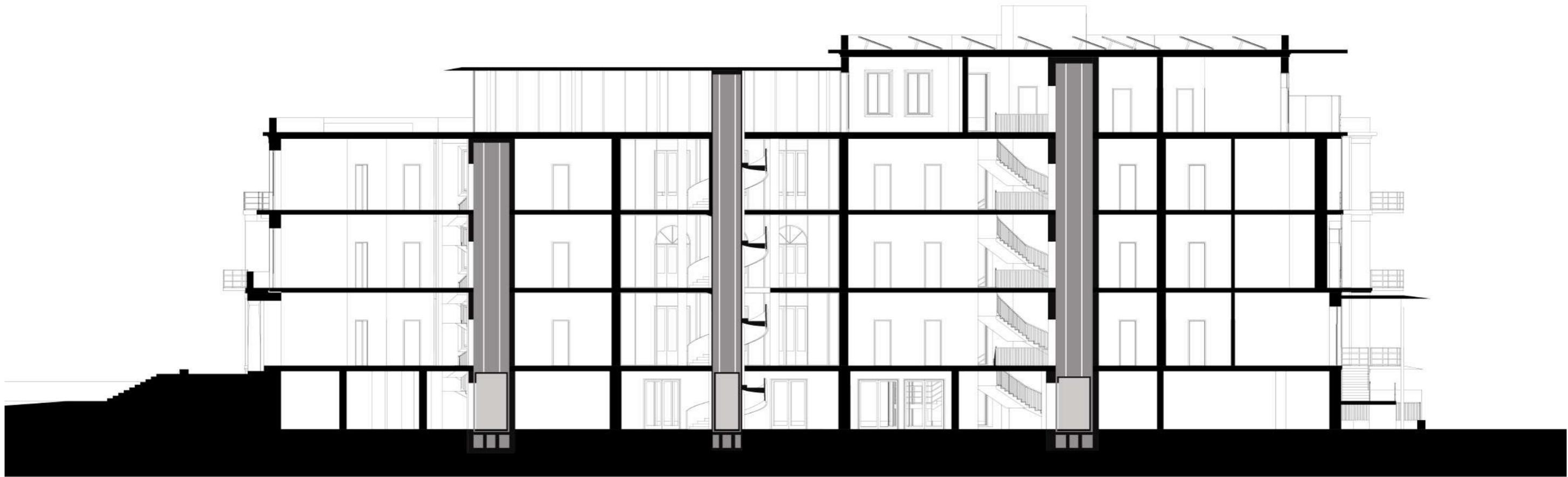
18 Bilocali con 1 camera per due persone

6 Bilocali per 1 persona

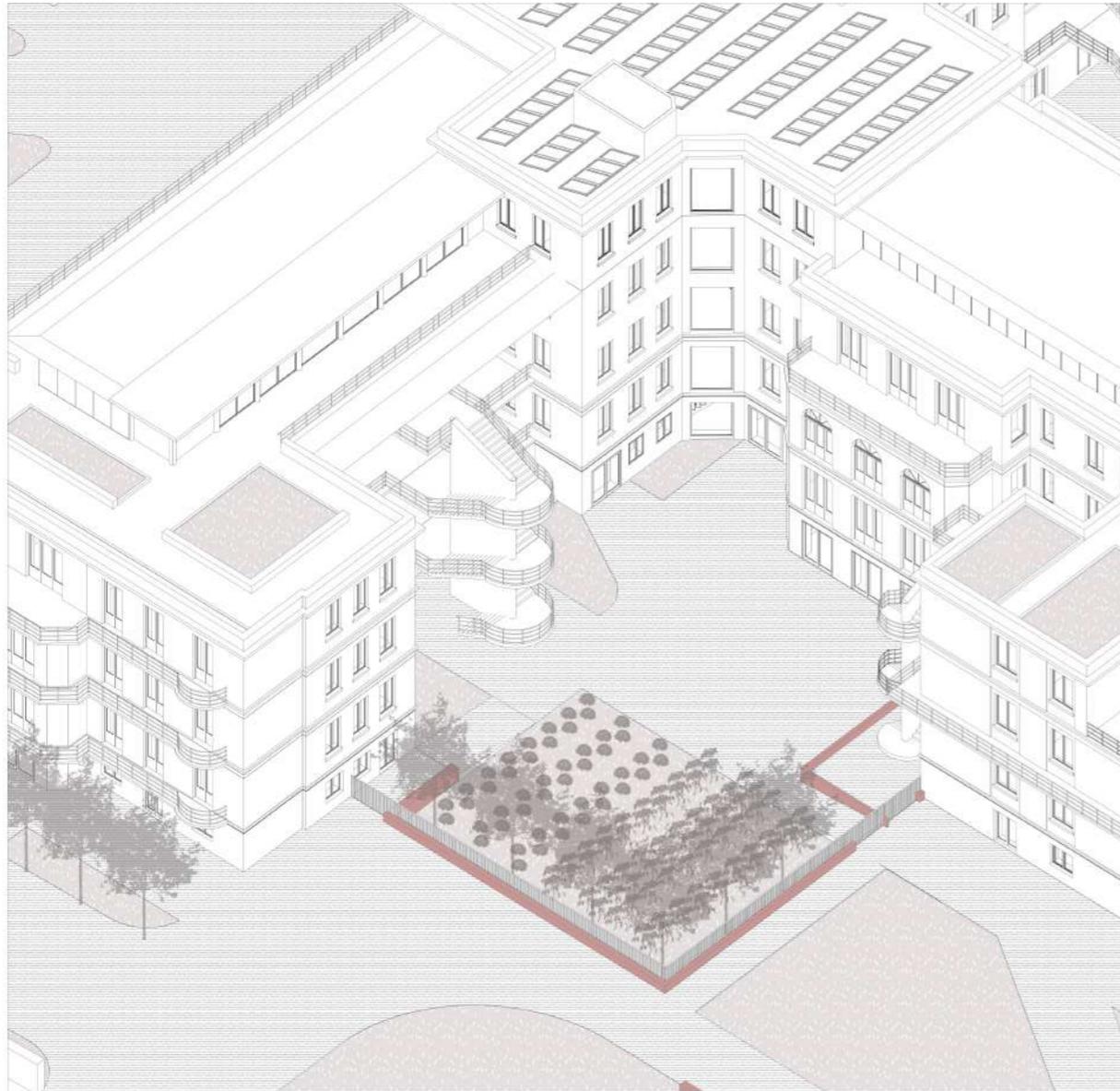
30 Camere da letto con cucina in comune



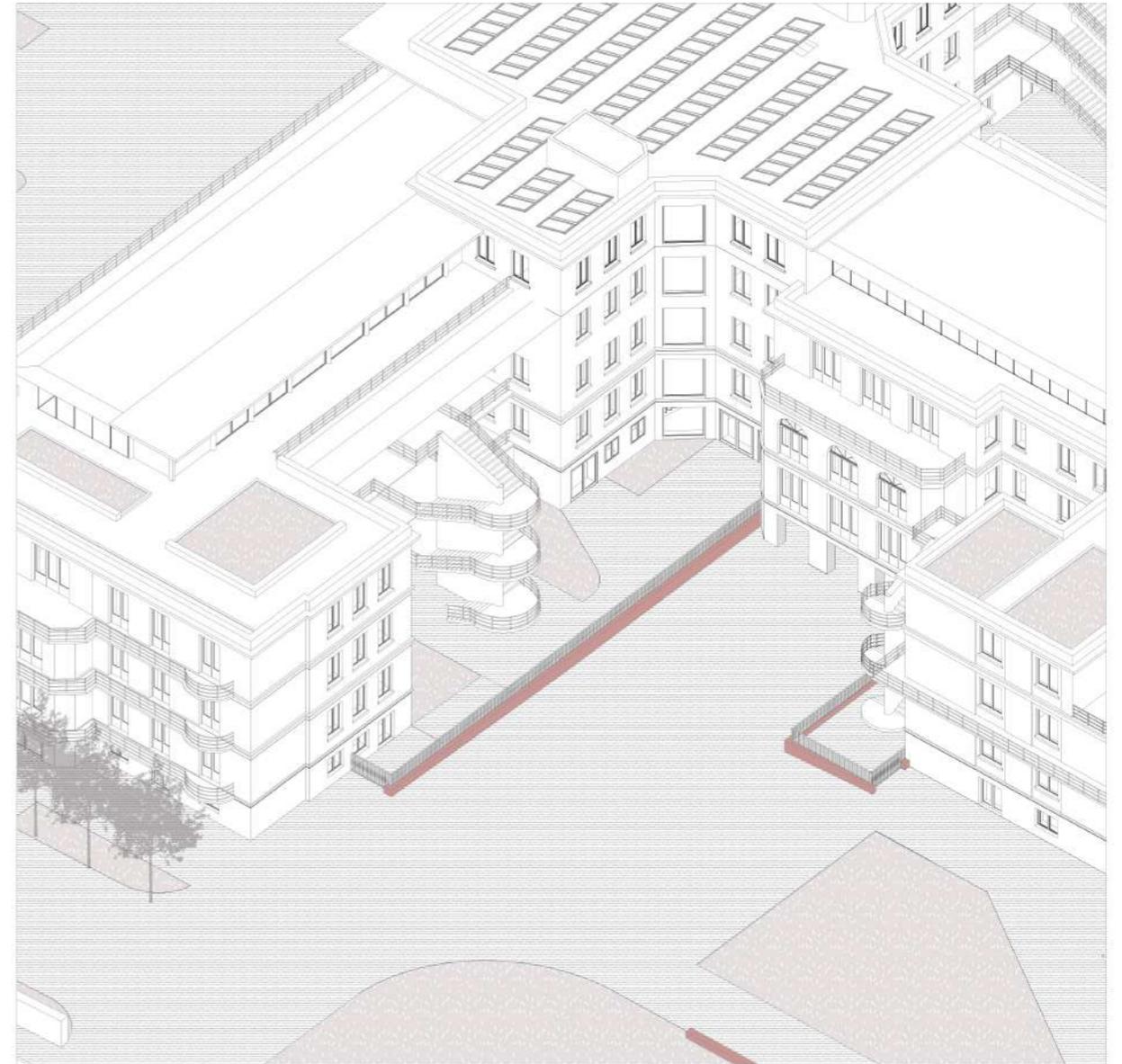
La sezione che separa in due l'edificio, mostra i vani ascensori e i vani scala che servono i vari blocchi dell'edificio.



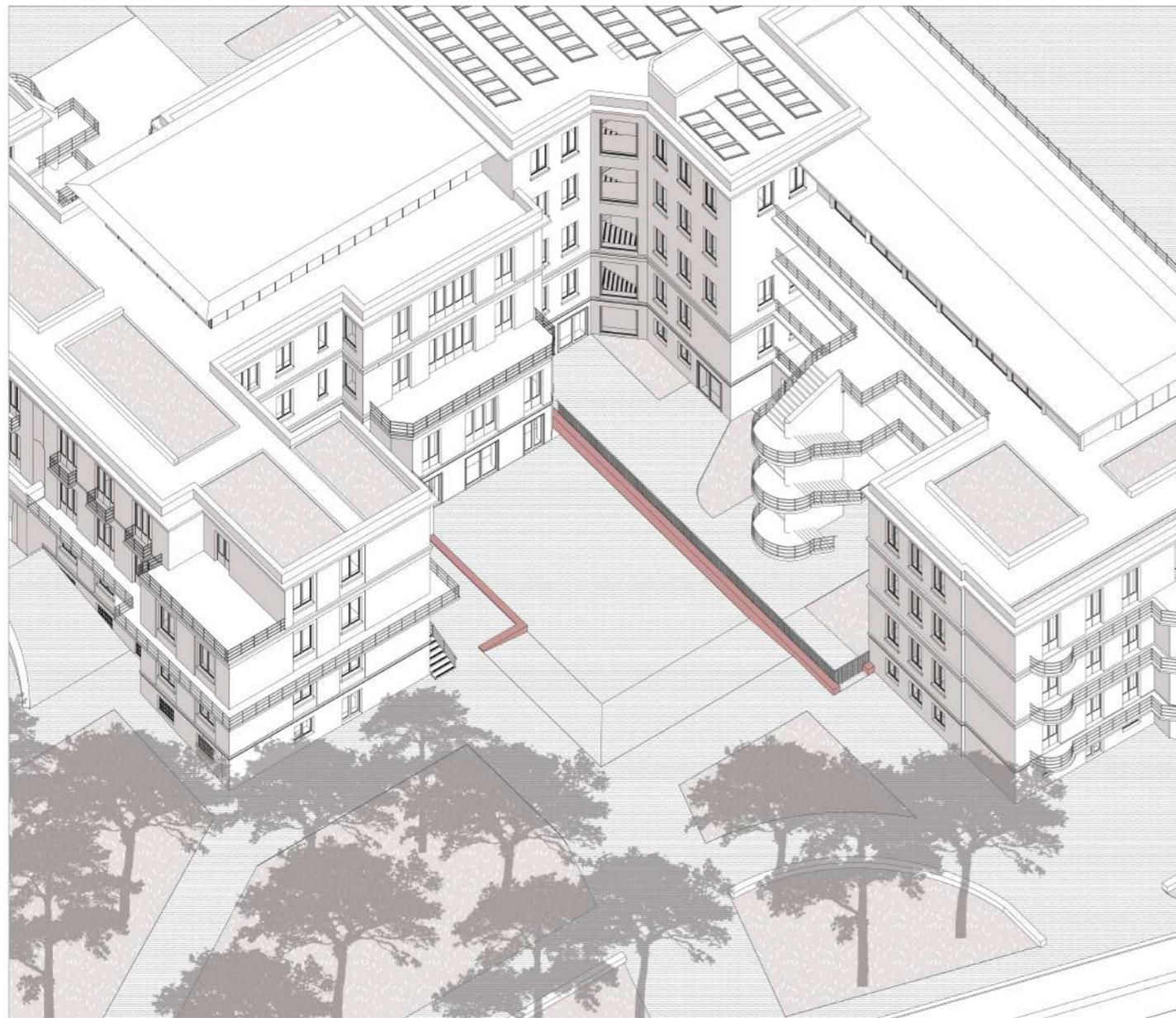
Nella prima soluzione gli spazi comuni all'aperto per gli inquilini del Galateo, sono delimitati da una recinzione, con degli accessi in corrispondenza delle due scale esterne, mentre nella seconda le aree delimitate delimitano gli accessi lasciando il centro della corte pubblico.



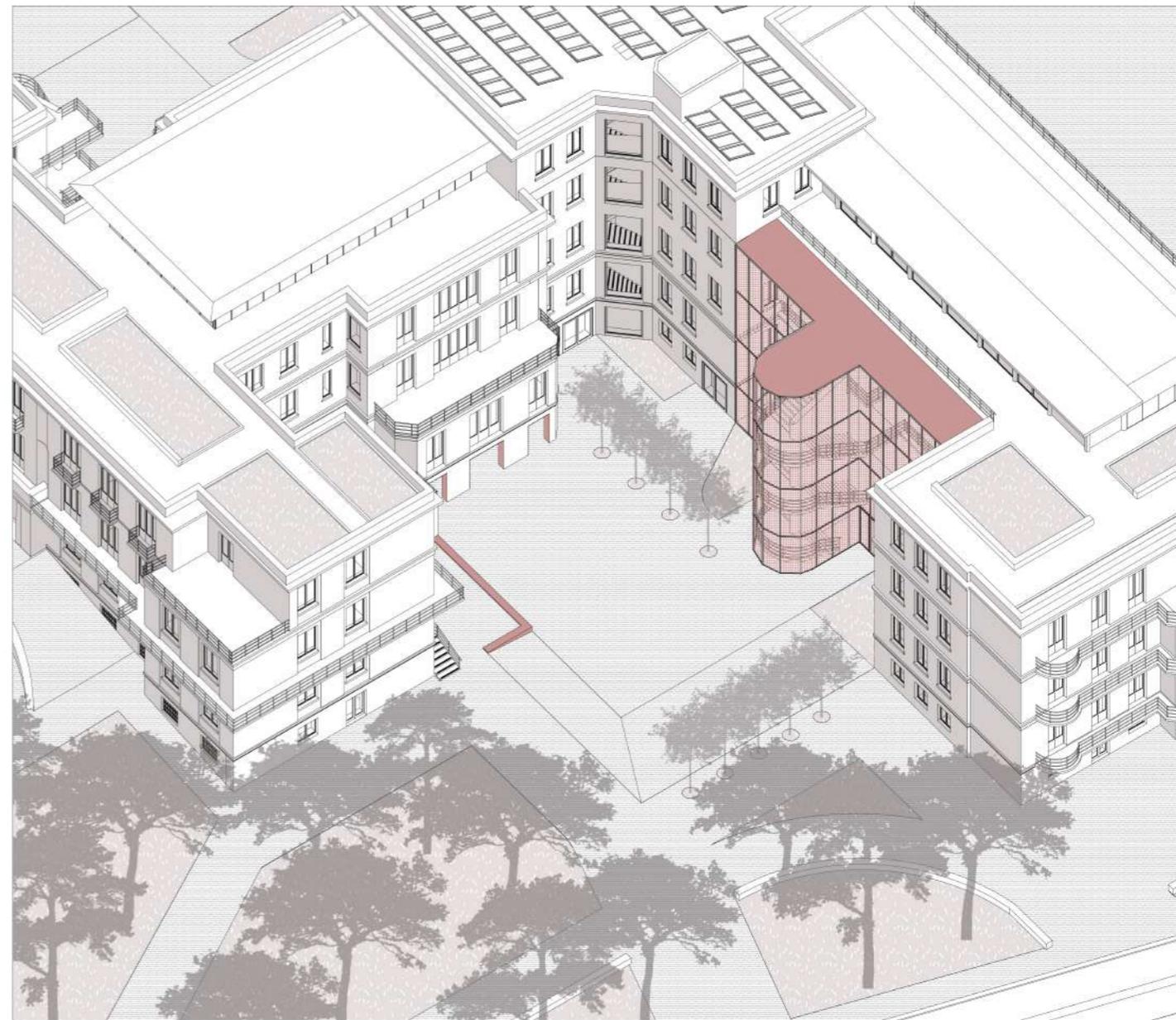
11b- Togliere la corte privata per lasciare l'attraversamento delle corti pubblico



Nella soluzione 11c invece, vi è un'altra proposta che renderebbe comunque l'accesso agli alloggi privato, ma lasciando la corte totalmente pubblica, e l'attraversamento pubblico dell'edificio, in fasce orarie.

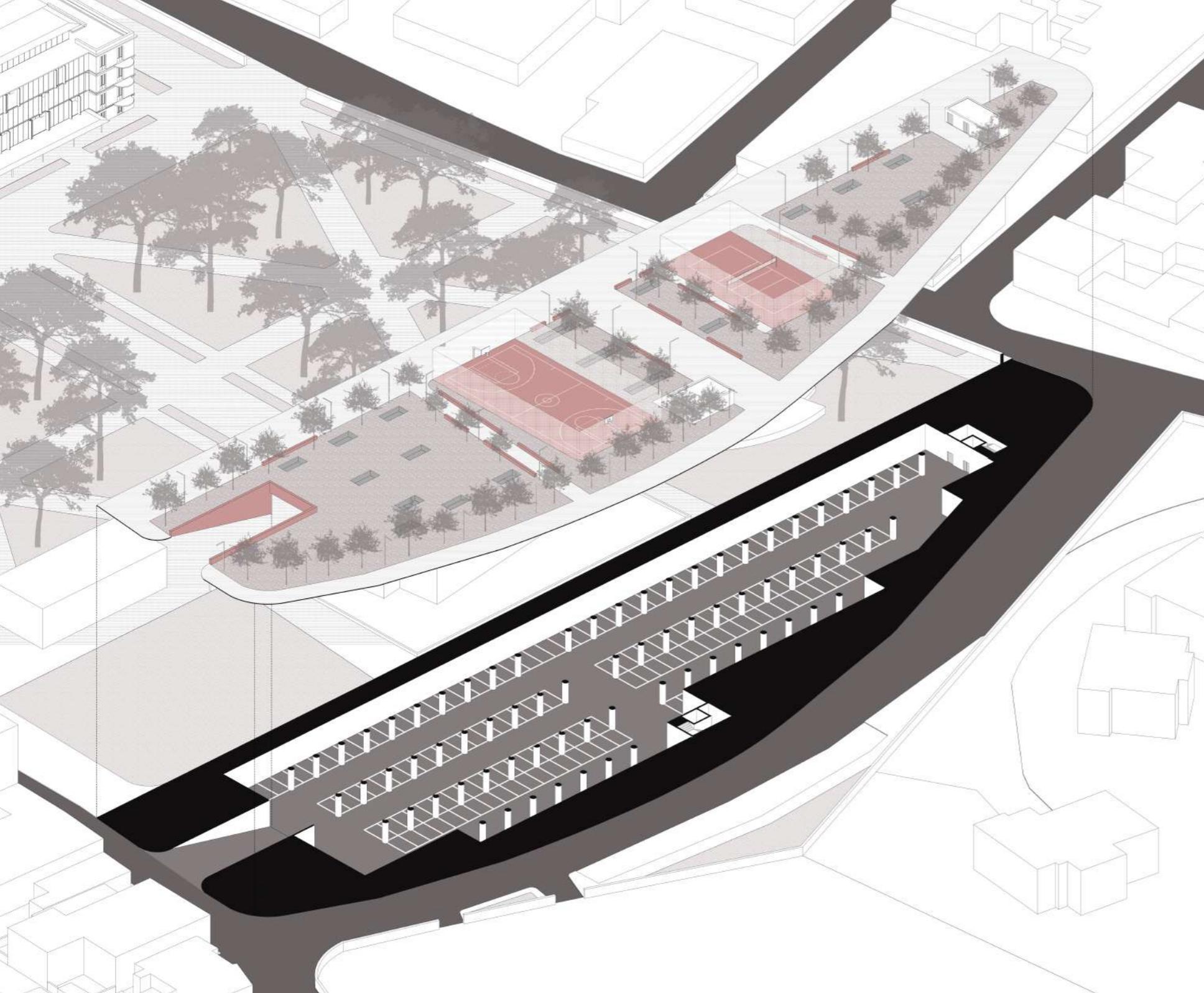


11c- spostare la delimitazione pubblico /privato lasciando la piazza pubblica e aperta





Sezione assonometrica dell'attacco a terra e del primo livello evidenziando gli accessi e la distribuzione

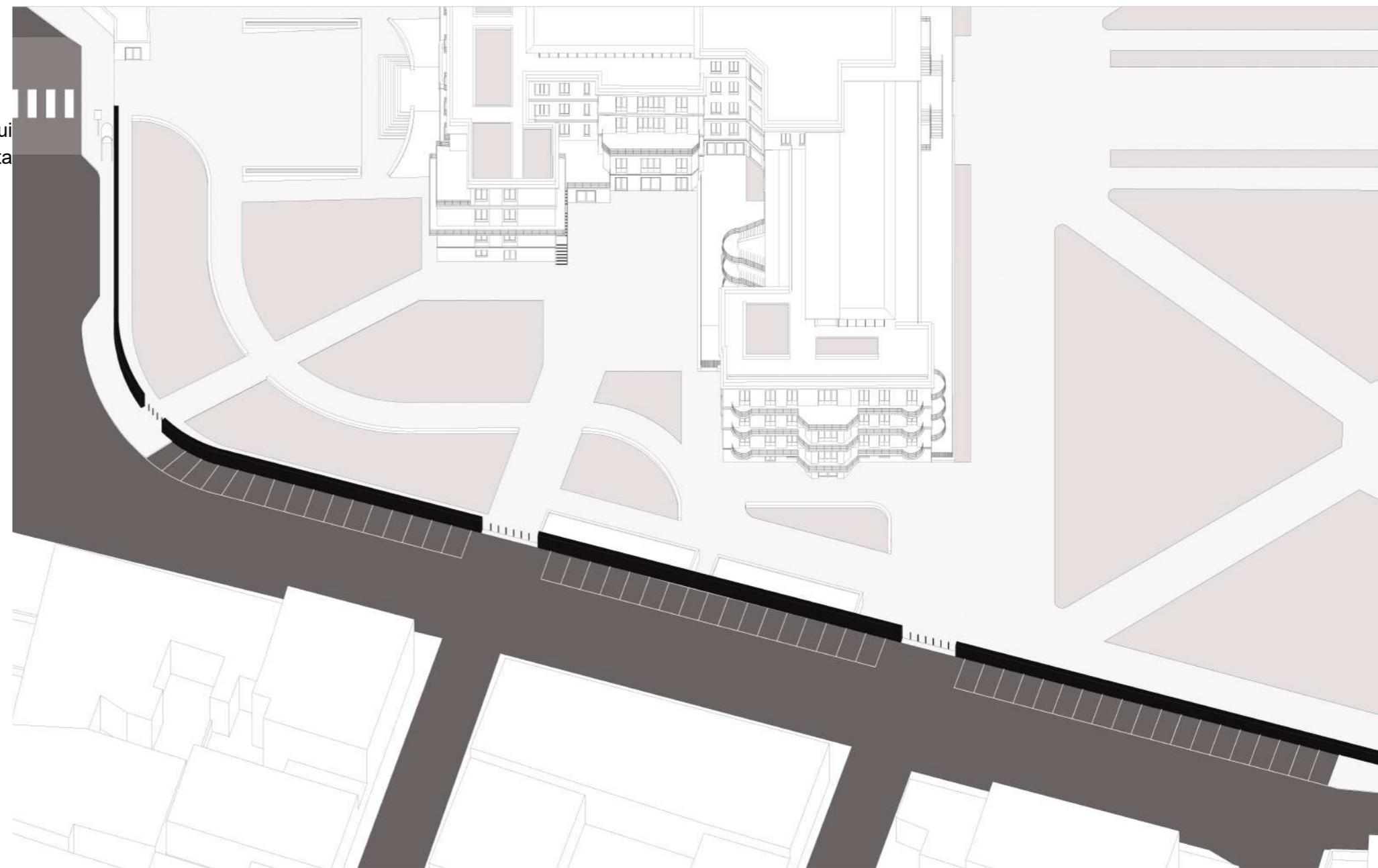


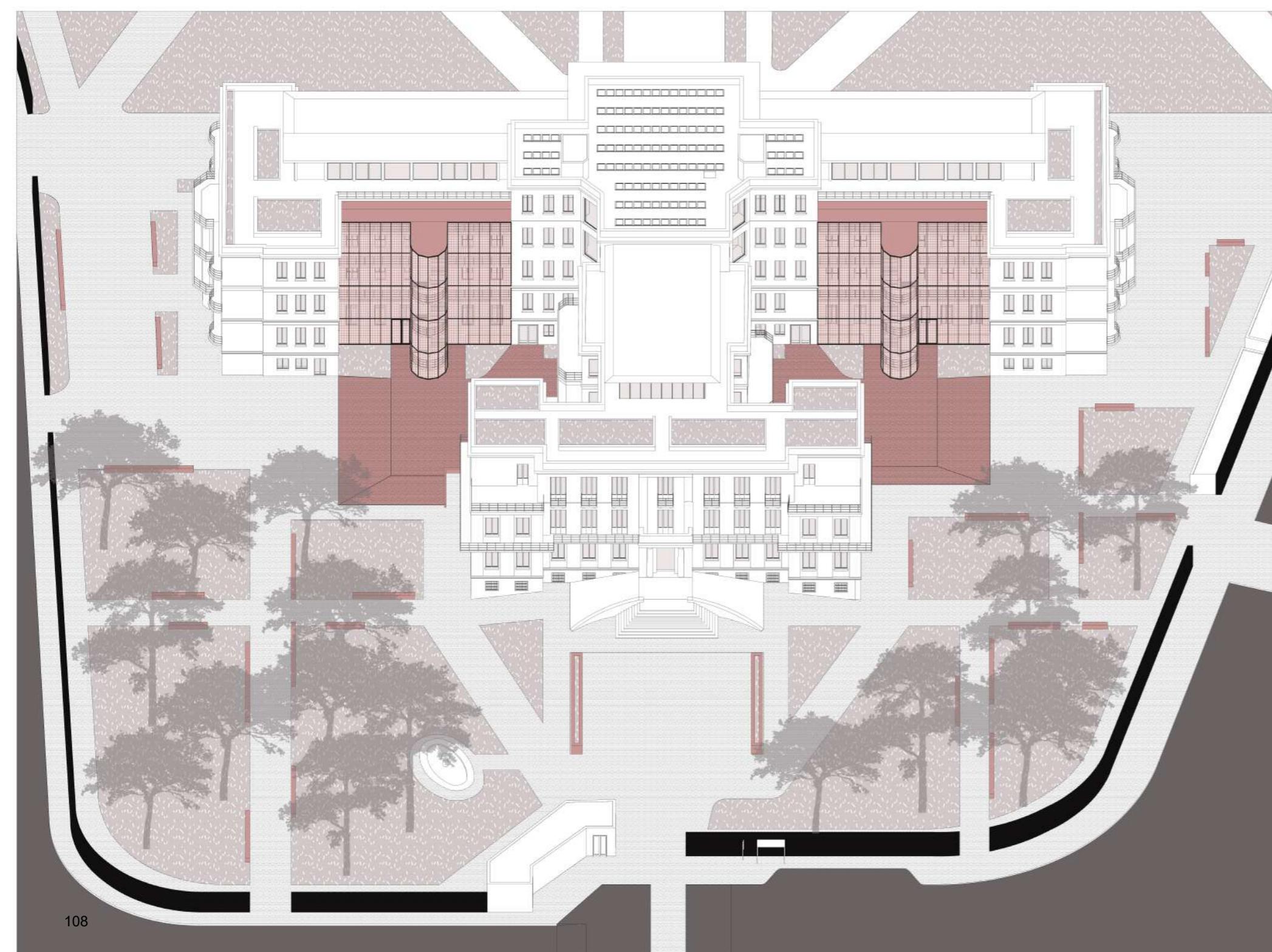
12c- Interramento dei parcheggi nell'area a sud e riprogettazione dell'area come spazio pubblico

Nella possibilità in cui l'amministrazione sia contraria all'inserimento dei parcheggi nell'area verde a sud, si potrebbe pensare l'interramento di questi. Nella soluzione proposta ci sono **4972mq** di parcheggi interrati, con **154** posti auto, dal calcolo sulla cubatura in rapporto ai mq di parcheggio della legge Tognoli, risultano **4242 mq**, da destinarsi a parcheggio, quindi sono ben oltre per coprire il fabbisogno alla destinazione residenziale presente nell'edificio. L'idea è quindi di destinare un posto auto per alloggio, quindi **78**, mentre i rimanenti **76** saranno parcheggi destinati al commerciale quindi a pagamento. Inoltre l'inserimento del viale commerciale a sud e il commerciale sul terrazzo dovrebbe aiutare nella gestione del parcheggio, il costo invece calcolato con un prezzo medio per parcheggio interrato di 6000 euro (dato da Edil.net) a posto auto si aggirerebbe intorno ai **924000 euro**.

12b-Inserimento parcheggi sul perimetro dell'edificio

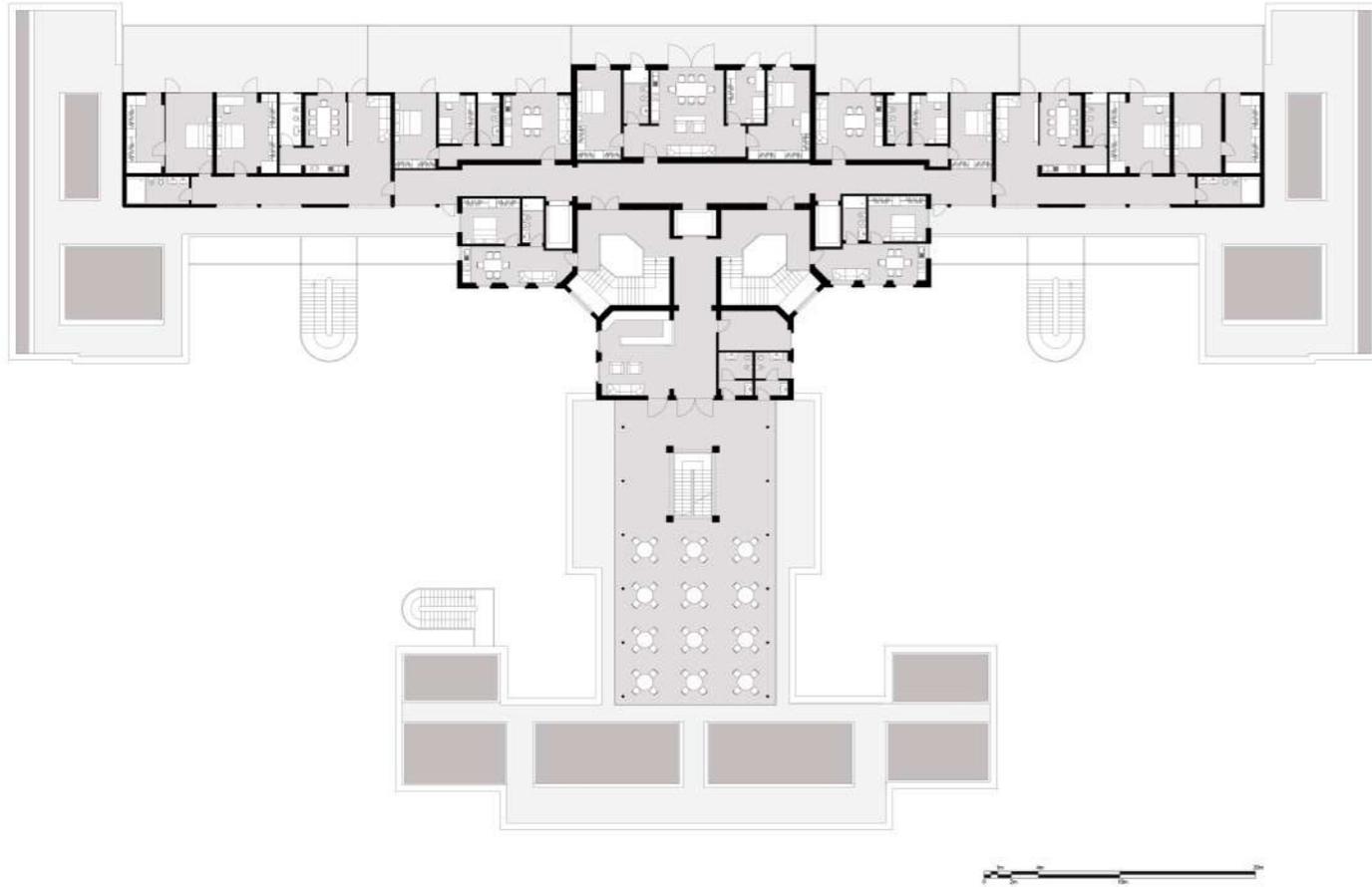
Inoltre per facilitare i movimenti veloci, quindi la sosta, o nel caso in cui non vi siano i permessi per realizzare il parcheggio interrato, si valuta di inserire i parcheggi lungo il perimetro dell'edificio.





13b- Ridisegno della pavimentazione esterna per mantenere l'impianto originale e aggiunta delle corti pubbliche

Dopo aver visto l'esito della negoziazione per la costruzione del nuovo parco del Galateo, un punto della procedura negoziata si ipotizza essere quello sul giardino a nord, in questa soluzione proposta si segue molto di più l'impianto originale del giardino, con l'aggiunta dei nuovi accessi, della nuova piazza centrale e delle due corti.



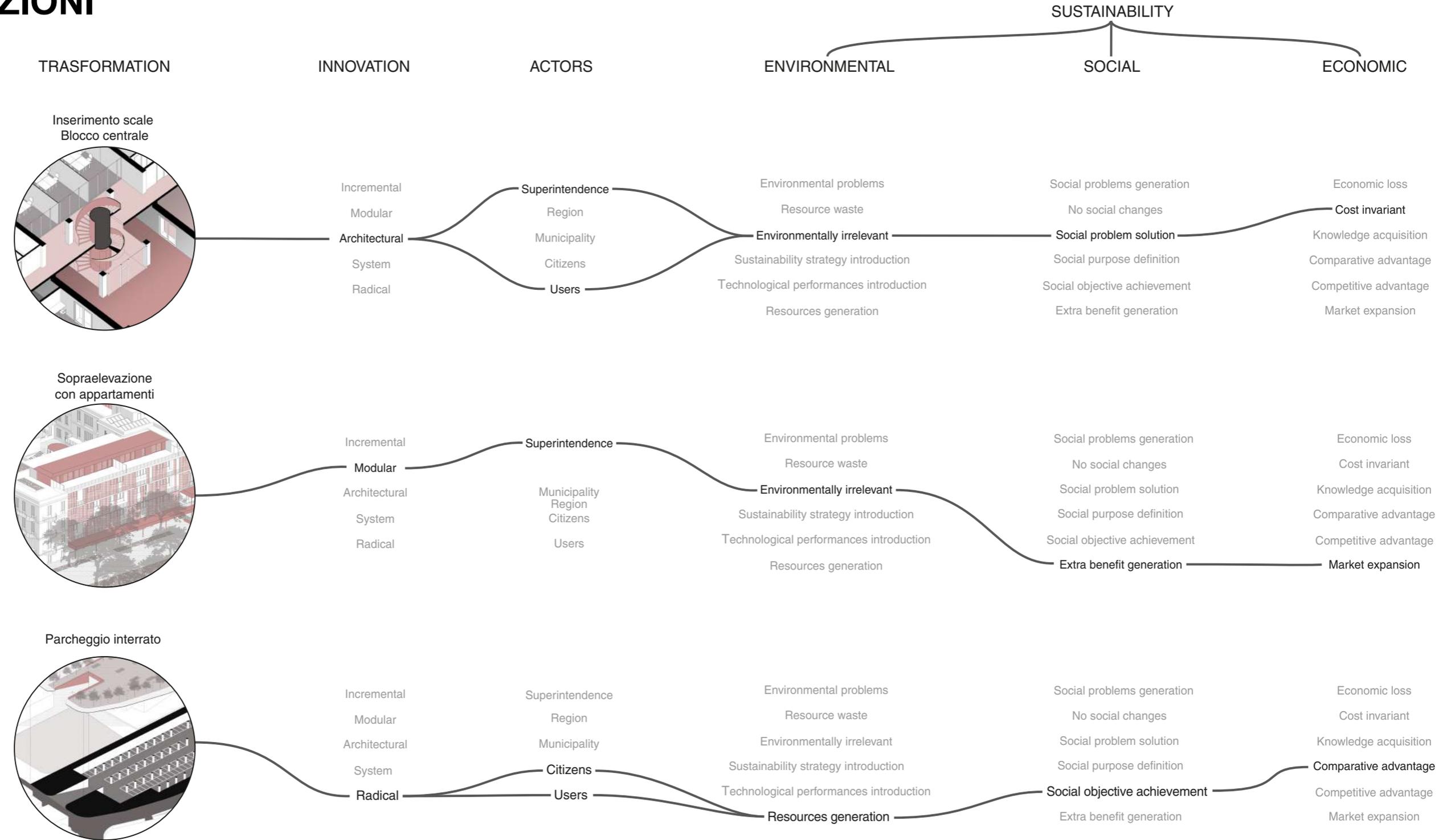
14b- Piante degli appartamenti inseriti nella sopraelevazione con terrazzo di pertinenza e porzione di terrazzo comune agli abitanti del terzo piano.

Mantenimento delle dimensioni della sopraelevazione proposta e inserimento di alloggi destinati ad una fascia di mercato più alta, con 2 alloggi di 150 mq, 2 di 70 mq e 2 di 50 mq, ognuno di questi con circa 70 mq di terrazzo, inoltre vi è un'altra porzione di terrazzo accessibile dagli inquilini del terzo piano.



Assonometria con vista sul prospetto sud, con la sopraelevazione contenente i nuovi appartamenti, il sistema ombreggiante e il portico commerciale

LE VALUTAZIONI



Ridisegno dei percorsi



Incremental
Modular
Architectural
System
Radical

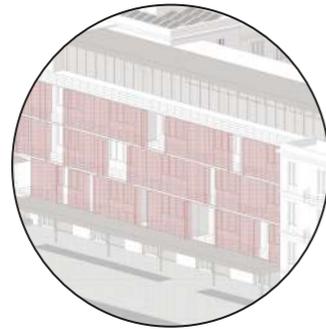
Superintendence
Region
Municipality
Citizens
Users

Environmental problems
Resource waste
Environmentally irrelevant
Sustainability strategy introduction
Technological performances introduction
Resources generation

Social problems generation
No social changes
Social problem solution
Social objective achievement
Extra benefit generation

Economic loss
Cost invariant
Knowledge acquisition
Comparative advantage
Competitive advantage
Market expansion

Sistema di ombreggiamento



Incremental
Modular
Architectural
System
Radical

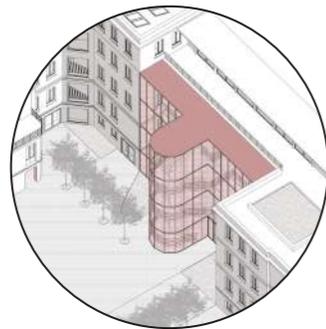
Superintendence
Region
Municipality
Citizens
Users

Environmental problems
Resource waste
Environmentally irrelevant
Sustainability strategy introduction
Technological performances introduction
Resources generation

Social problems generation
No social changes
Social problem solution
Social purpose definition
Social objective achievement
Extra benefit generation

Economic loss
Cost invariant
Knowledge acquisition
Comparative advantage
Competitive advantage
Market expansion

Corti Pubbliche con sistema di accesso tramite isolamento scale esterne



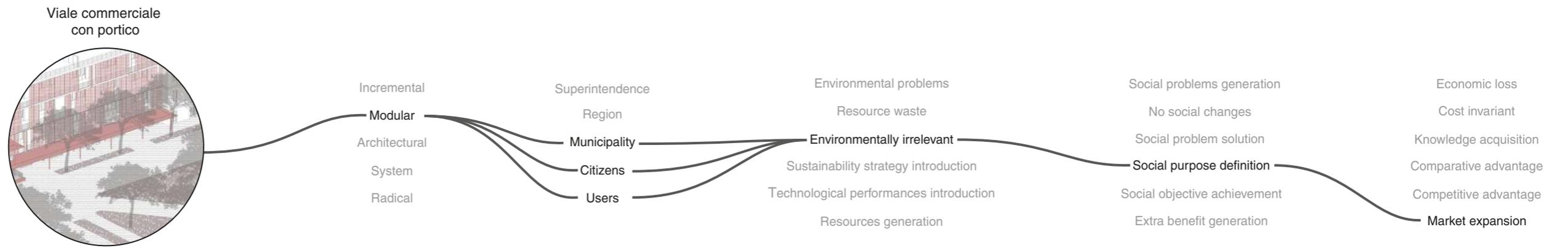
Incremental
Modular
Architectural
System
Radical

Superintendence
Region
Municipality
Citizens
Users

Environmental problems
Resource waste
Environmentally irrelevant
Sustainability strategy introduction
Technological performances introduction
Resources generation

Social problems generation
No social changes
Social problem solution
Social purpose definition
Social objective achievement
Extra benefit generation

Economic loss
Cost invariant
Knowledge acquisition
Comparative advantage
Competitive advantage
Market expansion



CONCLUSIONI

Quello che emerge dal lavoro svolto, è la volontà di fornire un progetto meno invasivo possibile, che riesca tramite l'indagine e l'uso dei documenti, a dare una soluzione che sia in linea con gli obiettivi degli attori interessati e dando una serie di assist per la negoziazione che dovrebbe seguire l'eventuale superamento delle fasi di gara. Come possiamo vedere dai vari elaborati, gli effetti sullo spazio scaturiti dalle considerazioni fatte, non stravolgono l'edificio, ma al contrario il progetto si può definire un insieme strategico di azioni che mirano al riadattamento dell'edificio con la nuova funzione proposta, sfruttando tutti gli spazi disponibili, ma senza stravolgimenti, infatti la distribuzione interna è studiata per sfruttare al meglio le aperture esistenti, in modo tale da non dover modificare le facciate. Il metodo usato appare quindi un buono strumento su progetti come questo che raccolgono un insieme vasto di interessi e istanze. Le soluzioni finali parallele dei vari punti del progetto, devono essere considerate come delle carte da gioco che possono essere usate sul tavolo della negoziazione e per far capire le possibili evoluzioni dello spazio, seguendo diverse prerogative.

Bibliografia

A.Armando, G.Durbiano, (2017) Teoria del progetto architettonico, dai disegni agli effetti, Carocci editore

E. Corvaglia e M. Scionti, Il piano introvabile: architettura e urbanistica nella Puglia fascista, Edizioni Dedalo, Bari, 1985

V. Cazzato, S. Politano, Architettura e città a Lecce. Edilizia privata e nuovi borghi fra '800 e '900, Lecce, 1997

Le opere del Regime. Il Grande Sanatorio antitubercolare di Lecce in Il Salento, vol. Vili, 1934

M. Fagiolo e V. Cazzato, La città nella storia d'Italia. Lecce, Editori Laterza, Bari, 1984 G. Madaro, Giuda pratica della Città di Lecce, Lecce, 1885

P. Viganò (a cura di), Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Lecce, ElectaNapoli, Napoli, 2001

E. Corvaglia e M. Scionti, Il piano introvabile: architettura e urbanistica nella Puglia fascista, Edizioni Dedalo, Bari, 1985

A. Mantovano, Pier Luigi Nervi a Lecce. 1930-1935: impresa e progetto, Manni, 2011

V.Cazzato,M.Fagiolo, Lecce. Architettura e storia urbana, Congedo Editore

IFAU '18 - Territori fragili / Fragile territories. Paesaggi_Città_Architetture / Landscapes_Cities_Architecture AA. VV.; Angelucci Filippo (curatore); Pignatti Lorenzo (curatore); Rovigatti Piero (curatore); Villani Marcello (curatore)

Maria Marcella Rizzo, Ingegno e «sentimento» al servizio del territorio: Filippo Bacile di Castiglione (1827-1911), Congedo Editore

IL BELLO CHE CURA L'architettura dei dispensari antitubercolari e dei sanatori in Italia tra le due guerre. A cura di: Luisa Bonesia, Flavio Mangione, Cristiano Rosponi e Andrea Soffitta. Supplemento a CE.S.A.R. marzo - giugno 2008, anno 2, numero 2/3 Bimestrale della Fondazione CE.S.A.R. Onlus.

M.M. Destino, La cura impossibile, Le origini della terapia sanatoria e gli istituti antitubercolari in Puglia tra '800 e '900 (HOBOS Edizioni)

Tesi

Mariana Nigra, (2018) Patterns of Sustainable Innovation in the Building Industry towards a Strategic Management Perspective on Environmental, Social, and Economic Values. Politecnico di Torino

Lecce. L'evoluzione della città tra la fine del Medioevo e l'Età moderna:fonti scritte, archeologia urbana e cultura materiale (XV-XVII secolo).P.Tagliente

Anna De Filippo, (2015) Proposta di riconversione per l'Ex-sanatorio "A. Galateo" di Lecce: il centro polifunzionale dello sport. Politecnico di Torino

Fernanda Petrelli, (2010) Progetto di restauro e rifunzionalizzazione dell'ex Sanatorio "A. Galateo" di Lecce. Politecnico di Torino

Sitografia

http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:http://archeologiamedievale.unisi.it/dottorato/sites/archeologiamedievale.unisi.it/dottorato/files/tagliente_0.pdf

https://www.comune.lecce.it/docs/default-source/progetti/relazione-storica.pdf?sfvrsn=abafa6e6_0

<https://www.puglianews24.eu/lecce-lassessore-rita-miglietta-sul-parco-ex-galateo-21188.html>

<http://linklecce.it/2014/03/03/link-lecce-su-lex-ospedale-galateo-si-apra-una-discussione-pubblica/>

https://www.askanews.it/cronaca/2019/06/28/sud-lezzi-nuovo-cis-in-puglia-con-brindisi-e-lecce-pn_20190628_00277/

https://www.casaclima.com/ar_6528__ITALIA-Ultime-notizie-social-housing--monitoraggio-Social-Housing-quanto-costa-quanto-rende-e-quanto-funziona.html

<https://www.comune.bari.it/-/prime-esperienze-di-social-housing-a-bari-nasce-parco-gentile-comune-al-lavoro-su-bando-per-assegnazione>

http://www.unioneinquilini.it/public/doc/cassa_depositi_e_prestiti_dati_su_social_housing_in_italia_e_in_europa.pdf

<https://ilmanifesto.it/lhousing-sociale-in-europa/>

https://www.cdpsgr.it/static/upload/com/comunicato-_stampa-28-05-2015_progetto-social-housing-lecce.pdf

<https://www.lecceprima.it/politica/sunia-chiede-incontro-prefettura-lecce-17-novembre-2015.html>

<https://www.lagazzettadelmezzogiorno.it/news/lecce/971515/casa-e-allarme-sfratti-una-bomba-sociale.html>

<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

<https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Puglia/Lecce-Provincia/Lecce>

<https://www.comune.lecce.it/news/dettaglio/2019/08/28/contratto-istituzionale-di-sviluppo-lecce-brindisi>

http://www.pugliavalore.it/wp-content/uploads/2013/04/LOTTO-174_EX-GALATEO.pdf

http://www.loscorretto.eu/single_page.aspx?D=1872

http://www.regione.puglia.it/en/web/presregione/news?p_p_auth=TW8lvKyY&p_p_id=56_INSTANCE_4M6hvfSkAcNP&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&_56_INSTANCE_4M6hvfSkAcNP_articleId=10388647&_56_INSTANCE_

<https://www.pugliain.net/72311-de-leonardis-bilancio-regione-puglia/>

<http://www.rigenerazioneurbanalecce.it/home/download/Rigenerazione%20Urbana%20Lacce%20DocProgr.pdf>

<https://www.lecceprima.it/politica/residenti-commercianti-leuca-invadono-assessorato-urbanistica.html>

<http://www.trnews.it/2013/12/16/galateo-nessuno-lo-vuole-sprofonda-nelle-gestione/70226>

<https://www.cdpsgr.it/social-housing/fia/il-quadro-normativo-riferimento/index.html>

https://www.quotidianodipuglia.it/lecce/lecce_bando_per_parco_galateo-3480116.html

<http://www.trnews.it/2018/12/19/ex-galateo-affossati-10-milioni-per-il-recupero/238545>

[https://www.comune.lecce.it/docs/default-source/notizie/lecce-all-b\)-piano-programmacis_lecce_prot.pdf](https://www.comune.lecce.it/docs/default-source/notizie/lecce-all-b)-piano-programmacis_lecce_prot.pdf)

<https://www.lecceprima.it/cronaca/prima-rigenerazione-quartiere-leuca-progetti.html>

<http://scienzasalento.unisalento.it/tramdelmare/tramway/svil0z.htm>

<https://docplayer.it/13588143-II-futuro-della-provincia-di-lecce.html>

http://www.regione.puglia.it/documents/10192/29701758/DEL_946_2018.pdf/dcb5f7f4-b6bb-4ec6-9847-5eb9b65dc33a;jsessionid=E0446E753BF88ED251B7DBF8AB066433

<http://www.studiometamor.com/nuova-sede-della-provincia-di-lecce-presso-lex-sanatorio-antitubercolare-antonio-galateo/>

<https://www.salernonews24.com/cultura-urbana/larea-dellex-sanatorio-di-salerno-le-fasi-progettuali/>